Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Gemeente Coevorden

[redacted]

Uw bericht	Woo-verzoek 10 februari 2025
Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken Coevorden
Behandeld door	[redacted]
Kenmerk	11906-2025
Bijlage(n)	meerdere
Coevorden	16 april 2025
Onderwerp	Besluit Woo-verzoek

Verzenddatum: 16 april 2025

Geachte [redacted]

In uw brief van 10 februari 2025 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om het openbaar maken van documenten. U wilt inzage in alle documenten die betrekking hebben op de transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel, gemeente Coevorden, vanaf 1 januari 2020 tot en met heden. Het verzoek om informatie gaat specifiek om de volgende documenten:

1. Concept streefbeeld gepresenteerd in juli 2024 aan de eigenaren van Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle reacties, opmerkingen en aanpassingen, en alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
2. Concept transformatieplan en anterieure overeenkomst voor Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle bijbehorende documenten en correspondentie, en alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
3. Alle verslagen van bijeenkomsten met eigenaren, gemeente en andere belanghebbenden met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel.
4. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de aanpassing van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) voor Bungalowpark De Tip in De Kiel.
5. Alle taxatierapporten en onderzoeken naar de geschiktheid van woningen voor permanente bewoning in Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
6. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de wegen en nutsvoorzieningen in Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
7. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de verlenging van de inhuur van de externe projectleider en andere ingehuurde capaciteit via VVP Drenthe.
8. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de kwaliteitsimpuls gevraagd door de provincie.
9. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de planning en voortgang van transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel.
10. Alle interne documenten van de gemeente Coevorden tussen leden van het projectteam Vitale Vakantieparken Coevorden onderling en tussen hen en overige gemeentelijke medewerkers of bestuurders.
11. Alle documenten en correspondentie tussen de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe en het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel.

Gemeente Coevorden

Uw verzoek om informatie valt onder de reikwijdte van de Woo. Voor de relevante wettelijke bepalingen verwijzen wij u naar bijlage 1. Middels deze brief nemen wij een beslissing op uw Woo-verzoek en over de documenten die zijn aangetroffen op basis van uw Woo-verzoek.

Procesverloop
U heeft op 10 februari 2025 uw Woo-verzoek ingediend, wij hebben uw verzoek op 13 februari 2025 ontvangen. Wij hebben u op 5 maart 2025 een brief gestuurd waarin werd vermeld dat de beslistermijn met twee weken werd verlengd vanwege de omvang van het verzoek. Ook hebben wij op 26 maart 2025 de termijn opgeschort omdat er tijdens de inventarisatie documenten zijn gevonden die betrekking hebben op derden, daarom is aan hun een zienswijze gevraagd. Op 2 april 2025 hebben wij nogmaals de termijn opgeschort, omdat er meer documenten zijn gevonden die betrekking hebben op derden. Wij hebben naar aanleiding van de opgevraagde zienswijzen één bezwaar op openbaarmaking ontvangen.

Besluit
Wij besluiten uw verzoek gedeeltelijk toe te wijzen en de documenten (deels) openbaar te maken, met inachtneming van de uitzonderingsgronden uit hoofdstuk 5 van de Woo. De inventarislijst, die als bijlage bij dit besluit is bijgevoegd, maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. In de inventarislijst is opgenomen welke uitzonderingsgronden van toepassing zijn.

De punten 10 en 11 hebben wij samengevoegd. De documenten die zijn gevonden tijdens de inventarisatie zijn terug te vinden onder punt 10.

Bezwaar openbaarmaking documenten
In het kader van de zienswijzeprocedure heeft een belanghebbende zijn bezwaar geuit tegen de voorgenomen openbaarmaking van bepaalde documenten. Na een zorgvuldige belangenafweging is geconcludeerd dat openbaarmaking van twee specifieke documenten zou leiden tot onevenredige benadeling van de betrokken partijen. Het betreft informatie die onder een vertrouwelijkheidsregime aan de overheid is verstrekt. Dit besluit is genomen om de belangen van de betrokken partijen te beschermen, het voorkomen van schade door openbaarmaking van gevoelige informatie, en het waarborgen van de vertrouwensrelatie tussen externe partijen en de overheid. Op grond van artikel 5.1, eerste lid, onder c, van de Wet open overheid (Woo) – dat ziet op het belang van het vertrouwelijk kunnen verstrekken van informatie aan overheidsorganen – wordt de openbaarmaking van deze documenten geweigerd.

Overwegingen
Iedereen heeft het recht om overheidsinformatie op te kunnen vragen zonder daarbij een reden te hoeven aangeven. Dit staat in artikel 1.1 van de Woo. Het uitgangspunt van de Woo is dat overheidsinformatie openbaar is, tenzij er sprake is van een uitzonderingsgrond uit hoofdstuk 5 van de Woo.

De Woo is niet van toepassing op informatie die al openbaar is.

Wij hebben bij het zoeken naar documenten de volgende zoektermen gehanteerd: *De Tip, transitie De Tip, programma Vitale Vakantieparken, transitie, Vitale Vakantieparken, woonbestemming, taxatie, VVPD, VVP, VVPC, vergadering, transitiecommissie, kwaliteitsimpuls, streefbeeld, anterieure overeenkomst, bijeenkomst, wegen De Tip, VvE Op de Kiel, riolering, etc.*

Gemeente Coevorden

Openbaar met uitzondering van: persoonsgegevens
Wij besluiten de documenten openbaar te maken, met uitzondering van de persoonsgegevens die daarin staan. Wij hebben de namen van inwoners en ambtenaren weggelakt. Daarnaast hebben we contactgegevens, zoals e-mailadressen, functie en telefoonnummers weggelakt die herleidbaar zijn tot personen en die inbreuk maken op de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1, lid 2 sub e Woo). Hierbij overwegen wij dat het openbaar maken van persoonsgegevens voor iedereen leesbaar en onomkeerbaar is. Bij de informatie in de opgevraagde documenten weegt naar ons oordeel de persoonlijke levenssfeer van de betrokken persoon zwaarder dan het belang van openbaarheid van deze informatie. Namen van de burgemeester, wethouders, gemeentesecretaris en (gekozen) politici maken we wel openbaar, omdat deze personen vanuit hun functie in de openbaarheid treden.

Openbaar met uitzondering van: andere dan vertrouwelijk aan de overheid verstrekte concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens
Voor informatie over bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid is verstrekt en geen milieu-informatie bevat, geldt de absolute weigeringsgrond. Die informatie mag dus niet wordt geopenbaard. Informatie over bedrijfs- en fabricagegegevens die niet vertrouwelijk is verstrekt, wordt eveneens niet geopenbaard als het belang van het beschermen van de gegevens zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan informatie die betrekking heeft op het fabricageproces of de strategie van een onderneming. Ook actuele offertes, aanbestedingen, bedrijfseconomische gegevens en andere concurrentiegevoelige gegevens kunnen onder deze uitzonderingsgrond vallen.

Wijze van openbaarmaking
De documenten die zijn opgenomen in de inventarislijst zullen wij u via een beveiligde e-mail verstrekken.

Uw Woo-verzoek, het besluit en de eventueel openbaargemaakte documenten worden ook op onze website geplaatst (www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid). Zo is de informatie voor iedereen beschikbaar. Een Woo-verzoek gaat namelijk over het openbaar maken van documenten voor iedereen. In deze documenten zijn persoonsgegevens onleesbaar gemaakt.

Niet mee eens?
Vindt u dat het besluit onjuist is, of bent u het er niet mee eens? Schrijf dan een bezwaarschrift aan de gemeente. Het bezwaarschrift moet aan een aantal eisen voldoen. Geef aan waarom u het niet eens bent met het genomen besluit. Vermeld de datum van uw bezwaarschrift en vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen. Stuur het bezwaarschrift binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit naar: college van burgemeesters en wethouders, Postbus 2, 7740 AA Coevorden. U kunt ook digitaal bezwaar maken. Kijk hiervoor op de website: www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Heeft u vragen over deze brief?
Neem dan contact op met VVP via telefoonnummer 14 0524 of per mail: vvp-coevorden@coevorden.nl. Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 11906-2025 te vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Bezwaar maken tegen een besluit?

Wilt u bezwaar maken tegen een besluit van de gemeente Coevorden? Deze folder legt u uit hoe het werkt.

U heeft zojuist een besluit ontvangen van de gemeente Coevorden. Dit besluit is genomen door of namens de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders of de burgemeester. Dit zijn bestuursorganen van de gemeente Coevorden. In het besluit wordt u een recht verleend of geweigerd, maar ook kan het zijn dat u verplicht wordt om iets te doen of juist na te laten.

Bezwaarschrift indienen

Natuurlijk kan het zijn dat u het niet eens bent met het genomen besluit of dat het vragen bij u oproept. U kunt dan contact opnemen met de persoon die het besluit heeft genomen. Deze medewerker kan het besluit toelichten en eventuele vragen beantwoorden. Als u het nog steeds niet eens bent met het besluit, dan heeft u de mogelijkheid om bezwaar te maken. Nadat een besluit is verstuurd (of gepubliceerd), heeft u 6 weken de tijd hiervoor.

U kunt dit doen door een bezwaarschrift in te dienen. Een bezwaarschrift is een brief waarin u aangeeft waarom u het niet eens bent met een besluit.

Wat staat er in uw bezwaarschrift?

In het bezwaarschrift moeten de volgende gegevens staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt (zaaknummer/kenmerk besluit);
- de redenen waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

Staan deze gegevens er niet in of bent u te laat (na 6 weken)? Dan kan het zijn dat uw bezwaarschrift niet in behandeling wordt genomen.

Waar moet uw bezwaarschrift naartoe?

Uw bezwaarschrift kunt u per post, per e-mail of via de website versturen.

Stuur uw bezwaarschrift per post naar:
Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Stuur uw bezwaarschrift per e-mail naar: info@coevorden.nl.

Ga voor de website naar www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen. Onder het kopje ‘bezwaar indienen met DigiD’ vindt u een online formulier waar u uw gegevens en uw bezwaarschrift kunt indienen.

Voorbeeld bezwaarschrift

Voor een voorbeeld van een bezwaarschrift kijkt u op de website www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Maakt u bezwaar namens iemand anders?

Hiervoor heeft u een machtiging nodig. Het machtigingsformulier kunt u opvragen bij de gemeente Coevorden.
Ook vindt u een voorbeeld van een machtiging op de website www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Voorlopige voorziening

Het besluit waar u het niet mee eens bent, blijft gelden tijdens de behandeling van uw bezwaar. Wat nu als u de behandeling van uw bezwaarschrift niet kunt afwachten? Vraag dan om een voorlopige voorziening bij de rechtbank. Dat kan alleen als u ook bezwaar heeft gemaakt. Meer informatie hierover staat op de website www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

U heeft uw bezwaarschrift ingediend. Hoe gaat het verder?

Ontvangstbevestiging
Zodra we uw bezwaarschrift hebben ontvangen, krijgt u een ontvangstbevestiging.

Contactmoment
Een medewerker van de afdeling die uw zaak behandelt, kan contact met u opnemen om het besluit uit te leggen en toe te lichten. Als u het dan nog steeds niet eens bent met het besluit, dan gaat een onafhankelijke adviescommissie naar uw bezwaar kijken.

Bezwaarschriftencommissie
Deze onafhankelijke adviescommissie wordt de bezwaarschriftencommissie genoemd. Deze commissie bestaat uit een voorzitter en 3 leden. Zij zijn onafhankelijk en werken niet bij de gemeente Coevorden. De bezwaarschriftencommissie geeft de gemeente advies over uw bezwaar.

Bezwaar bespreken in een hoorzitting
Een hoorzitting is een (digitale) bijeenkomst waarbij iedereen aanwezig is die met uw bezwaar te maken heeft. Dus ook bijvoorbeeld de buurman aan wie een vergunning is verleend waar u het niet mee eens bent. En de medewerker van de gemeente die het besluit genomen heeft.
Uw bezwaar wordt besproken in deze hoorzitting. Hiervoor sturen we u een uitnodiging en het dossier. In het dossier zitten alle stukken die met uw bezwaar en het besluit te maken hebben. Tijdens de hoorzitting kunt u vertellen waarom u het niet eens bent met een besluit. De medewerker van de gemeente legt ook uit waarom het besluit genomen is. Zo kan de bezwaarschriftencommissie alle kanten van het verhaal horen en vragen stellen.

Advies van de bezwaarschriftencommissie over uw bezwaar
Na de hoorzitting geeft de bezwaarschriftencommissie haar advies aan de gemeente over de te nemen beslissing op uw bezwaar. Daarna neemt de gemeente een beslissing op uw bezwaar. In die beslissing kan de gemeente het advies van de bezwaarschriftencommissie overnemen, maar dat hoeft niet per se.

De gemeente neemt een beslissing op uw bezwaar

Volgens de wet moet de gemeente binnen 12 weken een beslissing nemen op uw bezwaar. Deze periode van 12 weken begint nadat de bezwaartermijn is verstreken.
Soms lukt het niet om binnen 12 weken een beslissing te nemen. In dat geval kan de termijn met 6 weken worden verlengd. U krijgt hierover dan bericht (een verdagingsbesluit).

Niet eens met de beslissing op bezwaar: beroep instellen bij de rechtbank

Als u het niet eens bent met de beslissing op uw bezwaar kunt u binnen 6 weken na de dag van verzending van dat besluit beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland in Groningen.

Meer informatie over beroep instellen bij de rechtbank ontvangt u bij de beslissing op bezwaar. Of kijk op www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Wat kost het om bezwaar te maken?

Bezwaar maken is gratis.

Meer informatie?

Heeft u na het lezen van deze folder nog vragen? Of wilt u meer informatie? Kijkt u dan op onze website: www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

U kunt ook bellen met de gemeente Coevorden: 14 0524 of mailen naar info@coevorden.nl.

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

T. 14 0524
E. info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Wettelijk kader Woo-besluit

Relevante artikelen uit de Woo

Artikel 1.1
Eenieder heeft recht op toegang tot publieke informatie zonder daartoe een belang te hoeven stellen, behoudens bij deze wet gestelde beperkingen.

Artikel 2.5
Bij de toepassing van deze wet wordt uitgegaan van het algemeen belang van openbaarheid van publieke informatie voor de democratische samenleving.

Artikel 4.1
1. Eenieder kan een verzoek om publieke informatie richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf. In het laatste geval beslist het verantwoordelijke bestuursorgaan op het verzoek.
2. Een verzoek kan mondeling of schriftelijk worden ingediend en kan elektronisch worden verzonden op de door het bestuursorgaan aangegeven wijze.
3. De verzoeker behoeft bij zijn verzoek geen belang te stellen.
4. De verzoeker vermeldt bij zijn verzoek de aangelegenheid of het daarop betrekking hebbende document, waarover hij informatie wenst te ontvangen.
5. Indien een verzoek te algemeen geformuleerd is, verzoekt het bestuursorgaan binnen twee weken na ontvangst van het verzoek de verzoeker om het verzoek te preciseren en is het de verzoeker daarbij behulpzaam.
6. Het bestuursorgaan kan besluiten een verzoek niet te behandelen, indien de verzoeker niet meewerkt aan een verzoek tot precisering als bedoeld het vijfde lid. In afwijking van artikel 4:5, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht wordt het besluit om het verzoek niet te behandelen aan de verzoeker bekendgemaakt binnen twee weken nadat het verzoek is gepreciseerd of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt is verstreken.
7. Een verzoek om informatie wordt ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5.

Artikel 5.1
1. Het openbaar maken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 3.1 onderscheidenlijk paragraaf 3.2 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de betrokkene uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven voor de openbaarmaking van deze persoonsgegevens of deze persoonsgegevens kennelijk door de betrokkene openbaar zijn gemaakt;
e. nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven als bedoeld in artikel 46 van de Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de levenssfeer maakt.
2. Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: a. de betrekkingen van Nederland met andere landen en staten en met internationale organisaties; b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter;
c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
d. de inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
f. de bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens;

g. de bescherming van het milieu waarop deze informatie betrekking heeft;
h. de beveiliging van personen en bedrijven en het voorkomen van sabotage;
i. het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen.
3. Indien een verzoek tot openbaarmaking op een van de in het tweede lid genoemde gronden wordt afgewezen, bevat het besluit hiervoor een uitdrukkelijke motivering.
4. Openbaarmaking kan tijdelijk achterwege blijven, indien het belang van de geadresseerde van de informatie om als eerste kennis te nemen van de informatie dit kennelijk vereist. Het bestuursorgaan doet mededeling aan de verzoeker van de termijn waarbinnen de openbaarmaking alsnog zal geschieden.
5. In uitzonderlijke gevallen kan openbaarmaking van andere informatie dan milieu-informatie voorts achterwege blijven indien openbaarmaking onevenredige benadeling toebrengt aan een ander belang dan genoemd in het eerste of tweede lid en het algemeen belang van openbaarheid niet tegen deze benadeling opweegt. Het bestuursorgaan baseert een beslissing tot achterwege laten van de openbaarmaking van enige informatie op deze grond ten aanzien van dezelfde informatie niet tevens op een van de in het eerste of tweede lid genoemde gronden.
6. Het openbaar maken van informatie blijft in afwijking van het eerste lid, onderdeel c, in geval van milieu-informatie eveneens achterwege voor zover daardoor het in het eerste lid, onderdeel c, genoemde belang ernstig geschaad wordt en het algemeen belang van openbaarheid van informatie niet opweegt tegen deze schade.
7. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op milieu-informatie die betrekking heeft op emissies in het milieu.

Artikel 5.2
1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Onder persoonlijke beleidsopvattingen worden verstaan ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen ten behoeve van intern beraad, niet zijnde feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter.
2. Het bestuursorgaan kan over persoonlijke beleidsopvattingen met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie verstrekken in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Onverminderd het eerste en tweede lid wordt uit documenten opgesteld ten behoeve van formele bestuurlijke besluitvorming door een minister, een commissaris van de Koning,
Gedeputeerde Staten, een gedeputeerde, het college van burgemeester en wethouders, een burgemeester en een wethouder, informatie verstrekt over persoonlijke beleidsopvattingen in niet tot personen herleidbare vorm, tenzij het kunnen voeren van intern beraad onevenredig wordt geschaad.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

WOO verzoek inzake De Tip gelegen in de Kiel gemeente Coevorden

Coevorden
Ing. 13. 02. 2025
Aan
Class nr.

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
7741 GC Coevorden

Schoonoord, 10-02-2025

Betreft: WOO verzoek inzake De Tip gelegen te Kiel in de gemeente Coevorden

Geacht College,

Hierbij dien ik een verzoek in op grond van de Wet open overheid (WOO) om inzage te krijgen in alle documenten die betrekking hebben op de transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel, gemeente Coevorden, vanaf 1 januari 2020 tot en met heden.

Onder "documenten en correspondentie" versta ik een zeer complete en opsomming van alle relevante materialen, waaronder maar niet beperkt tot:

Notulen van vergaderingen
Verslagen van bijeenkomsten
E-mails en andere vormen van schriftelijke communicatie
Memo's en interne notities
Rapporten en studies
Beleidsdocumenten en richtlijnen
Concepten en definitieve versies van plannen
Officiële brieven en correspondentie
Presentaties en voorlichtingsmateriaal
Taxatierapporten en onderzoeken
Documenten met betrekking tot de wegen en nutsvoorzieningen
Documenten met betrekking tot de verlenging van de inhuur van externe projectleiders
Documenten met betrekking tot de kwaliteitsimpuls gevraagd door de provincie
Documenten met betrekking tot de planning en voortgang van de transformatie
Dit verzoek omvat, maar is niet beperkt tot, de volgende specifieke documenten:

1. Conceptstreefbeeld gepresenteerd in juli 2024 aan de eigenaren van Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle reacties, opmerkingen en aanpassingen, en alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
2. Concept transformatieplan en anterieure overeenkomst voor Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle bijbehorende documenten en correspondentie, en alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
3. Alle verslagen van bijeenkomsten met eigenaren, gemeente en andere belanghebbenden met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel.
4. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de aanpassing van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) voor Bungalowpark De Tip in De Kiel.
5. Alle taxatierapporten en onderzoeken naar de geschiktheid van woningen voor permanente bewoning in Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.

6. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de wegen en nutsvoorzieningen in Bungalowpark De Tip in De Kiel, inclusief alle documenten die betrekking hebben op de totstandkoming ervan.
7. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de verlenging van de inhuur van de externe projectleider en andere ingehuurde capaciteit via VVP Drenthe.
8. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de kwaliteitsimpuls gevraagd door de provincie.
9. Alle documenten en correspondentie met betrekking tot de planning en voortgang van de transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel.
10. Alle interne documenten van de gemeente Coevorden tussen leden van het projectteam Vitale Vakantieparken Coevorden onderling en tussen hen en overige gemeentelijke medewerkers of bestuurders.
11. Alle documenten en correspondentie tussen de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe en het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe met betrekking tot de transformatie van Bungalowpark De Tip in De Kiel.

Dit betreft een verzoek zoals bedoeld in de Wet Open Overheid .

Ik verzoek u mij de gevraagde informatie uiterlijk binnen 4 weken na dagtekening van deze brief toe te sturen.

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën e.d. verzoek ik u mij hiervan vooraf (telefonisch of schriftelijk) op de hoogte te brengen.

Met vriendelijke groet [redacted]

Tel: 06[redacted]

R **BRIEF AANGETEKEND NL**
NL Frankering betaald €11,3
21 gr. 403225

D
PostNL
11-02-2025 12:32

NL

3SRPKS128501799 7741GC 1

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
7741 GC
Coevorden.

Nr.	Document	Beoordeling
1	15. Provinciale aandachtspunten.pdf	Deels openbaar
2	5a. Landschapsinpassingsplan.pdf	Deels openbaar
3	10a. Opmerkingen nav streefplan transitie.pdf	Deels openbaar
4	21. Concept streefbeeld 25 juni 2024.pdf	Volledig openbaar
5	19. Vastgesteld streefbeeld De Tip.pdf	Deels openbaar
6	12a. Reactie op TAM juli 2024-2.pdf	Volledig openbaar
7	9. Streefbeeld en ruimtelijk plan De Tip De Kiel.pdf	Deels openbaar
8	2c. Collegevoorstel Streefbeeld De Tip.pdf	Deels openbaar
9	6. Streefbeeld De Tip - Definitief.pdf	Volledig openbaar
10	8a. Streefbeeld bespreken.pdf	Volledig openbaar
11	19a. Streefbeeld De Tip - Definitief.pdf	Volledig openbaar
12	5. Landschapsinpassingsplan.pdf	Deels openbaar
13	20. Groenstrook langs De Eeke.pdf	Deels openbaar
14	2. Stukken PFO 14 oktober.pdf	Deels openbaar
15	22. Streefbeeld te bespreken met opmerkingen RO.pdf	Volledig openbaar
16	16. Provinciale aandachtspunten 2.pdf	Deels openbaar
17	14. Reactie streefbeeld De Tip.pdf	Deels openbaar
18	10. Opmerkingen streefplan.pdf	Deels openbaar
19	1. Vastgesteld streefbeeld De Tip.pdf	Deels openbaar
20	2b. Zienswijzen bij streefbeeld De Tip en reacties okt24.pdf	Volledig openbaar
21	23. Streefbeeld te bespreken.pdf	Volledig openbaar
22	19b. Zienswijzen bij streefbeeld De Tip en reacties - definitief.pdf	Volledig openbaar
23	12. Reactie TAM.pdf	Deels openbaar
24	9a. Concept streefbeeld De Tip.pdf	Volledig openbaar
25	2a. Streefbeeld De Tip versie oktober 24.pdf	Volledig openbaar
26	1a. Streefbeeld De Tip 20222405.pdf	Volledig openbaar
27	13. Reactie.pdf	Deels openbaar
28	7. Zienswijzen bij streefbeeld De Tip en reacties - definitief.pdf	Volledig openbaar
29	18. Reactie vastgesteld streefbeeld De Tip.pdf	Deels openbaar
30	2d. Raadsinformatiebrief De Tip.pdf	Deels openbaar
31	11. Bijgebouwen.pdf	Deels openbaar
32	2e. Voorlegger PFO De Tip.pdf	Deels openbaar
33	17. Reactie vastgesteld streefbeeld.pdf	Deels openbaar
34	1b. Folder transformatieproces Vitale Vakantieparken april 22.pdf	Deels openbaar
35	8. Streefbeeld.pdf	Deels openbaar

Woo	Afzender	Ontvanger
5.1.2e		
5.1.2e		
5.1.2e		

Gemeente Coevorden

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Kasteel 1
[redacted] Coevorden

Aan
de raad van de gemeente Coevorden

Uw brief	
Afdeling/Team	Programma VVPC
Behandeld door	[redacted]
Kenmerk	51670-2024:658810
Bijlage(n)	1
Coevorden	15 oktober 2024
Onderwerp	streefbeeld transformatiepark De Tip

Verzenddatum: 24 OKT 2024

Geachte leden van de raad,

Als uitvloeisel van het Programma Vitale Vakantieparken Coevorden wordt gewerkt aan de transformatie naar een permanente woonfunctie van park De Tip in De Kiel. Dit gebeurt met als leidraad het Stappenplan Transformatie, zoals dat vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe is opgesteld en aangereikt.

De afgelopen maanden is in samenwerking tussen een werkgroep vanuit het park en de relevante adviseurs vanuit de gemeente, onder leiding van een projectleider gewerkt aan het zogenaamde streefbeeld. Hierin is beschreven hoe het park eruit zou moeten zien wanneer het einddoel bereikt is: het mogelijk maken van permanente bewoning op alle percelen. Wat is goed zoals het is (bestaande kwaliteiten), wat willen we behouden, wat kan of moet beter vanwege eisen, wensen of bestaande knelpunten.

Het streefbeeld is de basis voor een verdere uitwerking en concretisering in een transformatieplan (uitvoeringsplan) en een ruimtelijk plan (wijziging omgevingsplan), met de bijbehorende overeenkomsten tussen de eigenaren en de gemeente over uitvoering en kosten. Door het vaststellen van het streefbeeld wordt een belangrijke stap in het transformatieproces gemarkeerd.

Wij informeren u graag over dit streefbeeld (als bijlage toegevoegd), de voortgang van het transformatieproces en het stadium waarin u als raad wordt betrokken.

Terugblik
De basis voor het streefbeeld was een sessie van alle eigenaren, waarin allerlei onderwerpen op en rond het park zijn doorgenomen, vanuit de vraag 'wat is goed, wat kan beter'. In het streefbeeld is dat uitgewerkt en vertaald in acties. Het concept is gepresenteerd aan de eigenaren in De Tip, reacties zijn verwerkt en op 22 oktober heeft ons college het streefbeeld vastgesteld.

Onderwerpen streefbeeld
In het streefbeeld worden op een aantal voor dit relevante park keuzes gemaakt over de toekomstige inrichting en over bepalingen die te zijner tijd in het ruimtelijk plan moeten worden opgenomen. De belangrijkste thema's zijn Bouwen en erf, Groen, Wegen en bermen, Afvalinzameling en Bouwbesluit. Voorafgaand en parallel zijn een aantal acties in gang gezet, onder meer het aan de hand van een taxatie bepalen van een vereveningsbijdrage, de toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit (Besluit bouwwerken leefomgeving, bouwtechnische eisen), het vaststellen van de kosten voor het transformatietraject en het maken van een keuze over het eigendom van de wegen en de ondergrondse infrastructuur in het VvE-gedeelte van het park.

Stand van zaken

Het streefbeeld wordt nu vertaald in een uitvoeringsplan (transformatieplan) en een ruimtelijk plan, te weten een aanpassing van het omgevingsplan. Dat laatste gebeurt in de vorm van een zogenaamd TAM-omgevingsplan, een 'overgangsinstrument' tussen de vroegere wijziging van een bestemmingsplan en aanpassing van het omgevingsplan. Er is een concept-TAM opgesteld die in- en extern getoetst wordt en zal worden bijgesteld tot een ontwerp-TAM.

Uitgangspunt transformatie
De insteek van de transformatie is dat alle percelen een woonbestemming krijgen. Bestaand recreatief gebruik kan dan worden voortgezet op basis van het overgangsrecht. Voor de enkele 'echte recreanten' kan een recreatiebestemming in stand blijven. Dat is planologisch mogelijk, gebeurt ook wel in andere transformatietrajecten en zou hier ook wijs zijn. Een transformatie van een park is immers een geleidelijk proces dat ook als zodanig gefaciliteerd kan worden om draagvlak te houden.

Uiteraard is het streven een zo hoog mogelijk deelnemerspercentage te bereiken. Op dit moment is niet precies bekend hoeveel eigenaren mee willen naar de woonbestemming, al is dat naar verwachting wel de overgrote meerderheid. Ervaring bij andere transformaties leert dat dit gaandeweg het proces steeds hoger wordt, als eigenaren precies weten waar ze aan toe zijn (voor-en nadelen, extra mogelijkheden, kosten). Het is nu niet verstandig het vervolg van het proces vast te pinnen op een percentage. In de fase dat eigenaren de overeenkomst moeten tekenen zal dit wel duidelijk (moeten) worden.

Kwaliteitsimpuls
Een opdracht aan de eigenaren, tenslotte, is nog het vinden van een zogenaamde kwaliteitsimpuls, een verplichting vanuit de Provincie Drenthe. Dit betekent dat een transformatie niet louter het 'omzetten van de bestemming' mag zijn.Er dienen een of meerdere maatregelen getroffen te worden om de kwaliteit van/op het park te verbeteren. Voor De Tip wordt gedacht aan een plan voor de borging van de bestaande en verbetering van de biodiversiteit en de groene / ecologische kwaliteit.

Vervolg
Nu het streefbeeld is vastgesteld wordt gewerkt aan de volgende stappen. Het is de bedoeling in december het transformatieplan, de ontwerp-TAM en de concept-overeenkomst aan de eigenaren te presenteren. In januari/februari kunnen dan opmerkingen worden verwerkt en de overeenkomsten worden getekend. Naar verwachting komend voorjaar zal het complete pakket aan ons college worden voorgelegd, met als voorstel de ontwerp-TAM ter inzage te leggen gedurende 6 weken. Tot slot volgt vaststelling in uw raad, zo mogelijk voor het zomerreces van 2025.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

[redacted]

de burgemeester
[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden

Advies College van burgemeester en wethouders

Datum	17 oktober 2024
Versie	3
Naam rapporteur	[redacted]
Afdeling - Team	Programma's
Afgestemd met	[redacted], programmamanager VVPC/Steven Stegen, bestuurlijk opdrachtgever
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	College
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	Mw. [redacted]
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen

Onderwerp:
Streefbeeld bij transformatie recreatiepark De Tip, De Kiel

Voorgesteld besluit:

1. Het streefbeeld voor transformatie van recreatiepark De Tip vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de parallelle acties en het vervolgtraject ten behoeve van het transformatieproces van recreatiepark De Tip.
3. De raad te informeren over de stand van zaken middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.
4. De eigenaren van percelen op recreatiepark De Tip te informeren over het vastgestelde streefbeeld en het vervolgtraject middels een nog op te stellen brief.

B & W d.d.	**nr.:**
22 oktober 2024	

Besluit:

Paraaf gemeentesecretaris:

Gemeente Coevorden

Advies b&w gemeente Coevorden

Onderwerp
Streefbeeld bij transformatie park De Tip, De Kiel

Besluit
1. Het streefbeeld voor transformatie van recreatiepark De Tip vast te stellen.
2. Kennis te nemen van de parallelle acties en het vervolgtraject ten behoeve van het transformatieproces van recreatiepark De Tip.
3. De raad te informeren over de stand van zaken middels bijgevoegde raadsinformatiebrief.
4. De eigenaren van percelen op recreatiepark De Tip te informeren over het vastgestelde streefbeeld en het vervolgtraject middels een nog op te stellen brief.

Inleiding
Als uitvloeisel van het Programma Vitale Vakantieparken Coevorden wordt gewerkt aan de transformatie naar een permanente woonfunctie van park De Tip in De Kiel. Dit gebeurt met als leidraad het Stappenplan Transformatie, zoals dat vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe is opgesteld en aangereikt.

Vanaf begin 2024 is in samenwerking tussen een werkgroep vanuit het park en de relevante adviseurs vanuit de gemeente, onder leiding van een projectleider, gewerkt aan het zogenaamde streefbeeld. Hierin is beschreven hoe het park eruit zou moeten zien wanneer het einddoel bereikt is: het mogelijk maken van permanente bewoning op alle percelen. Wat is goed zoals het is (bestaande kwaliteiten), wat willen we behouden, wat kan of moet beter vanwege eisen, wensen of bestaande knelpunten.

Het streefbeeld is de basis voor een verdere uitwerking en concretisering in een transformatieplan (uitvoeringsplan) en een ruimtelijk plan (wijziging omgevingsplan), met de bijbehorende overeenkomsten tussen de eigenaren en de gemeente over uitvoering en kosten. Door het vaststellen van het streefbeeld wordt een belangrijke stap in het transformatieproces gemarkeerd.

Argumenten
1. Totstandkoming en strekking streefbeeld

1.1. De basis voor het streefbeeld was een sessie van alle eigenaren, waarin allerlei onderwerpen op en rond het park zijn doorgenomen, vanuit de vraag 'wat is goed, wat kan beter'. In het streefbeeld is dat uitgewerkt en vertaald in acties. Het concept is, na afstemming met de wethouders [redacted] en [redacted], op 12 juli gepresenteerd aan de eigenaren in De Tip. Vervolgens is hen de gelegenheid gegeven tot 1 september schriftelijk te reageren. Dit heeft een aantal reacties opgeleverd die hebben geleid tot bijstelling op enkele punten. Op 1 oktober is de aangepaste versie in genoemde werkgroep besproken en is geconcludeerd dat het streefbeeld nu rijp is om te worden vastgesteld door het college. Voor de inhoud van het aangepaste streefbeeld verwijs ik u naar bijlage 1, voor een samenvatting van de ingediende reacties naar bijlage 2.

1.2. In het streefbeeld worden op een aantal voor dit relevante park keuzes gemaakt over de toekomstige inrichting en over bepalingen die te zijner tijd in het ruimtelijk plan moeten worden opgenomen. De belangrijkste thema's zijn de volgende:
- Bouwen en erf: behoud van het parkachtige karakter en daarom het bevriezen van de huidige bouwmogelijkheden (100 m2), met extra mogelijkheden voor bijgebouwen (50 m2, in plaats van 20 m2). Verder een maximaal verhardingspercentage (voorkomen verstening) en het uitsluiten van schuttingen/muren.
- Groen: behoud groen, inventarisatie en bescherming waardevol groen.
- Wegen en bermen: enkele verbeterpunten doorvoeren, bereikbaarheid hulpdiensten verbeteren/waarborgen.
- Afvalinzameling: neemt gemeente over. Plaatsing ondergrondse voorziening.
- Bouwbesluit (Besluit bouwwerken leefomgeving): inspectie is uitgevoerd, bij onvolkomenheden termijnen stellen voor aanpassingen.

2. Parallelle acties en vervolgtraject

2.1. Voorafgaand aan het opstellen van het streefbeeld is onder leiding van de toenmalige projectleider een aantal acties in gang gezet. Het betreft onder meer het aan de hand van een taxatie bepalen van een vereveningsbijdrage, de toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit (technische eisen), het vaststellen van de kosten voor het transformatietraject

en het maken van een keuze over het eigendom van de wegen en de ondergrondse infrastructuur in het VvE-gedeelte van het park. Ook is een concept-anterieure overeenkomst opgesteld en gedeeld met de eigenaren, over onder andere het verhalen van de kosten.
Op deze acties is de afgelopen maanden, parallel aan het opstellen van het streefbeeld, voortgeborduurd. Zo is de keuze gemaakt dat de wegen in eigendom en beheer van de VvE blijven. Verder is geconstateerd dat de concept-anterieure overeenkomst in de voorgestelde vorm te prematuur was. Deze is teruggetrokken en zal in herziene vorm te zijner tijd opnieuw worden voorgelegd; zie ook onder 'Opmerkingen' en 'Aanpak/uitvoering'.

2.2. Het streefbeeld wordt vertaald in een uitvoeringsplan (transformatieplan) en een ruimtelijk plan, te weten een aanpassing van het omgevingsplan. Voor dat laatste traject is in overleg met cluster RO gekozen voor een zogenaamd TAM-omgevingsplan, waarbij TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Dit is een 'overgangsinstrument, tussen de vroegere wijziging van een bestemmingsplan en aanpassing van het omgevingsplan. Een stedenbouwkundig bureau heeft voor de zomer een concept-TAM opgesteld, waarin de input vanuit het streefbeeld is meegenomen. Deze concept-TAM is voorgelegd aan de relevante interne en externe adviespartners en is ook besproken in de werkgroep. De laatste reacties komen binnenkort binnen en zullen worden verwerkt tot een ontwerp-TAM. Onder 'Aanpak/uitvoering' staat beschreven in welk stadium dit ontwerp aan het college zal worden voorgelegd.

2.3. Op grond van de provinciale omgevingsverordening moet er een kwaliteitsimpuls worden toegevoegd. Dit betekent dat een transformatie niet louter het 'omzetten van de bestemming' mag zijn. Er dienen maatregelen getroffen te worden om de kwaliteit van/op het park te verbeteren. Dat kan op landschappelijk, ruimtelijk en/of maatschappelijk vlak en wat dat inhoudt kan per park verschillend zijn. Het initiatief om tot zo'n impuls te komen ligt primair bij de eigenaren. Voor De Tip wordt gedacht aan een plan voor een borging van de bestaande en verbetering van de biodiversiteit en de groene / ecologische kwaliteit. Hiermee wordt mogelijk meegelift op een pilot van de Provincie Drenthe ter vergroting van de Basiskwaliteit Natuur op vakantieparken die niet in beschermde natuurgebieden liggen. Dit wordt de komende tijd verder uitgewerkt en zal een plek krijgen in het transformatieplan en de anterieure overeenkomst.

2.4. De gewijzigde afvalinzameling bij vakantieparken speelt ook bij dit park. In goed overleg tussen de werkgroep, c.q. de VvE, en de gemeente is inmiddels overeenstemming bereikt over een centrale ondergrondse inzamelplaats bij de entree van het park.

3. Informeren raad

Transformatietrajecten zijn langlopend en 'eindigen' qua besluitvorming bij de raad die de wijziging van het omgevingsplan, met het bijbehorende transformatieplan moet vaststellen. Daarom is het verstandig de raad periodiek te informeren over de stand van zaken en wat eraan komt voor wat betreft de besluitvorming. Hiertoe is een raadsinformatiebrief opgesteld, die u als bijlage 3 aantreft.

4. Informeren eigenaren

Hoewel het streefbeeld geen formele status heeft, is het in het transformatieproces een belangrijke stap en de basis voor zowel concrete afspraken over uitvoering, kosten en dergelijke als een bindend ruimtelijk plan. Het vaststellen van het definitieve streefbeeld is dan ook een ijkpunt en het is verstandig de eigenaren op het park daarover te informeren, hen te laten zien wat er met hun opmerkingen is gebeurd en het vervolgproces te schetsen.

Opmerkingen

Een aantal kanttekeningen en risico's moet worden benoemd:

- Eerder is een concept- anterieure overeenkomst ter ondertekening aan de eigenaren voorgelegd. Deze overeenkomst was te voortijdig omdat een aantal zaken nog niet was uitgekristalliseerd. Er is gecommuniceerd dat er een verbeterde, aangevulde versie wordt opgesteld en opnieuw wordt voorgelegd. Bij 'Aanpak/uitvoering' is dit in de tijd gezet. In de teruggetrokken versie is een financieel kader opgenomen, met een bedrag dat eigenaren moeten betalen. Het gaat hier om de kosten voor de bouwinspectie, de taxatie ten behoeve van het bepalen van de legeskosten, de vereveningsbijdrage en een bedrag voor de kwaliteitsimpuls. Het is verstandig te proberen dit bedrag niet te wijzigen in de nieuwe versie van de overeenkomst; dat zou het proces ten goede komen. Zie ook bij 'Kosten, baten, dekking'.
- Er zal ook een overeenkomst worden opgemaakt tussen de VvE en de gemeente, waarin wordt vastgelegd dat de wegen die in eigendom blijven van de VvE te allen tijd voldoende onderhouden moeten blijven en dat de doorgang voor de hulpdiensten geborgd blijft. Verder staan er

afspraken in over de locatie voor de afvalinzameling (op VvE-terrein) en de instandhouding van het groen op het VvE-terrein. De VvE is hiertoe bereid.

- Aan de randen van het plangebied bevinden zich enkele percelen met bestaande reguliere woningen, die al een woonbestemming hebben. Deze blijven buiten het transformatieproces. Ook bevindt zich nog een perceel op het park met een recreatieve bestemming, dat niet bebouwd is. Er is voor gekozen ook dit perceel niet mee te nemen omdat het tot dusverre buiten het proces is gebleven en omwille van de voortgang beter afzonderlijk opgepakt kan worden.
- De insteek van de transformatie is dat alle percelen een woonbestemming krijgen. Bestaand recreatief gebruik kan dan worden voortgezet op basis van het overgangsrecht. We krijgen signalen dat enkele 'echte recreanten' hier niet mee uit de voeten kunnen: zij willen hun recreatiebestemming behouden. Dat is planologisch mogelijk, gebeurt ook wel in andere transformatietrajecten en zou hier ook verstandig zijn. Een transformatie van een park is een geleidelijk proces dat ook als zodanig gefaciliteerd kan worden om draagvlak te houden. Het idee is om in de TAM een recreatiebestemming, met de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, op te nemen. Er wordt gezocht naar mogelijkheden om daarbij te bepalen dat wanneer de eigenaar of diens opvolger op enig moment toch naar een woonbestemming wil dit mogelijk te maken, onder de condities die nu ook gelden (betalen verveningsbijdrage etc.) en uiteraard de legeskosten. Hoe dit onder de Omgevingswet geregeld kan worden wordt nog onderzocht.
- Tenslotte het draagvlak. Uiteraard is het streven een zo hoog mogelijk deelnemerspercentage te bereiken. Op dit moment is niet precies bekend hoeveel eigenaren mee willen naar de woonbestemming, al is dat naar verwachting wel de overgrote meerderheid. Ervaring bij andere transformaties leert dat dit gaandeweg het proces steeds hoger wordt, als eigenaren precies weten waar ze aan toe zijn (voor-en nadelen, extra mogelijkheden, kosten). Het is nu niet verstandig het vervolg van het proces vast te pinnen op een percentage. In de fase dat eigenaren de overeenkomst moeten tekenen zal dit wel duidelijk (moeten) worden.

Kosten, baten, dekking
De kosten voor het proces (projectleiding, projectondersteuning, inzet vanuit de afdelingen) worden gedekt vanuit het budget dat aan het programma is gekoppeld. Specifieke uitgaven voor dit park zijn zoals genoemd eerder becijferd en worden voor een deel verhaald via de anterieure overeenkomst. Voor een deel van de kosten voor de TAM met de bijbehorende onderzoekskosten is dit ontoereikend; dit zal vanuit het programmabudget moeten worden betaald. Vanuit de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe is enig procesgeld beschikbaar. De opbrengsten vanuit de vereveningsbijdrage kunnen te zijner tijd ingezet worden voor de hiervoor aangewezen doelen.

Aanpak/uitvoering
Na vaststelling van het streefbeeld volgt de volgende fase: het opstellen van het transformatieplan, het vervolmaken van de TAM, het sluiten van de anterieure overeenkomsten en het in de formele procedure brengen van de TAM, waarbij het transformatieplan als bijlage zal worden toegevoegd. Het is de bedoeling in december het transformatieplan, de ontwerp-TAM en de concept-overeenkomst aan de eigenaren te presenteren, gevolgd door een reactietermijn. In januari/februari kunnen dan de opmerkingen worden verwerkt en de overeenkomsten worden getekend. Naar verwachting komend voorjaar zal het complete pakket aan het college worden voorgelegd, met als voorstel de ontwerp-TAM ter inzage te leggen gedurende 6 weken. Tot slot volgt vaststelling in de raad, zo mogelijk voor het zomerreces van 2025.

Communicatie
De eigenaren worden goed geïnformeerd en meegenomen in het proces. Periodiek wordt er ook een nieuwsbrief opgesteld, in afstemming met de afdeling Communicatie. De werkgroep met vertegenwoordiging vanuit het park is het meest betrokken; zij komen eens per drie weken bijeen.
Na de presentatie van het concept-streefbeeld aan de eigenaren is dit ook gepresenteerd aan de omgeving, op basis van gerichte uitnodigingen aan de omwonenden (bedrijven en inwoners). Ook zij worden op de hoogte gehouden met een nieuwsbrief. Met het aanbieden van bijgaande raadsbrief wordt tenslotte de raad geïnformeerd over de stand van zaken, wat nog komen gaat en op welk moment zij worden betrokken.

Bijlagen
1. Definitief streefbeeld transformatiepark De Tip 'Parkachtig wonen in De Tip', 2 oktober 2024
2. Samenvatting ingediende reacties op streefbeeld
3. Raadsinformatiebrief

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [redacted]
Verzonden: Wednesday, May 29, 2024 9:04 AM
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: bp de eeke

Moarn [redacted],

De groene rand die grenst aan De Tip is 8 meter (want 8 mm op kaart). De groene rand aan de oost-, zuid- en westzijde van De Eeke is 10 meter (want 10 mm op kaart).

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 28 mei 2024 10:09
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: bp de eeke

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Moarn [redacted],

In koarte fraach:

Ten zuiden van De Tip ligt Chaletpark De Eeke. Daar ligt volgens het BP een groene rand omheen. Het is oud analoog plan, kun jij meten hoe breed die groene rand zou moeten zijn?

groet,

[redacted]

transformatieadviseur

Vitale Vakantieparken Drenthe

g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b [redacted] Dwingeloo

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Kwaliteitsimpuls biodiversiteit De Tip in De Kiel 2024

1 Aanleiding.

Het gebied met zomerhuisjes aan De Tip in De Kiel kent samen 59 huisjes; diverse huisjes worden permanent bewoond, waarvan sommige al decennia. Om aan deze dubbele situatie, het zomerhuisjes noemen en weten dat een deel permanent bewoond wordt, is er voor gekozen om aan alle huisjes een woonbestemming toe te kennen. De procedure hiertoe is opgestart en valt buiten het bereik van deze notitie.

Van de zijde van de provincie is al voorwaarde gesteld dat meewerken aan deze bestemmingsverandering alleen acceptabel is als er sprake van verhoging van de kwaliteit. En de eerste en meest voor de hand liggende vraag is dan, de kwaliteit van wat?

In het voortraject is door [redacted] veel tijd en energie gestoken om te kijken in hoeverre de huisjes zelf duurzamer gemaakt kunnen worden. Duurzame kwaliteit dus. En dat kan nog veel verschillende zaken omvatten: het verminderen van de energiebehoefte door isolatie van de huisjes of het (al dan niet met andere omwonenden) zoeken naar mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie door middel van een 'zonnepark'.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er best wel mogelijkheden zijn, maar dat het organisatorisch een te grote opgave is. In de eerste plaats is het al een klus om uit te zoeken welke mogelijkheden voor subsidies er zijn, en dan komt de vraag: wie wil meedoen en onder welke omstandigheden en voorwaarden. Zoveel zielen zoveel wensen. Om dit op te zetten in het kader van een kwaliteitsimpuls voor verandering van de bestemming van de huisjes, bleek dit 'een brug te ver'

Vervolgens is gekeken naar de mogelijkheden om de biodiversiteit in het gebied (en directe omgeving) te verhogen.

2 Het begrip biodiversiteit.

Het is een woord dat de laatste jaren veel voor komt in de media (kranten, radio, TV, enz.). dit komt omdat het aantal soorten planten en dieren de laatste decennia steeds verder en steeds harder achter uit gaat. En dan gaat het niet alleen om het helemaal verdwijnen van soorten, ook is een sprake van een verandering: zeldzamere soorten worden steeds zeldzamer en algemene soorten steeds meer dominant. Het gebied wordt monotoner.

Biodiversiteit kan als volgt gezien worden. Soorten zijn onderling van elkaar afhankelijk. Een roofdier kan niet bestaan zonder prooidieren, en zijn dieren die planten eten en soms zijn ze sterk gericht op een enkele soort. Zo is een gentiaanblauwtje (een vlindersoort) geheel afhankelijk van het voorkomen van de Klokjesgentiaan, een plantensoort met blauwe bloempjes die op voedselarme vochtige plekken groeit. Verder is gebleken dat boomwortels vaak niet functioneren als er niet de juiste schimmels in de bodem zitten.

Hoe diverser een gebied, hoe meer verbindingen er tussen organismen bestaan. Door de vele verbindingen wordt zo'n systeem minder kwetsbaar. Als er een organisme wegvalt, zijn er alternatieve mogelijkheden. Dit samenhangend systeem, een zogenaamd ecosysteem, is te vergelijken met een toren van blokjes. Als je een blokje wegneemt, valt de toren nog niet om. Maar als er steeds meer blokjes wegvallen, stort de toren op een gegeven moment in.

Sinds de opkomst van de steeds meer techniek en de grote toename van het aantal mensen op aarde, wordt er steeds meer druk gelegd op de bestaande ecosystemen. Het gevolg is dat ze kwetsbaar worden, er kan zomaar een cruciaal blokje weggevallen zijn. Het gevolg is dat de ecosystemen kwetsbaar worden voor onder meer veranderingen in het klimaat. Grote regenbuien zorgen niet alleen voor grote overlast, maar ook voor veel menselijk leed en het kost steeds meer geld. De recente regenbuien in Polen en Oostenrijk kosten ruim 200 miljard.

3 De uitgangsituatie aan De Tip in De Kiel

De uitgangsituatie voor het zomerhuisjesterrein aan De Tip in De Kiel, kan als positief bestempeld worden. De huisjes liggen tussen veel groen en veel groen bestaat uit bomen en planten die van natura thuis horen op deze hoger gelegen, en daarmee drogere, zandgronden, al dan met keileem in de ondergrond. Door deze relatief hoge ligging kent het gebied geen sloten of greppels. Als er neerslag valt kan dit gemakkelijk wegzijgen in de bodem, temeer omdat de hoeveelheid verharding gering is.

Dus een relatief goede samenhang tussen de bodem en de beplanting. Dit leidt ertoe dat de bestaande situatie relatief gezien kan worden als gunstig. Zo is van eiken bekend dat die samen werken met veel andere organismen, vooral veel bodemschimmels, en dat de eik zelf weer een woonplek is voor veel soorten insecten/spinnen/mijten/vogels/kevers/bladmineerders/enz. Van eiken is bekend dat ze samenwerken met honderden andere organismen. Een andere soort boom, de Fijnspar die nog maar kort in Nederland voorkomt (ruim 100 jaar), is samenwerken met andere organismen nog maar minimaal op gang gekomen; er is samenwerking met enkele tientallen andere organismen.

4 Kansen voor verbetering van biodiversiteit.

Vanuit de gunstige uitganssituatie zijn er ook kansen om de biodiversiteit verder te verhogen. We willen de volgende kansen benoemen:

4.1 takkenrillen langs randen van groene plekken.

Binnen het gebied komen diverse open plekken voor met een grazige vegetatie onder bomen. Deze bomen moeten regelmatig gesnoeid worden, niet alleen vanuit veiligheid (dode takken verwijderen) maar ook voor vormsnoei. Tot nu toe worden de takken afgevoerd. Het alternatief is om deze takken in 'rillen' langs de kant te leggen. In de eerste plaats zijn de rillen een goede schuilplek voor allerlei dieren. Maar bovendien ontstaat een ander soort ecotype. Dood hout is een voedingsbron voor allerlei kevers/schimmels/paddenstoelen/mijten/insecten/enz. Op deze manier wordt als het ware een ecosysteem toegevoegd met eigen soorten, waardoor de biodiversiteit in het gebied toeneemt.

4.2 takkenrillen langs de zandweg aan de westzijde

Wat binnen het gebied zelf kan, kan ook aan de rand van het gebied. Aan de westzijde van het gebied staan bomen die ook regelmatig gesnoeid moeten worden. Ook van deze takken kan een takkenril gemaakt worden. Omdat deze dan aan de rand van het gebied ligt, is de bezonning en de inval van regen anders dan binnen het gebied. Voor een deel zullen dezelfde soorten zich in deze rillen vestigen, maar door het verschil in lichtinval en sneller opdrogen na regen, zullen er ook andere soorten bij komen.

4.3 bijplant van Sporkenhout (Rhamnus frangula)

De opgaande beplanting aan de westzijde (zie punt 4.2) biedt ruimte voor het planten van struiken. Soort die hier van nature voorkomt, is het Sporkenhout, ook wel Vuilboom geheten. Deze boom bloeit in feite het hele seizoen door met kleine onopvallende groene bloempjes. Kenmerk van deze bloempjes is dat ze relatief veel nectar bevatten en daarmee een goede voedingsbloem zijn voor velerlei soorten insecten. En dat gedurende vele maanden waardoor verschillende soorten insecten kunnen profiteren.

4.4 het plaatsen van een 'insectenhotel'.

Voor allerlei dieren geldt dat het voortbestaan afhankelijk is van voedsel, water, voortplanting en beschutting in verschillende stadia van hun leven. Omdat we gemiddeld genomen in Nederland een 'nette' tuin hebben (kort gras, opgeruimd) is er voor vooral insecten weinig ruimte om te schuilen of om een volgende fase in hun leven te overbruggen. Om in deze vraag te voorzien kan een insectenhotel geplaatst worden. Het blijkt dat in het dorp De Kiel hier veel voorstanders van zijn en Staatsbosbeheer heeft aangegeven dat ze bereid zijn om materialen hiervoor beschikbaar te willen stellen. Door deze combinatie met het dorp en de samenwerking van Staatsbosbeheer, lijkt de plaatsing van het insectenhotel op het nieuwe voedselbos een logische plek (dit ligt een paar honderd meter ten noorden van het gebied De Tip). Ook op deze manier kan een bijdrage geleverd worden aan de biodiversiteit.

4.5 gebruik van compost

Op het deel van de 42 huisjes wordt blad bijeen geharkt en in bladbakken gebracht. Na een lange tijd van composteren wordt het materiaal afgevoerd naar het terrein van de gemeente in Zweeloo. Door de compostering is de hoeveelheid aanzienlijk afgenomen.

Echter, de compost van met name het onderste deel in de bladbakken, kan ook gebruikt worden in de tuinen van de huisjeseigenaren. Op die manier blijven de voedingsstoffen en mineralen binnen het gebied aanwezig. Maar vooral zal de hoeveelheid organische stof in de bodem toenemen waardoor er veel meer diertjes in de bodem kunnen leven. En die diertjes zijn dan weer een goede voedingsbron voor vogels en andere diertjes-eters.

4.6 behoud groene karakter in het gebied.

De voorbereiding van de bestemmingswijziging is in volle gang. Een van de onderdelen daarvan is de herziening van het bestemmingsplan, thans omgevingsplan geheten. In dit plan wordt aandacht besteed aan bouwmogelijkheden, niet voor de huisjes en bijgebouwen, maar ook op de erfscheidingen.

Ter voorbereiding op dit plan is inmiddels een streefbeeld afgerond. Dit is besproken met de eigenaren van de huisjes en inmiddels is het streefbeeld ook door het college van Burgemeester en Wethouders akkoord bevonden. In dit streefbeeld is opgenomen dat er op de erfscheidingen geen schuttingen en muren gebouwd mogen worden. Op die manier wordt niet alleen het groene karakter behouden, maar is ook de uitwisseling van planten en dieren tussen de tuinen beter mogelijk. Zo blijkt dat met name egels in aantal verminderen als tuinen door ondoordringbare schuttingen van elkaar gescheiden worden.

Behoud van biodiversiteit door voorwaarden in het bestemmingsplan.

4.7 bloemen in de berm

De straat De Tip kent aan de oostzijde een tamelijk brede berm. De vegetatie bestaat vooral uit gras met een gering aantal bloemen ertussen. De biodiversiteit van deze berm kan verhoogd woorden door het zaaien van bloemen die er van nature thuishoren. Deze soorten zullen na verloop van tijd ook komen door het huidig bermbeheer (aan het eind van het seizoen maaien en afvoeren). Maar door uitzaai van bloemen dan dit proces versneld worden.

4.8 oproep aan de eigenaren van de huisjes

De biodiversiteit kan ook verhoogd worden door het beheer dat de eigenaren van de huisjes uitvoeren. Maatregelen die ene ieder kan nemen zijn:

- Geen gebruik van gif. Uit onderzoek blijkt dat met name insecten gevoelig zijn voor allerlei soorten gif; hun aantal neemt al jaren af;
- Werken met bloemen die van nature in nederland thuishoren. Uit onderzoek is gebleken dat uitheemse bloemen vaak wel mooi bloeien, maar dat de insectenwereld hier niet is aangepast op deze uitheemse soorten. De nectar in de bloemen kan dan niet door de insectenwereld worden benut.
- Laat wat rommelhoekjes achter. Hoewel velen van ons zijn opgegroeid met een soort 'netheidssyndroom', is het de voor de biodiversiteit van belang dat er rommelhoekjes. Deze kunnen dienen als schuilplaats voor allerlei dieren of als overwinteringsplek.

Wanneer bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd is een bijdrage geleverd aan behoud en versterking van de biodiversiteit in het gebied. Uit ecologisch oogpunt is dit een verbetering van de kwaliteit.

De Kiel, november 2024

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Agendapunt 7c onderhoud van het bomenbestand en bosplantsoen op het park.

Een aantal jaren geleden heeft [redacted] de bomen gesnoeid (ongeveer 5 jaar geleden). Sindsdien is er geen onderhoud meer uitgevoerd. Hij ziet geen kans dit zelf weer te doen, waarvan akte. Wel heeft hij in de laatste jaarvergadering toegezegd het snoeien onder zijn aandacht te houden en te komen met een plan van aanpak. Dit stuk voorziet in die toezegging.

Het snoeien van bomen heeft een tweetal doelstellingen:

1 dood hout moet op tijd eruit gesnoeid worden om te voorkomen dat vallende takken schade kunnen veroorzaken aan mensen, dieren of materialen (auto's).

2 de vorm van een boom in evenwicht houden. Niet alle takken groeien mooi verdeeld in de boom. Dan is het nodig om takken weg te halen waardoor andere takken uit kunnen groeien; dit wordt vorm snoei genoemd.

Op het park kennen we grotere bomen en op een paar plekken kennen we een soort bosplantsoen. Dit komt vooral voor aan de randen van de open ruimten, bij het informatiebord, de ruimte bij huisje 27 en een strookje bij huisje 85.

Voor je een snoeiplan maakt is het van belang om te weten welk beeld je wilt nastreven. Deze vraag is aan groendeskundige [redacted] voorgelegd, die op zijn beurt overleg heeft gevoerd met [redacted] van de onderhoudscommissie. Het streefbeeld is om de open ruimten te benadrukken, dus openheid waardoor transparantie van het park ontstaat. Deze transparantie wordt benadrukt door het bosplantsoen juist dicht te laten.

Dit leidt ertoe dat de grotere bomen ontdaan moeten blijven van lage takken waardoor je ruimte en doorzicht creëert; het bosplantsoen moet daarentegen juist af en toe teruggezet worden waardoor een groene wand ontstaat. Concreet leidt dit tot de volgende werkzaamheden:

a de jonge bomen die een paar jaar geleden zijn geplant, hebben begeleidingssnoei nodig;

b het snoeien van de grotere bomen (dood hout er uit en vorm in evenwicht houden;

c het bosplantsoen regelmatig afzetten;

d het kappen van een aantal bomen.

Dit betreft in de eerste plaats een drietal bomen langs De Tip, dus min of meer buiten ons park. Hier staat een aantal bomen dicht bij elkaar. Door het kappen van een drietal kunnen de anderen uitgroeien tot grote bomen. Verder is de Douglasspar op de open ruimte bij huisje 85 op termijn niet te handhaven. De boom zelf raakt op leeftijd en ontneemt ruimte aan de andere loofbomen op de open ruimte. Tijdens de snoeibeurt van enkele jaren geleden is hier ook een jonge boom geplant die in het gedrang komt.

Omdat er niet sprake is van echt achterstallig onderhoud, is het voorstel om [redacted] de komende jaren een halve dag per jaar in te huren met een hoogwerker voor het onderhoud van het groenbestand op ons park. Dit kost jaarlijks een bedrag van circa € 650,=

Het eerste jaar zal de aandacht uit moeten gaan naar het bosplantsoen; dan is een hoogwerker niet nodig en zijn de kosten lager.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

[redacted] [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Wednesday, September 11, 2024 7:23 AM
Aan: Jacko Korporaal; [redacted]
Onderwerp: FW: provinciale aandachtspunten streefbeeld De Tip

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

... we hadden het er gisteren nog over: de reactie van de provincie op het concept-streefbeeld. Ik zal even vragen wanneer we de reactie op de concept-TAM kunnen verwachten.

Van: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 16:51
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: provinciale aandachtspunten streefbeeld De Tip

Beste [redacted]

Hierbij aandachtspunten vanuit de provincie m.b.t. streefbeeld de Tip.

- Kernkwaliteit Aardkundige waarden
  Beschermingsniveau hoog. Dat houdt in dat in het plan rekening moet worden gehouden met de (eventueel) aanwezige aardkundige waarden. Zo nodig moeten regels worden gesteld ter bescherming van de voorkomende waarden. Dit geldt voor het grotere gebied waar dit park een onderdeel van is. In een ruimtelijk plan zal hier concreet aandacht aan moeten worden besteed. Nu er geen of weinig fysieke ingrepen gaan plaatsvinden zal dit minder aan de orde zijn.
- Kernkwaliteit Cultuurhistorie
  Ligging in het gebied "Coevorden, beekdalen en ontginningen". Het aspect cultuurhistorie moet betrokken worden bij de ontwikkelingen. Daarnaast zal een plan een beschrijving moeten bevatten van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden en de wijze waarop met de bescherming hiervan wordt omgegaan. Ook hierbij geldt dat vanwege het ontbreken van aanzienlijke fysieke veranderingen geen grote impact wordt verwacht.
- Kernkwaliteit Landschap
  Ligging in het Esdorpenlandschap. Hierbij is vooral de uitstraling van het park naar de omgeving belangrijk. Ook hier worden geen aanpassingen verwacht. Ik lees dat aan de zuidkant een steviger groene inpassing wordt voorzien wat natuurlijk prima is. Dat zou nog beter uitgewerkt kunnen worden (streekeigen beplanting etc).
- Kernkwaliteit Natuur is niet een kernkwaliteit die (formeel) van belang is op het park zelf. Wel wordt het park omringd door natuur. [redacted] en/of [redacted] zullen hier nog op in gaan.
- Thematische beleid wonen. Er zal aandacht moeten zijn voor of de ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woonvisie. Omdat er al veelvuldig permanent gewoond wordt zal deze analyse mogelijk anders zijn dan bij een regulier plan voor woningbouw. Dit thema is overigens ook onderdeel van het artikel over functiewijziging van recreatie naar wonen. Ik zie dat hier nu nog onvoldoende aandacht aan is besteed.
- Functiewijziging recreatie naar wonen.
  Aandacht besteden aan de volgende zaken:
  - Er is geen omschrijving van de problematiek en dat met omzetting dit zal worden opgelost. Er wordt wel omschreven dat er nu al veelvuldig legaal en illegaal wordt gewoond.

    - Er wordt ingegaan op het voldoen aan de wettelijke eisen voor wonen maar er ontbreekt zicht op duidelijkheid dat alle toekomstige woningen hier aan gaan voldoen. Steekproefsgewijs nagaan is onvoldoende.
    - Er wordt niet ingaan op het passend zijn van de omzetting naar wonen binnen de gemeentelijke woonvisie.
- Er geen sprake van een omschrijving van een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde met een uitvoeringsplan. Is hier ook een document van? Van belang is dit ook in concept voor te leggen en te bespreken met de provincie.

Het park ligt buiten het NNN waardoor hier vanuit de POV geen planologische bescherming (NNN, Wezenlijke Kenmerken en Waarden) van toepassing is. Wel moet rekening worden gehouden met de beschermde natuurwaarden vallend onder houtopstanden en soortenbescherming zoals vleermuizen, jaarrond beschermde nesten die onder de Wet natuurbescherming vallen. Dit kan worden gecheckt met een ecologisch toets.

Naast de beschermde natuur in de natuurgebieden vragen en stimuleren we vanuit de provincie aandacht te hebben voor natuur buiten de natuurgebieden zodat de biodiversiteit in het algemeen (de Basiskwaliteit Natuur) wordt verbeterd. Door een natuurinclusieve aanpak van RO-ontwikkelingen is er qua biodiversiteit veel winst te bepalen. In het streefplan van de Tip wordt hier geen aandacht aan besteed. Zou meegenomen kunnen worden wellicht met plan m.b.t kwaliteitsimpuls.

De bedoeling is dat vergunningvrij bijbouwen niet zal worden toegestaan. Dit is niet eenvoudig om te borgen onder de Omgevingswet. Een punt van aandacht voor de gemeente. Een manier om dit te doen is te kiezen voor de procedure van een Omgevingsplan (in plaats van een vergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit). Dit is wel een belangrijk punt omdat vergunningvrije bouwwerken een grote impact kunnen krijgen op de ruimtelijke kwaliteit van het park.

Mochten er nog vragen zijn, laat het dan weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

provincie Drenthe

Team Cultuur, Maatschappij, Vrijetijdseconomie|PROVINCIE DRENTHE | [redacted], [redacted] | [redacted]
T (0592) 36 5751 |
[redacted]@drenthe.nl
Bezoekadres Provinciehuis: [redacted] te [redacted]
werkdagen: maandag-dinsdag-woensdagmorgen-donderdag

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Burgum, 5 juli 2024.

Aan:

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden

De heer [redacted], transformatieadviseur

Betreft: informatieavond 12 juli 2024

Geachte college.

Op 12 juli aanstaande is er een informatiebijeenkomst voor de eigenaren van het bestemmingsplan De Tip over de voorgenomen transitie bestemmingsplan De Tip te De Kiel en het concept streefplan.

Wij vragen bij deze uw aandacht voor de positie van de eigenaar, die al sinds jaar en dag op het bungalowpark Op De Kiel een woning heeft met bestemming recreatie en minimaal ook die bestemming wil houden en aan het feit dat aan deze eigenaren onvoldoende/geen serieuze aandacht is besteed. De bestaande situatie, die is ontstaan door het niet handhaven door de gemeente van illegale permanente bewoning, moet uw inziens leidend zijn voor het proces.

Wij gaan onze bezwaren niet mondeling inbrengen tijdens deze informatiebijeenkomst. Daar hebben we sinds de eerste informatiebijeenkomst van de gemeente Coevorden hele slechte ervaringen mee, maar willen wel graag dat dit punt aan de orde komt en vragen u dit in te brengen zonder onze namen te noemen.

Vier jaar geleden tijdens deze informatiebijeenkomst, georganiseerd door de gemeente Coevorden werd meegedeeld dat er een mogelijkheid was om de bestemming van het bestemmingsplan De Tip te wijzigen in wonen mits een groot percentage, toen werd 90% genoemd, van de eigenaren hier voor zou zijn.

Vanaf dat moment is er tweespalt op ons Bungalowpark Op de Kiel. Met name de eigenaren, die hier illegaal permanent wonen c.q. verhuren hebben er groot belang bij dat deze bestemming gewijzigd wordt en voelen zich sinds die tijd “heer en meester” over het park. Hun

gevleugelde uitspraak is: “Wij wonen hier en jullie hebben hier niets te zoeken”.

Wij hebben uw gemeente, zowel het college van B. en W. als de toenmalige projectleider schriftelijk op de hoogte gesteld van deze ontwikkeling. Uw antwoord hierop was dat dit eigen was aan het proces. Wij vinden dat de gemeente hier geen goede rol in heeft gespeeld, eerder escalerend dan de-escalerend.

In het voorliggende concept streefplan zien wij dat er geen percentage meer wordt genoemd van eigenaren die minimaal moeten meedoen, maar dat de gemeente voortgaat met het ontwikkelen van een bestemmingsplan met de bestemming wonen voor alle woningen in dit plan. Voor eigenaren die persé alleen willen blijven recreëren, kan de recreatiebestemming blijven is ons gezegd.

Dit doet geen recht aan onze positie. Zonder woonbestemming zal onze woning in de toekomst onverkoopbaar zijn.

Nadelen zijn voorts:

het hebben van een recreatiewoning in een woonwijk. Dit brengt voor ons alleen maar nadelen met zich mee en dat merken we, nu een groot aantal van de bewoners hier al permanent woont, nu al.

WOZ wordt veel hoger, dat is trouwens nu al het geval,

evenals de afvalheffing, tenzij er een gereduceerd tarief komt voor degenen die hier alleen maar recreatief verblijven,

en we lopen het risico dat mogelijk een woon- c.q. verhuurplicht op deze woning komt te rusten.

Volgens de gemeente is hier geen sprake van en wordt dit ondervangen door een bepaling met overgangsrecht op te nemen.

Gezien de voorgeschiedenis, een gemeente Coevorden, die altijd gezegd heeft dat de huidige bestemming niet zou worden gewijzigd en er geen gedoogvergunningen meer zouden worden verleend, wat wel gebeurd is, en het huidige tekort aan woningen, hebben wij daar geen enkel vertrouwen in.

Natuurlijk kunnen we t.z.t. bezwaar indienen en planschade vragen maar we begrijpen dat eventuele planschade zal moeten worden betaald door alle betrokken eigenaren. Dat zal de explosieve verhoudingen alleen maar verslechteren.

Voor ons is bij een eventuele bestemmingsplanwijziging essentieel dat er in ieder geval een dubbele bestemming voor ons huisje komt, te weten wonen/recreatie. Wij hebben hier al diverse malen om gevraagd maar volgens uw ambtenaren wil deze gemeente dit niet. Nee, wij willen dit ook allemaal niet, en daar wordt niet naar geluisterd. Wij vinden dat te weinig/geen rekening wordt gehouden met de positie van de oorspronkelijke eigenaren, recreanten van in de regel boven de 50 die hier rustig willen recreëren.

Eigenaren, die zich niets van de wet hebben aangetrokken, worden beloond en wij, die alleen maar legaal hebben gehandeld, zoals dat ook hoort, worden gestraft.

Wij betalen straks, naast een vermindering van ons verblijfsgenot, de hoogste lasten, nl. alle lasten die de andere eigenaren betalen plus de forensenbelasting. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.

Wij vinden dat het minste dat u voor ons kunt doen is het opnemen van een dubbele bestemming voor ons huisje. Dat kost u niets en wij hebben dan de garantie dat wij en onze nazaten in lengte der dagen kunnen blijven recreëren in ons eigendom.

In de Klankbordgroep, het is echt geen werkgroep want alle deelnemers zitten hier op persoonlijke titel en zonder enig mandaat, is dit een paar keer aangekaart, maar daar is tot op heden in ieder geval geen bestuurlijk antwoord op gekomen.

Tenslotte merken we op dat de VvE in deze geen enkel mandaat heeft. De ALV heeft alleen een aantal leden aangewezen om te onderzoeken of de gemeente de eigendommen van de VvE wil overnemen en zo ja wat dit zou gaan kosten. Hierover is mijns inziens nog geen bestuursbesluit genomen.

Met vriendelijke groet,

Mr. [redacted],

[redacted],

eigenaren van de recreatiewoning

[redacted], [redacted] [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: Monday, July 22, 2024 9:19 AM
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Bijgebouwen

Categorieën: [redacted]

Goedemorgen [redacted],

Hartelijk dank voor je aanbod en reactie.
Wij nemen het mee in de verdere uitwerking en komen hier op terug.

Hartelijke groet,

[redacted]
Medewerker

- *Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden*
- *Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe*

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted] <[redacted]@hotmail.nl>
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 06:54
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: Bijgebouwen

> **LET OP:** Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Goedemorgen,graag wil ik nog reageren over de 50m2 bijgebouwen.
Ik heb het idee dat veel mensen geen idee hebben hoeveel dit is en hier geen beeld bij hebben.

Mij,en anderen met mij,lijkt het logischer om het in procenten te doen,net als in dorpen.

Ook is niet duidelijk wat er onder bijgebouwen valt:
Houtstek?
Veranda/overkapping?
Carport?

Als het een woonwijk wordt,wil je toch graag je spullen onder dak kunnen zetten.
Ik wil bijvoorbeeld nog graag een carport plaatsen,temeer omdat ik bij de vrijwillige brandweer in dienst ben.
Dit scheelt bij vorst minuten.

Ook willen we in de toekomst een overkapping/veranda plaatsen om droog te zitten.

Over het percentage en bijvoorbeeld hoogte valt te discussiëren,maar bij grote percelen zoals bij ons moet er toch echt meer kunnen.

Ik nodig iedereen die wil graag uit,om bij ons te komen kijken hoeveel 50m2 daadwerkelijk is en hoe de verhoudingen met de kavel zijn.

Met vriendelijke groet [redacted]
De Tip [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: Monday, July 22, 2024 9:22 AM
Aan: [redacted]@gmail.com
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Reactie [redacted]

Categorieën: [redacted]

Goedemorgen Ati en [redacted],

Hartelijk dank voor de complimenten en reactie.
Wij nemen het mee in de verdere uitwerking en komen hier op terug.

Hartelijke groet,

[redacted]
Medewerker
- *Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden*
- *Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe*

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted]@gmail.com <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: zondag 21 juli 2024 10:17
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>; [redacted]@gmail.com
Onderwerp: RE: Terugkoppeling bijeenkomst eigenaren De Tip 12 juli 2024

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Goedemorgen [redacted],

Allereerst, goed om te zien dat de gemeente de draad met meer ervaring heeft opgepakt. Dat zie je gelijk terug in de structuur en terugkoppeling tijdens en na de bijeenkomst.
Als tweede feedback/vragen op het conceptstreefbeeld en de kwaliteitsimpuls.

Conceptstreefbeeld
Wij hebben de bungalow 3 jaar geleden om de plek gekocht. Het groen op en rondom de bungalow en de vrije kavel zijn hierin bepalend geweest. In de basis willen wij op het moment niets veranderen aan het conceptstreefbeeld. Wel zouden wij graag willen weten waarom ervoor gekozen is om 50 m2 bijgebouwen toe te staan en niet voor een % van de kavel. Wat volgens mij normaliter wordt toegepast. Zo ook zouden we graag willen weten wat onder het oppervlakte wordt verstaan. Is dat binnenmuurs, of buitenmuurs, of in het geval met overkapping het dakoppervlak? Valt binnen dit getal ook de carport? Wordt een houtopslag en tuinkas gezien als bijgebouw? Deze objecten zien we veelal terug op het park en willen wij mogelijk ook in de toekomst gaan plaatsen.

Kwaliteitsimpuls De Tip

Wij vinden de bereikbaarheidsverbetering een heel goed idee. Met name voor de vindbaarheid van de parkingang en de bungalows voor de hulpdiensten. Zo ook de mogelijkheden om de bungalow te toetsen op verbeteringen in isoleren. Dat past in onze ogen bij een woning van vandaag de dag. Persoonlijk vinden we het gescheiden afval inzamelen ook een kwaliteitsimpuls.

Alvast bedankt voor het reageren.

Met vriendelijke groet,
Ati & [redacted]
De Tip [redacted].

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 15 juli 2024 16:33
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: Terugkoppeling bijeenkomst eigenaren De Tip 12 juli 2024

Goedemiddag,

Allereerst willen wij onze dank uitspreken naar een ieder die naar onze informatiebijeenkomst op vrijdag 12 juli is geweest in Dorpshuis Schoonoord.
Het was fijn om u in zo'n grote getale te zien en te spreken.

Zoals afgesproken ontvangt u hierbij de gegeven presentatie.

Gestelde vragen met antwoorden:

1. Als een bestaande schutting vervangen moet worden. Mag dit dan op dezelfde manier of moet het dan een haagafscheiding worden? *Eenzelfde schutting mag teruggezet worden. Nieuwe schuttingen zijn niet toegestaan.*
2. Eigendom wegen is voor 1/42 deel van iedere eigenaar op het VvE gedeelte. *Dit is bij de gemeente bekend.*
3. Blijft de inrichting van de weg op het park hetzelfde? In principe wel. Mogelijk zijn enkele aanpassingen noodzakelijk en/of worden borden geplaatst ter verduidelijking van de situatie.
4. De Tip is een smalle weg, waar geen passeermogelijkheden zijn. Gaat de gemeente hier wat aan doen? En zorgen dat de bermen opgeknapt worden? *Dit ligt buiten dit transformatieproject en wordt daarom doorgegeven aan de betreffende afdeling van de gemeente.*
5. Kan het park gezien worden als woonerf met maximum snelheid 30 km/h? *Dit wordt besproken binnen de werkgroep.*
6. Als er een geschikte plek wordt gevonden voor een verzamelcontainer. Hoe wordt dit financieel geregeld? Wordt de grond aangekocht van de eigenaren? *Dit wordt besproken binnen de werkgroep.*
7. Zijn de eisen voor de recreatiewoningen anders dan voor andere bestaande woningen? *Ja. Er is een verschil in bouwtechnische eisen tussen bestaande recreatiewoningen en bestaande 'gewone' woningen. Daar zijn de woningen ook op gecontroleerd. Bij nieuwbouw koet de woning voldoen aan de (strengere) eisen voor nieuwbouw.*
8. Wat zijn de mogelijkheden als je wilt blijven recreëren? *U kunt kiezen voor meedoen naar de transformatie naar wonen en in het overgangsrecht vallen, of niet meedoen en de recreatiebestemming behouden. Wij gaan graag persoonlijk met u in gesprek om door te nemen wat uw keuze zal betekenen.*

Conceptstreefbeeld
Tot 1 september kunt u schriftelijk reageren op het conceptstreefbeeld (zie bijlage; dit is hetzelfde als eerder toegestuurd).
U kunt mailen naar vvp-coevorden@coevorden.nl met als onderwerp 'Reactie streefbeeld de Tip'. Vermeld wel uw naam en adres.

Kwaliteitsimpuls De Tip

Tot 1 september kunt u ook reageren op de voorstellen van de werkgroep (zie presentatie).
U kunt mailen naar vvp-coevorden@coevorden.nl met als onderwerp 'Reactie kwaliteitsimpuls de Tip'. Vermeld wel uw naam en adres.

Vragen? Bel of mail ons gerust
U bereikt ons op vvp-coevorden@coevorden.nl of via 14-0524.
U kunt ook altijd één van de werkgroepleden aanspreken op het park.

Hartelijke groet,

[redacted]
Medewerker

- *Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden*
- *Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe*

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: Thursday, July 25, 2024 1:32 PM
Aan: [redacted]@ziggo.nl
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Reactie streefbeeld De Tip - [redacted]

Categorieën: [redacted]

Goedemiddag,

Hartelijk dank voor jullie reactie.
Wij nemen het mee in de verdere uitwerking en komen hier op terug.

Hartelijke groet,

[redacted]
Medewerker

- *Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden*
- *Programma Realisatie Regionale Woondeal Zuidoost-Drenthe*

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [redacted]@ziggo.nl <[redacted]@ziggo.nl>
Verzonden: woensdag 24 juli 2024 16:40
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp:

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Goedemiddag,

Graag wil ik terug komen op de vergadering van 12 juli j.l.

De vergadering op zich is prettig verlopen, onze dank.

Wat betreft de schuttingen / muurtjes en andere afscheidingen zet ik mijn vraagtekens.

Het kan niet zo zijn dat ieder prive daar niet zelf over kan beschikken , voor extra privacy , beetje beschut tegen wind, of omheidng voor huisdieren.
Alle huisjes hebben met de bouw ook een muurtje (gehad). Dat niet alles in de schuttingen wordt gezet, is een ander verhaal maar ieder moet daar naar eigen goeddunken mee omgaan.

Beplanting.

[redacted] en andere afzettingen moeten kunnen, iedereen moet daar vrij in zijn is onze mening.

[redacted] : Laat de VVE op gezamelijk terrein het goede voorbeeld geven

Verharding:

De plaatsen zijn zo groot, dat niemand alles zal verharden denk ik.

Met vr.gr. [redacted] [redacted] huisje 77 en 93

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Reactie op TAM juli 2024

De verbeelding

1. De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op zich prima, maar het weggetje klopt niet met de kadastrale lijnen. Op enkele plekken wordt een deeltje van een eigendom van de huisjes afgesnoept, op andere delen wordt een deel van het weggetje niet tot verkeer bestemd.
2. Het doodlopende weggetje aan de zuid-oost kant moet doorlopen tot de grens van het plangebied. (hier in het verleden gedoe over geweest; een van de aanliggende eigenaren wilde het weggetje wel kopen, en toen kwam de principiële vraag aan de orde: wil de VVE delen van de grond verkopen. Er is toen heel duidelijk NEE gezegd om te voorkomen dat er dan ook gediscussieerd kan worden over de 'vrije' veldjes)
3. De breedte van de weg varieert op het deel van de VVE, deze moet overal 5 meter breed zijn
4. Op het deel van de 'vijf' is de breedte variabel, maar naar mijn idee is dit in de praktijk niet zo. Naar mijn idee moet het weggetje langs de zuidgrens van de kaveltjes liggen
5. In het noordelijk deel met de 'negen' is het weggetje kort getekend worden de noordelijke huisjes niet ontsloten. Ik weet niet tot hoe ver het eigendom van de gemeente gaat. Als het alleen om het getekende weggetje gaat, dan hebben de noordelijk huisjes geen ontsluiting want voor zover ik weet is er geen recht van overweg geregeld. Dit moet dus beter uitgezocht worden
6. Het deel aan de oostzijde waar nu vijf funderingen liggen hoort nu wel bij het plangebied. In dat geval moet de vraag beantwoord worden hoe met die 'wegbestemde' huisjes wordt omgegaan.

De regels

Waar	Wat staat er	Wat moet het worden
Art 2.2	Aan huis gebonden beroep	Ook bij een woning met veel inwoners kan er sprake zijn van veel verkeer. Ik zou daarom aan de definitie willen toevoegen dat het aan huis gebonden beroep geen verkeersaantrekkende werking mag hebben en geen reclame-uitingen
Art 2.6	Eerst gaat het bebouwing en het laatste deel van de zin sluit de bebouwing weer uit	deze regel lijkt me in zich zelf strijdig
Art 2.10	Bouwgrens	Maar op de verbeelding komen geen bouwvlakken voor. Daar hebben we wel over gesproken, maar er was nog geen keus bepaald.
Art 2.11	Bouwlaag	De definitie sluit een onderkeldering nu uit, terwijl die nu al wel voorkomen; mij is in elk geval 1 bekend
Art 2.12	Bouwperceel	Deze staan niet op de verbeelding, dus dan is de vraag: hoe wordt dat duidelijk??
Art 2.22	Overheidsvoorzieningen	Het lijkt me dat dit hier niet aan de orde is

Art 2.?	Carport	In art 7 komt een carport voor. Naar mijn idee is het handig om die hier te definieren als een bouwwerk zonder wanden van maximaal 15 m2, dan heb jee een carport van 3x5 m
Art 2.23	Overkapping	Ik zou die ene wand er wel van af willen halen. Dit komt de transparantie van het gebied ten goede en dat is nu net een van de kernkwaliteiten van ons gebied.
Art 2.24 en art. 2.27	Permanente bewoning en wonen	Wat is hier precies bedoeld om te bereiken. Of is hier bedoeld om recreatief verblijf te definiëren? In dat geval is permanente bewoning het hoofdverblijf en is recreatief tijdelijk Bij recreatief wordt gezegd dat de vaste verblijfplaats elders is, bij wonen wordt niet gezegd dat het gaat om de vaste verblijfplaats. En in 2.24 wordt het begrip hoofdverblijf benoemd. Naar mijn idee kan dit beter
Art 3	Voor mij onleesbaar	Wat is hiermee bedoeld te regelen? Verder wordt op pagina 29 van de motivering gesteld dat in dit artikel de Bruidschat van toepassing is, maar dat lees ik er niet uit. Naar mijn leidt dit artikel er toe dat een burger de overheid niet langer betrouwbaar acht als hij wordt tegemoet getreden met onleesbare teksten.
Art 5.2	Functies	Wat mij betreft kunnen de waterlopen, nutsvoorzieningen en paden er wel uit.
Art 5.3.2	Bouwwerken geen gebouw	Ik zou ze er helemaal uitsluiten
Art 5.4	Opsomming van wat niet mag	Ik vind dit allemaal erg triviaal. Kun je het ook andersom zeggen: de grond is uitsluitend bedoeld voor groen en geen andere functies? In art 10.2 zitten algemeen geldende gebruiksbepalingen. Volgens mij is dat nit goed afgestemd met de specifieke gebruiksbepalingen per artikel. Een betere stroomlijning is gewenst!!!!!
Art 6.2a	Verkeer, geen doorgaand verkeer	Ik zou het omschrijving als verkeer ter ontsluiting van de aangelegen (recreatie)woningen En alle andere functies kunnen dan wel weg, dus alleen 6.2.a en geen andere bouwwerken, wel de werken die er bij horen. We willen juist geen parkeren, ook in verband met externe veiligheid
Art 6.4	Dit krijg je als je standaard regels pakt	Op het onverharde weggetje in het noordelijk deel komt het opsommen van invoeg- uitvoeg-

		en voorsorteerstroken een beetje lachwekkend over Kun je het ook vangen onder de naam: verhardingen met bijbehorende bermen en zonder bouwwerken?
Art 7	Bestemming wonen	Ik wil nogmaals pleiten voor de dubbelbestemming recreatief wonen en wonen In art 7.4 zit deze dubbel-gedachte wel!!
Art 7.3.2.a	Het deel aan de oostzijde	Nu het deel aan de oostzijde met de funderingen tot het plangebied hoort, kan het zijn dat het getal 59 niet juist is. Het kan ook zijn dat de gemeente het aantal 59 wil handhaven, maar dan mogen er dus geen huisjes meer bijgebouwd worden. Dat zou wel een continue lijn van de gemeente zijn.
Art 7.3.2.d	De afstand van 10 m tot de bouwperceelsgrens	In heel veel gevallen kan deze 10 niet gehaald worden. Hier vallen we een beetje in de systematiek: werken met bouwvlakken of niet
Art 7.3.2	Er is geen norm voor de opbouw, als er maar een goot aanhangt. Je kunt nu dus meerdere bouwlagen krijgen zonder kap	Regelen dat boven de eerste bouwlaag alleen een opbouw met een kap mogelijk van max 50 graden.
Art 7.3.3	Vergunningvrij bouwen	We zouden het vergunning-vrij bouwen er uit gooien, anders krijg je er nog 30m2 bij
Art 8.3	Oppervlak zonder vergunning	Hier wordt 500 m2 vergunning-vrij gesteld. Is dat totaal of per ingreep. Als het eerste van toepassing is, dan kun je archeologisch onderzoek gewoon verplicht stellen, is het per ingreep dan stelt deze regel niks voor omdat je per bouwperceel maximaal 150 m2 aan bebouwing toestaat.
Art 10.2	Zie art 5.4	
Art 12.2 sub 3	Overgangsrecht	Iemand woont in een huisje met een gedoogbeschikking maar wil de recreatieve bestemming houden. Als deze persoon dan tijdelijk opgenomen moet worden in een verpleegtehuis, en die opname duurt langer dan een jaar, dan kan hij/zij niet terug naar het eigen huisje. Kan niet de bedoeling zijn lijkt.

Motivering.

Ik moet zeggen dat ik het verhaal van toetsing aan allerlei kwaliteiten van de leefomgeving (natuur, geluid, bodem, etc.) erg duidelijk vind. Er is heel systematisch gewerkt, goed volgbaar. Een compliment voor deze tekstschrijver.

Waar	Onderwerp	Mijn idee

pag 4, 1.1	Fasen	Er worden drie fasen benoemd die al klaar zijn, maar er is geen enkele verwijzing naar. Wat hier ook ontbreekt is de rol die de gemeente in het verleden heeft gehad. Toen er bewoning kwam heeft de gemeente niet gehandhaafd, maar heeft gedoogbeschikkingen gegeven. Later werden de bewoonde huisjes aangemeld bij het CBS als woningen, met als gevolg dat deze huisjes permanent bewoond mochten blijven. Het verzoek om tot woning-bestemming te komen, was afkomstig van dorpsbelang De Kiel, de eigenaren van de huisjes hebben geen verzoek gedaan
Pag 4, 1.2	Kaartje	Het kaartje komt niet overeen met de verbeelding van het omgevingsplan
Pag 5 1.3	Kaartje	Hier zit het weggetje De Tip nu bij in, in voorgaande kaartjes niet
Pag 6	Verhaal over zandruggen	Ik vind dat dit verhaal dat geen recht doet aan de werkelijkheid. Het hondsrugcomplex, ontstaan in de laatste fase van de derde ijstijd, resulteerde in een tweetal parallelle ruggen, de hondsrug en de rug van Sleen (of Rolde als in rolde dit verhaal vertelt). Omdat dit complex uniek is in de wereld, het een UNESCO-erfgoed status. In de figuur staan de oude historische routes getekend. Pal naast het plangebied aan de westzijde ligt een zandpad dat onderdeel is van de historische route Groningen-Sleen. In het dorp De Kiel heeft dit pad de naam Noorderweg.
Pag 6	Boven de figuur	Opmerkelijk op de ruggen (hondsrug en rolderrug) is het ontbreken van sloten.
Pag 6	Onder de figuur	Het verhaal van het los volk klopt, maar men koos juist De Kiel omdat elke marke een soort politie had die alleen in het markegebied zeggenschap had. dus als de politie van jouw markegebied kwam kijken dan hoefde je maar over een greppel te springen naar een andere marke en was je weer vogelvrij. Wonen in De Kiel was een strategische keus.
Pag 7	2de alinea	Het verhaal klopt niet. Er is een deel met 42 huisjes waar de ontsluiting eigendom is van een VVE, het 2de deel met 5 huisjes heeft recht van overweg bij elkaar en de negen aan de noordzijde worden ontsloten door een weggetje

		dat eigendom is van de gemeente. Zie ook mijn opmerking bij de Verbeelding
Pag 7, 2.3	Verhaal over kwaliteitsimpuls en groenplan	Het verhaal over groenplan moet nog gemaakt worden en tot nu toe is dit NIET opgenomen in de Regels
Pag 8	De laatste zin suggereert dat het past binnen NOVI	Maar het verhaal is net andersom. De gemeente en provincie kunnen hun gang gaan mits er niet een belang van hogere orde wordt geraakt. Naar mijn idee moet je dan ook stellen dat het plangebied geen belangen van hoger orde verstoort.
Pag 10	Laatste alinea van 3.2.2.	Hier staat de werkgroep een plan heeft bedacht, maar het was met name de bijeenkomsten in Wezup waar alle eigenaren mee konden denken over de toekomst, dat er een soort streefbeeld ontstond. Ik hecht hieraan omdat er dan veel breder draagvlak is en de rol van de werkgroep is niet meer dan een klankbordgroep zonder mandaat.
Pag 15	Punt 4.2.2	Dit verhaal kan ik niet helemaal volgen. Bij ad 1 en 2 wordt gesteld dat het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling en bij ad 5 wordt ook gezegd dat het NIET binnen het bestaande stedelijke gebied ligt, maar toch is de conclusie dat het allemaal kan.
Pag 18	Helemaal bovenaan	Een weggetje met minder dan 1000 autobewegingen per dag wordt vanuit verkeersoogpunt gezien als een rustig weggetje
Pag 18	Verkeerde wasmiddel?	De kavelgrootte is eerder beschreven als tussen de 600m2 en ruim 1400m2. Nu is de benedenmaat gekrompen tot 500m2. Verder kan opgemerkt worden dat in het VVE-deel, het deel van de vijf en waarschijnlijk ook in het deel van negen, dat parkeren op eigen erf voorschrift is.
Pag 19	2de regel van boven	Volgens mij loopt deze zin niet goed en ontbreken er een paar woordjes.
Pag 21	Geluid van verkeer	Vroeger gold een verkeersintensiteit van 2450 mvt/etmaal als ondergrens om onderzoek te doen naar geluid. Is deze norm verdwenen of praten we over de doorgaande weg Schoonoord-De Kiel. In dat geval moet een sommetje gemaakt worden.
Pag 24	De propaantank	Naar mijn idee is deze tank er gekomen nadat de huisjes er al waren. De tekst geeft aan dat de situatie veilig wordt geacht, maar niet waarom. Is dit te motiveren?
Pag 27	Bij toetsing	Nu recreatief gebruik verandert naar permanente bewoning is de blootstelling aan

		eventuele bodemverontreiniging groter. Naar mijn idee vang je dit risico af door te vermelden dat er geen bodemverontreinigingen bekend zijn.
Pag 28	Afkortingen	Leuk om te merken dat er verschillende schrijvers aan het proza hebben gewerkt. Waar tot nu toe alle afkortingen keurig werden verklaard, valt er nu een afkortingen uit de lucht DSO, DSO=LV en TAM-IMRO die niet verklaard worden
Pag 31	Kostenverhaal	De teskt geeft dat er sprake moet zijn van aangewezen bouwactiviteiten. Nu alle huisjes er al staan, komt de vraag op of Kostenverhaal wel aan de orde kan zijn.

‘Parkachtig wonen in De Tip’

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

Concept, 25 juni 2024

Inleiding

Aanleiding
De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

Einddoel
Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.
Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

Proces
De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ondersteuning van de betreffende vakambtenaren van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en een van daarbuiten. De werkgroep en de gemeente komen eens per drie weken bijeen.

Huidige situatie

Bestemmingsplan
Hieronder links een afbeelding van het geldende bestemmingsplan (De Kiel, De Tip, vastgesteld op 3 februari 2015). Hierin is het gebied te zien waar deze transformatie betrekking op heeft. De lichtgroene kleur duidt de recreatieve bestemming aan (59 percelen). Voor de percelen met een omkadering (20) geldt dat deze weliswaar een recreatieve bestemming hebben, maar er ook permanente bewoning toegestaan is. Verder zijn er nog een aantal (momenteel 9) persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning van kracht. De vijf geel gekleurde delen zijn uitgezonderd van de transformatie; hier ligt al een woonbestemming op. De iets donkerder groene kleur aan de westelijke rand heeft betrekking op de groenstrook, de grijze aan de oostkant op de weg. Op het gehele gebied ligt een zogenaamde archeologische verwachtingswaarde, aangeduid met '+'-tekens.

Ligging
Het gebied zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen bestaat uit drie deelgebieden, zie het kaartje aan de rechterzijde:

1. De noordelijke punt, tot aan de gele lijn, met de adressen De Tip 111 – 133. Hier staan 9 woningen met een recreatiebestemming en één woning met een woonbestemming, die worden ontsloten door een gemeentelijke weg.
2. De percelen met de huisnummers 101 – 109, tot aan de oranje streep, liggen aan een weg die over de betreffende percelen loopt (recht van overpad).
3. Het zuidelijke deel, tot aan de blauwe streep, met de adressen De Tip 11 – 99. Hier staan 42 woningen met een recreatiebestemming. De eigenaren van de percelen in dit gebied zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zij zijn ontsloten aan een ringweg die eigendom is van deze VvE en aansluit op de openbare weg. Daarnaast staan er aan de rand van dit gebied 5 reguliere woningen. De eigenaren hiervan zijn geen lid van de VvE en deze woningen maken geen deel uit van het transformatieproces.

Leeswijzer

In dit Streefbeeld is per thema beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park. Ter inleiding is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen. Aan het eind is een doorkijk naar de volgende fase en de bijbehorende voorgenomen planning gemaakt. In dit streefbeeld noemen we het geheel van de drie deelgebieden 'het park' of 'De Tip'.

De thema's

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe De Tip er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park als de staat van de woningen. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument.

Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de zogenaamde Kwaliteitskaarten, die in een sessie in Wezup met betrokken eigenaren en de gemeente zijn ingevuld. De opbrengst van deze sessie is als bijlage 2 bijgevoegd. De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en vervolgens inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialist van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht in de opgave en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

Hierna volgen per thema de onderwerpen die er voor De Tip toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind is een tabel opgenomen met daarin de acties en degene bij wie de uitwerking van deze actie ligt. Dat uitwerken vindt dus plaats in het kader van het transformatieplan en de wijziging van het omgevingsplan.

Thema 1: Bouwen en erf

Huidige situatie
In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal recreatiewoningen op het park is 59, waarvan er 20 over genoemde aanduiding beschikken
Op ieder perceel mag een vrijstaande recreatiewoning van maximaal 100 m2 met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m2. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

Wat kan/moet beter of anders
Wanneer alle woningen permanent bewoond mogen worden is de verwachting dat er meer wensen en plannen komen voor vernieuwing en uitbreiding van de woningen. Het is verstandig daar heldere regels voor op te stellen. Deze moeten duidelijk zijn, handhaafbaar zijn en gericht zijn op het borgen en beschermen van de karakteristieken die De Tip onderscheidend maken van een 'gewone' woonwijk: de ligging in het groen, met grote percelen met daarop veel beplanting, betrekkelijk bescheiden bebouwing, weinig verstening enzovoorts. Samen te vatten als 'geen woonwijk, maar een woonpark'.

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen 59 woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m2 en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven respectievelijk ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m2 wordt 50 m2 mogelijk, met de mogelijkheid van een carport. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1. Op deze manier wordt recht gedaan aan de wat grotere ruimtebehoefte die past bij een woonbestemming, maar blijft het open, parkachtige karakter in stand.

Om het open, groene beeld te handhaven en omwille van de verkeersveiligheid komen er regels voor de plaats van de bijgebouwen. Als voorstel ligt er nu de volgende formulering: 'een bijgebouw mag niet voor de naar de weg gerichte gevel(s) van een hoofdgebouw staan, tenzij de afstand tussen die gevel(s) en de as van de weg meer is dan 5 m1 In dat geval dient het bijgebouw op tenminste 5 m1 van de as van de weg te staan. Carports moeten in alle gevallen op tenminste 5 m1 van de weg worden geplaatst.

Vergunningvrij bouwen wordt zoveel als mogelijk beperkt, om het parkachtige karakter te handhaven en verstening te voorkomen. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Bedrijven aan huis zijn onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijk criterium is dat overlast voor de omgeving en verkeersaantrekkende werking uitgesloten.
Om het park groen te houden worden schuttingen, muren en andere niet-natuurlijke erfbegrenzingen uitgesloten. Ook wordt een maximaal verhardingspercentage opgenomen, zodat 'verstening' van de percelen wordt voorkomen. Dit betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. Een percentage van 20 lijkt werkbaar.

In een 'gemiddelde woonwijk' is er meestal een duidelijk verschil tussen de voor- en de achterkant van een perceel te zien. De hagen of andere erfscheidingen zijn daarop aangepast: vaak een hogere haag of schutting in het deel achter de voorgevel en een lagere of geen afscheiding daarvoor. Bij het gebied De Tip staan de woningen wat 'speels' op de percelen. Een duidelijke voor- en achterkant van het erf is er dan ook niet altijd en dat is terug te zien in de erfscheidingen: in sommige gevallen staan

er rondom het perceel hoge hagen en is het perceel en de woning nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Dat draagt niet bij aan de zichtbaarheid en de sociale veiligheid. Overwogen wordt een regel te stellen dat aan de grens met de weg een hoge haag is toegestaan op maximaal de helft van de kavelbreedte of dat er een opening of een lage haag aanwezig moet zijn over tenminste een aantal meters. Daarmee ontstaat er wat meer openheid en zicht. Hoe de eigenaar dat invult is aan hem/haar.

Er zullen bestaande situaties zijn die afwijken van wat onder het huidige bestemmingsplan of het nieuwe omgevingsplan is toegestaan. De gemeente moet bepalen of en zo ja, welk overgangsrecht hierop van toepassing verklaard wordt. Bebouwing die past binnen het huidige bestemmingsplan, maar in strijd is met het nieuwe omgevingsplan kan blijven staan. Dat geldt ook voor bebouwing die in strijd is met het huidige bestemmingsplan, maar past binnen het nieuwe omgevingsplan. Bebouwing die in strijd is met het huidige èn het toekomstige bestemmingsplan valt niet onder het overgangsrecht. De insteek is dat dergelijke bebouwing mag blijven staan, maar dat er niet mag worden vergroot, herbouwd of gewijzigd. Dit zal in het omgevingsplan worden opgenomen.

Acties

	wat	wie
1.1	Bepalingen over de hoogte van hagen aan de wegzijde opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.2	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.3	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.4	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
1.5	Maximale verhardingspercentage opnemen in Omgevingsplan	Gemeente
1.6	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
1.7	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.8	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

Thema 2: Groen

Huidige situatie

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.
De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Deze basis vormt de groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

Wat kan/moet beter of anders
De transformatie naar een woonbestemming, in combinatie met het toestaan van grotere bijgebouwen zal waarschijnlijk leiden tot meer bouwactiviteiten en een intensiever gebruik van erven en tuinen. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit en de kwantiteit van het groene raamwerk en om dat te beschermen is het verstandig (spel)regels op te stellen. Deze moeten duidelijk, realistisch en werkbaar zijn. Dat betekent oog voor de praktische zaken en behoeften die bij het permanent wonen horen, zonder het groene karakter te verliezen. De regels kunnen voor zover mogelijk in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen en aanvullend in een bijlage, een 'groenplan'.

De grotere bomen, zowel in de particuliere tuinen als in het gezamenlijke VvE-grondgebied, zijn belangrijke dragers van de groene structuur. Dat geldt niet voor alle bomen: de ene boom draagt meer bij aan het groene karakter door de soort of standplaats dan de andere. Om de 'waarde' van een boom goed te kunnen inschatten is het zinvol een inventarisatie uit te voeren en op basis daarvan vast te leggen welke bomen bepalend en behoudenswaardig zijn en welke minder of niet. Het betekent niet dat iedere boom van enige omvang moet blijven staan: In sommige gevallen staan bomen dicht op elkaar en kan het verstandig zijn enkele bomen op te offeren om andere bomen levensvatbaarder te maken. Ook kunnen bomen te dicht op de bebouwing staan of kunnen ze te beperkend zijn voor een uitbreiding of verbouwing van een woning. Daarnaast hebben bomen niet het eeuwige leven of zijn ze om klimatologische redenen minder toekomstbestendig. Naast de inventarisatie is het daarom belangrijk criteria op te stellen aan de hand waarvan bepaald kan worden of een boom kan verdwijnen of niet en of herplant aan de orde zou moeten zijn of niet. Die criteria houden verband met de soort, de plek, de status/gezondheid, de ecologische waarde en de toekomstbestendigheid van de boom. De criteria moeten worden verwerkt tot heldere regels die worden opgenomen in het omgevingsplan en het 'groenplan'. Het groenbeheersplan van de VvE zou hierop moeten aansluiten.

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkeerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.
Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

Er is geen aanleiding regels te stellen over het overige groen in de particuliere tuinen, dat zou te ver voeren. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige soorten struiken en planten zullen wel worden opgenomen in het groenplan. Om te voorkomen dat percelen teveel versteend/verhard raken is het verstandig een maximaal verhardingspercentage op te nemen in het omgevingsplan. Dat

betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden.

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie. Aan de zuidelijke rand van het gebied (de grens met De Eeke) wordt een strook van 2 m. met dezelfde bestemming 'groen' op de particuliere percelen toegevoegd. Deze vormt samen met de vergelijkbare strook van 8 m. op het grondgebied van De Eeke, een groene 'buffer' tussen De Tip en De Eeke. Eventuele bestaande bebouwing in deze strook kan blijven staan, nieuwe bebouwing is niet toegestaan en deze strook dient een groene invulling te houden.

Acties

	wat	wie
2.1	Groenplan opstellen als bijlage bij omgevingsplan	Gemeente werkgroep
2.2	Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen uitvoeren	Gemeente werkgroep
2.3	Voorstellen doen voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan	Gemeente werkgroep
2.4	In het omgevingsplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn	gemeente
2.5	In Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen	Gemeente werkgroep
2.6.	In het omgevingsplan regels opnemen over de hoogte van hagen	gemeente
2.7	Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan	Gemeente werkgroep
2.8	Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan	Gemeente werkgroep
2.9	In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn	Gemeente werkgroep
2.10	Groenbeheersplan VvE laten aansluiten op Groenplan	VvE

Thema 3: inrichting openbare/collectieve ruimte (wegen en bermen)

Huidige situatie
De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en functioneert naar wens. De straatverlichting (ook in eigendom en beheer bij de VvE) is verouderd.
De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.
Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt en redelijk onderhouden lijkt te worden. Door het noordelijk deel loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past goed bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

Wat kan/moet beter of anders
Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Ook het eigendom in het noordelijk deel verandert niet. De straatverlichting wordt vernieuwd, waarbij overgeschakeld wordt naar led-verlichting.
Overwogen wordt of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.
De wat onoverzichtelijke situatie bij de entree van het VvE-gedeelte wordt in ieder geval verbeterd door het aanbrengen van haaientanden, zodat duidelijker wordt dat verkeer op De Tip voorrang heeft boven verkeer van en naar het park. Ook wordt een bord 'eigen weg' geplaatst.

Een punt van aandacht voor het gehele gebied is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Deze moeten over voldoende rij- en manoeuvreerruimte beschikken, zodat ze alle woningen vlot kunnen bereiken. De gemeente heeft hierover advies gevraagd bij de Veiligheidsregio (VRD). Wanneer dit advies er is zal bezien worden of en zo ja welke aanpassingen nodig zijn.

Acties

	wat	wie
3.1	Straatverlichting vernieuwen in het VvE-gedeelte	VvE
3.2	Entreegebied VvE-deel aanpassen: haaientanden en bordje 'eigen weg'	VvE
3.3	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
3.4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	gemeente
3.5	Wegen bestemmen als 'verkeer' in het omgevingsplan	gemeente

Thema 4: Afvalinzameling

Huidige situatie
Het huisvuil binnen het VvE-gedeelte wordt als bedrijfsafval ingezameld. De eigenaren daar betalen geen afvalstoffenheffing en hebben geen milieupas die toegang geeft tot de milieustraten. Op een centrale plaats op het park staat een verzamelcontainer waar de eigenaren hun afval naartoe brengen. Buiten het VvE-gedeelte zamelt de gemeente het afval op de gebruikelijke manier in: de eigenaren hebben kliko's die de gemeente ophaalt. Deze eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing en hebben een milieupas.

Wat kan/moet beter of anders
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de inzameling van afval. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert. Hierover wordt medio juli 2024 besluitvorming verwacht.

Acties

	wat	wie
4.1	Besluitvorming over inzameling afval	Gemeente
4.2	Keuze voor inzamelsysteem	Gemeente, werkgroep
4.3	Bepalen ingangsdatum nieuw inzamelsysteem	Gemeente werkgroep

Thema 5: Bouwbesluit

Huidige situatie
Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen er bij De Tip al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op De Tip die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

Wat kan/moet beter of anders
In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

Acties

	wat	wie
5.1	Inspectie Bouwbesluit organiseren	Werkgroep (afgerond)
5.2	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	Werkgroep (afgerond)
5.3	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
5.4	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

Vervolg

De acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de werkgroep en de gemeente op ambtelijk niveau, in het bijzijn van de betrokken vakambtenaren. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de eigenaren in het gebied, zowel de leden van de VvE als de niet-verenigde eigenaren. Die 'instemming' houdt in het instemmen met de acties en het akkoord geven op de volgende stap.

Daarna breekt fase 4 van het transformatieproces aan: de uitwerking en concretisering. Dat zal bij het ene actiepunt eenvoudiger gaan dan bij het andere, maar uiteindelijk moet duidelijk worden wie wat wanneer en voor wiens rekening gaat doen. Hieraan zal vanaf augustus 2024 worden gewerkt.

In deze fase wordt ook meegenomen het uitwerken van een kwaliteitsimpuls. Dit komt voort uit een eis van de Provincie Drenthe dat de transformatie van een park gepaard moet gaan met een of meer maatregelen die de kwaliteit van/op het park verbeteren. Dat kan zijn op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. De werkgroep heeft inmiddels enkele ideeën en gaat die de komende tijd uitwerken. Ze zullen uiteindelijk worden opgenomen in het transformatieplan.

Bijlagen

1. Stappenplan Transformatie
2. Verslag sessie Kwaliteitskaarten Wezup

‘Parkachtig wonen in De Tip’

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

Definitief, oktober 2024

Inleiding

Aanleiding
De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

Einddoel
Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.
Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

Proces
De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ondersteuning van de betreffende vakambtenaren van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en van daarbuiten. De werkgroep en de gemeente komen eens per drie weken bijeen.

Huidige situatie

Bestemmingsplan

Hieronder links een afbeelding van het geldende bestemmingsplan (De Kiel, De Tip, vastgesteld op 3 februari 2015). Hierin is het gebied te zien waar deze transformatie betrekking op heeft. De lichtgroene kleur duidt de recreatieve bestemming aan (59 percelen). Voor de percelen met een omkadering (20) geldt dat deze weliswaar een recreatieve bestemming hebben, maar er ook permanente bewoning toegestaan is. Verder zijn er nog een aantal (momenteel 9) persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning van kracht. De vijf geel gekleurde delen zijn uitgezonderd van de transformatie; hier ligt al een woonbestemming op. De iets donkerder groene kleur aan de westelijke rand heeft betrekking op de groenstrook, de grijze aan de oostkant op de weg. Op het gehele gebied ligt een zogenaamde archeologische verwachtingswaarde, aangeduid met '+'-tekens.

Ligging

Het gebied zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen bestaat uit drie deelgebieden, zie het kaartje aan de rechterzijde:

1. De noordelijke punt, tot aan de gele lijn, met de adressen De Tip 111 – 133. Hier staan 9 woningen met een recreatiebestemming, die worden ontsloten door een gemeentelijke weg.
2. De percelen met de huisnummers 101 – 109, tot aan de oranje streep, liggen aan een weg die over de betreffende percelen loopt (recht van overpad).
3. Het zuidelijke deel, tot aan de blauwe streep, met de adressen De Tip 11 – 99. Hier staan 42 woningen met een recreatiebestemming. De eigenaren van de percelen in dit gebied zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zij zijn ontsloten aan een ringweg die eigendom is van deze VvE en aansluit op de openbare weg.

De reguliere woningen, met woonbestemming, langs De Tip vallen buiten het transformatieproces.

Leeswijzer

In dit Streefbeeld is per thema beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park. Ter inleiding is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen. Aan het eind is een doorkijk naar de volgende fase en de bijbehorende voorgenomen planning gemaakt. In dit streefbeeld noemen we het geheel van de drie deelgebieden 'het park' of 'De Tip'.

De thema's

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe De Tip er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park als de staat van de woningen. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument.

Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de zogenaamde Kwaliteitskaarten, die in een sessie in Wezup met betrokken eigenaren en de gemeente zijn ingevuld. De opbrengst van deze sessie is als bijlage 2 bijgevoegd. De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en vervolgens inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialist van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht in de opgave en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

Hierna volgen per thema de onderwerpen die er voor De Tip toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind is een tabel opgenomen met daarin de acties en degene bij wie de uitwerking van deze actie ligt. Dat uitwerken vindt dus plaats in het kader van het transformatieplan en de wijziging van het omgevingsplan.

Thema 1: Gebruik, bouwen en erf

Huidige situatie
In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal recreatiewoningen op het park is 59, waarvan er 20 over genoemde aanduiding beschikken
Op ieder perceel mag een vrijstaande recreatiewoning van maximaal 100 m2 met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m2. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

Wat kan/moet beter of anders
In beginsel krijgen alle percelen een bestemming die permanent wonen mogelijk maakt. Bestaand recreatief gebruik kan worden voortgezet op grond van het overgangsrecht. Voor de eigenaren die willen blijven recreëren en geen prijs stellen op een 'woonbestemming' is er de mogelijkheid de huidige recreatiebestemming te behouden. In dat geval mag er niet gewoond worden en zijn er (zie hieronder) geen bouwmogelijkheden. Er wordt bezien of bij zo'n recreatiebestemming de mogelijkheid kan worden toegevoegd om op enig moment toch naar een woonbestemming te gaan, onder dezelfde voorwaarden als nu worden gesteld.

Wanneer alle woningen permanent bewoond mogen worden is de verwachting dat er meer wensen en plannen komen voor vernieuwing en uitbreiding van de woningen. Het is verstandig daar heldere regels voor op te stellen. Deze moeten duidelijk zijn, handhaafbaar zijn en gericht zijn op het borgen en beschermen van de karakteristieken die De Tip onderscheidend maken van een 'gewone' woonwijk: de ligging in het groen, met grote percelen met daarop veel beplanting, betrekkelijk bescheiden bebouwing, weinig verstening enzovoorts. Samen te vatten als 'geen woonwijk, maar een woonpark'.

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m2 en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven respectievelijk ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m2 wordt 50 m2 mogelijk, met de mogelijkheid van een carport. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1. Op deze manier wordt recht gedaan aan de wat grotere ruimtebehoefte die past bij een woonbestemming, maar blijft het open, parkachtige karakter in stand.

Om het open, groene beeld te handhaven en omwille van de verkeersveiligheid komen er regels voor de plaats van de bijgebouwen. Als voorstel ligt er nu de volgende formulering: 'een bijgebouw mag niet voor de naar de weg gerichte gevel(s) van een hoofdgebouw staan, tenzij de afstand tussen die gevel(s) en de as van de weg meer is dan 5 m1 In dat geval dient het bijgebouw op tenminste 5 m1 van de as van de weg te staan. Carports moeten in alle gevallen op tenminste 5 m1 van de weg worden geplaatst.

Vergunningsvrij bouwen wordt zoveel als mogelijk beperkt, om het parkachtige karakter te handhaven en verstening te voorkomen. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Bedrijven aan huis zijn onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijk criterium is dat overlast voor de omgeving en verkeersaantrekkende werking uitgesloten.

Om het park groen te houden worden schuttingen, muren en andere niet-natuurlijke erfbegrenzingen uitgesloten. Ook wordt een maximaal verhardingspercentage opgenomen, zodat 'verstening' van de percelen wordt voorkomen. Dit betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. Een percentage van 20 lijkt werkbaar.

Er zullen bestaande situaties zijn die afwijken van wat onder het huidige bestemmingsplan of het nieuwe omgevingsplan is toegestaan. De gemeente moet bepalen of en zo ja, welk overgangsrecht hierop van toepassing verklaard wordt. Bebouwing die past binnen het huidige bestemmingsplan, maar in strijd is met het nieuwe omgevingsplan kan in ieder geval blijven staan. Dat geldt ook voor bebouwing die in strijd is met het huidige bestemmingsplan, maar past binnen het nieuwe omgevingsplan. Bebouwing die in strijd is met het huidige èn het toekomstige bestemmingsplan valt niet onder het overgangsrecht. De insteek is dat dergelijke bebouwing mag blijven staan, maar dat er niet mag worden vergroot, herbouwd of gewijzigd. Dit zal in het omgevingsplan worden opgenomen.

Acties

	wat	wie
1.1	Behoud recreatiebestemming voor de eigenaren die dat wensen	Gemeente
1.2	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.3	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.4	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
1.5	Maximale verhardingspercentage opnemen in Omgevingsplan	Gemeente
1.6	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
1.8	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.8	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

Thema 2: Groen

Huidige situatie
De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.
De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Deze basis vormt de groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

Wat kan/moet beter of anders
De transformatie naar een woonbestemming, in combinatie met het toestaan van grotere bijgebouwen zal waarschijnlijk leiden tot meer bouwactiviteiten en een intensiever gebruik van erven en tuinen. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit en de kwantiteit van het groene raamwerk en om dat te beschermen is het verstandig (spel)regels op te stellen. Deze moeten duidelijk, realistisch en werkbaar zijn. Dat betekent oog voor de praktische zaken en behoeften die bij het permanent wonen horen, zonder het groene karakter te verliezen. De regels kunnen voor zover mogelijk in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen en aanvullend in een bijlage, een 'groenplan'.

De grotere bomen, zowel in de particuliere tuinen als in het gezamenlijke VvE-grondgebied, zijn belangrijke dragers van de groene structuur. Dat geldt niet voor alle bomen: de ene boom draagt meer bij aan het groene karakter door de soort of standplaats dan de andere. Om de 'waarde' van een boom goed te kunnen inschatten is het zinvol een inventarisatie uit te voeren en op basis daarvan vast te leggen welke bomen bepalend en behoudenswaardig zijn en welke minder of niet. Het betekent niet dat iedere boom van enige omvang moet blijven staan: In sommige gevallen staan bomen dicht op elkaar en kan het verstandig zijn enkele bomen op te offeren om andere bomen levensvatbaarder te maken. Ook kunnen bomen te dicht op de bebouwing staan of kunnen ze te beperkend zijn voor een uitbreiding of verbouwing van een woning. Daarnaast hebben bomen niet het eeuwige leven of zijn ze om klimatologische redenen minder toekomstbestendig. Naast de inventarisatie is het daarom belangrijk criteria op te stellen aan de hand waarvan bepaald kan worden of een boom kan verdwijnen of niet en of herplant aan de orde zou moeten zijn of niet. Die criteria houden verband met de soort, de plek, de status/gezondheid, de ecologische waarde en de toekomstbestendigheid van de boom. De criteria moeten worden verwerkt tot heldere regels die worden opgenomen in het omgevingsplan en het 'groenplan'. Het groenbeheersplan van de VvE zou hierop moeten aansluiten.

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkeerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.
Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

Er is geen aanleiding regels te stellen over het overige groen in de particuliere tuinen, dat zou te ver voeren. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige soorten struiken en planten zullen wel worden opgenomen in het groenplan. Om te voorkomen dat percelen teveel versteend/verhard raken is het verstandig een maximaal verhardingspercentage op te nemen in het omgevingsplan. Dat betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden.

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie. Aan de zuidelijke rand van het gebied (de grens met De Eeke) wordt een strook van 2 m. met dezelfde bestemming 'groen' op de particuliere percelen toegevoegd. Deze vormt samen met de vergelijkbare strook van 8 m. op het grondgebied van De Eeke, een groene 'buffer' tussen De Tip en De Eeke. Eventuele bestaande bebouwing in deze strook kan blijven staan, nieuwe bebouwing is niet toegestaan en deze strook dient een groene invulling te houden.

Acties

	wat	wie
2.1	Groenplan opstellen als bijlage bij omgevingsplan	Gemeente werkgroep
2.2	Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen uitvoeren	Gemeente werkgroep
2.3	Voorstellen doen voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan	Gemeente werkgroep
2.4	In het omgevingsplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn	gemeente
2.5	In Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen	Gemeente werkgroep
2.6	Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan	Gemeente werkgroep
2.7	Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan	Gemeente werkgroep
2.8	In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn	Gemeente werkgroep
2.9	Groenbeheersplan VvE laten aansluiten op Groenplan	VvE

Thema 3: inrichting openbare/collectieve ruimte (wegen en bermen)

Huidige situatie
De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en functioneert naar wens. De straatverlichting (ook in eigendom en beheer bij de VvE) is verouderd.
De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.
Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt. Door het noordelijk deel loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

Wat kan/moet beter of anders
Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Ook het eigendom in het noordelijk deel verandert niet. De straatverlichting wordt vernieuwd, waarbij overgeschakeld wordt naar led-verlichting.
Overwogen wordt of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.
De wat onoverzichtelijke situatie bij de entree van het VvE-gedeelte wordt in ieder geval verbeterd door het aanbrengen van haaietanden, zodat duidelijker wordt dat verkeer op De Tip voorrang heeft boven verkeer van en naar het park. Ook wordt een bord 'eigen weg' geplaatst.

Een punt van aandacht voor het gehele gebied is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Deze moeten over voldoende rij- en manoeuvreerruimte beschikken, zodat ze alle woningen vlot kunnen bereiken. De gemeente heeft hierover advies gevraagd bij de Veiligheidsregio (VRD). Wanneer dit advies er is zal bezien worden of en zo ja welke aanpassingen nodig zijn. Dit wordt opgenomen in het Transformatieplan (zie bij 'Vervolg').

Acties

	wat	wie
3.1	Straatverlichting vernieuwen in het VvE-gedeelte	VvE
3.2	Entreegebied VvE-deel aanpassen: haaietanden en bordje 'eigen weg'	VvE
3.3	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
3.4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	Gemeente/VvE
3.5	Wegen bestemmen als 'verkeer' in het omgevingsplan	gemeente

Thema 4: Afvalinzameling

Huidige situatie
Het huisvuil binnen het VvE-gedeelte wordt als bedrijfsafval ingezameld. De eigenaren daar betalen geen afvalstoffenheffing en hebben geen milieupas die toegang geeft tot de milieustraten. Op een centrale plaats op het park staat een verzamelcontainer waar de eigenaren hun afval naartoe brengen. Buiten het VvE-gedeelte zamelt de gemeente het afval op de gebruikelijke manier in: de eigenaren hebben kliko's die de gemeente ophaalt. Deze eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing en hebben een milieupas.

Wat kan/moet beter of anders
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de inzameling van afval. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert. In overleg met de VvE is besloten tot een systeem van ondergrondse afvalinzameling voor het VvE-gedeelte van het park. Naast de ingang tot dit gedeelte zullen een aantal ondergrondse containers worden geplaatst op en locatie in eigendom van de VvE. Vanaf een nader te bepalen moment begin 2025 zal deze inzameling operationeel worden. Eigenaren ontvangen een pasje waarmee zij de containers kunnen openen om hun afval erin te werpen. Ook krijgen ze toegang tot de milieustraten voor het grofvuil. Zij gaan ook de reguliere afvalstoffenheffing betalen. Voor de eigenaren buiten het VvE-gedeelte komt er een keuzemogelijkheid: zij kunnen hun kliko's behouden of zij gaan mee in de ondergrondse inzameling op de genoemde locatie.

Acties

	wat	wie
4.1	Besluitvorming over inzameling afval	Gemeente
4.2	Keuze voor inzamelsysteem	Gemeente, werkgroep
4.3	Bepalen ingangsdatum nieuw inzamelsysteem	Gemeente werkgroep

Thema 5: Bouwbesluit (Bbl)

Huidige situatie
Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen er bij De Tip al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op De Tip die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

Wat kan/moet beter of anders
In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

Acties

	wat	wie
5.1	Inspectie Bouwbesluit organiseren	Werkgroep (afgerond)
5.2	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	Werkgroep (afgerond)
5.3	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
5.4	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

Vervolg

De acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de werkgroep en de gemeente op ambtelijk niveau, afgestemd met de betrokken vakambtenaren. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de eigenaren in het gebied, zowel de leden van de VvE als de niet-verenigde eigenaren. Die 'instemming' houdt in het instemmen met het streefbeeld en de daarin opgenomen acties.

Na de toezending en de presentatie van het concept-streefbeeld in juli 2024 hebben de eigenaren de gelegenheid gehad reacties in te dienen. Enkele eigenaren hebben daar gebruik van gemaakt (zie het overzicht in bijlage 3) en dat heeft geleid tot enkele bijstellingen en verduidelijkingen. Burgemeester en wethouders van Coevorden hebben het streefbeeld in oktober 2024 vastgesteld. Het is vervolgens naar alle eigenaren gestuurd.

Inmiddels is begonnen met de uitwerking en concretisering, stap 4 volgens het Stappenplan Transformatie. Dat zal bij het ene actiepunt eenvoudiger gaan dan bij het andere. Het kan ook leiden tot bijstelling, omdat bepaalde maatregelen bij nader inzien niet haalbaar of wenselijk blijken of omdat er nieuwe ideeën ontstaan. Uiteindelijk moet in het transformatieplan duidelijk worden wie wat wanneer en voor wiens rekening gaat doen.

In deze fase wordt ook meegenomen het uitwerken van een kwaliteitsimpuls. Dit komt voort uit een eis van de Provincie Drenthe dat de transformatie van een park gepaard moet gaan met een of meer maatregelen die de kwaliteit van/op het park verbeteren. Dat kan zijn op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. De werkgroep heeft inmiddels enkele ideeën en gaat die de komende tijd uitwerken. Ze zullen uiteindelijk worden opgenomen in het transformatieplan.

Bijlagen

2: Stappenplan Transformatie
2. Verslag sessie Kwaliteitskaarten Wezup
3. Overzicht ingediende reacties op concept-streefbeeld

Nr	Omschrijving	VVE	VVE
1	Toegang terrein	Openbaar toegankelijk	Openbaar toegankelijk (m.u.v achterpoortje (is op slot) bewoners/eigenaren hebben sleutel)
2	Begrenzing park	Natuurlijke begrenzing (Grens met de Eeke in bestemmingsplan vastgelegd als groenstrook. Zo houden!)	Natuurlijke begrenzing, als huidige situatie
3	Ontsluiting terrein	Eén toegangsweg (Uitgang voor voetgangers via hekje)	Eén toegangsweg, als bestaand (andere mogelijkheden zijn er niet)
4	Doorgaand verkeer	Alleen bestemmingsverkeer	Doorgaand verkeer (weg naar achter is van de gemeente), Alleen bestemmingsverkeer
5	Openbaar vervoer	Geen openbaar vervoer (Alleen Rolderstraat/Tramstraat)	Anders: Als bestaand (bushalte bij Tramstraat)
6	Mate van inpassing	Anders: Zoals het nu is, zie bomenplan	Anders: Als bestaand
7	Collectief groen	Gebiedseigen: Zie bomenplan VVE	Anders: Als bestaand
8	Wegenstructuur	Anders: Zoals het nu is	Anders: Als bestaand
9	Oriëntatie	Duidelijke bewegwijzering, voor huisnummers	Onduidelijke bewegwijzering (zou beter moeten/kunnen bv. Huisnr's duidelijke verwijzing op hoek straat)
10	Waterberging, Hemelwater	Geen waterberging, niet nodig	Geen waterberging
11	Waterafvoer	Afgekoppeld	Gescheiden stelsel (en op gemeente riool)
12	Kwaliteit	Redelijk	Redelijk tot goed (ook prima naar toekomst)
13	Verharding	Volledig verhard	Volledig verhard
14	Beheer & Onderhoud	Incidenteel	Structureel/planmatig (naar tevredenheid)
15	Soortenrijkdom	Redelijk divers	Weinig diversiteit, Redelijk divers, Grote diversiteit, tuinen (gras/mos + bomen in gemeenschappelijk gebied)
16	Beheer	Structueel, Planmatig beheer (zie bomenplan)	Structureel, Planmatig beheer (naar tevredenheid)
17	Locatie parkeerplaatsen	Parkeren op eigen erf, Aan de rand/Buiten het park	Parkeren op eigen erf (bij meeste 2 p.p. m.u.v. piekmomenten zoals bv. Verjaardag, lost zich op in de directe omgeving v.d. woning)
18	Aantal parkeerplaatsen	Geen (vaste) parkeerplaatsen, Eigen parkeerplaatsen op eigen erf	Twee of meer per woning/ Eén parkeerplaats per woning (verplicht parkeren op eigen erf, aantal is aan eigenaar)
19	Type voorziening	Geen voorzieningen aanwezig	Geen voorzieningen aanwezig
20	Nutsvoorzieningen	Basis + Kabel en/of glasvezel: Zoals nu	Basis en glasvezel
21	Afvalinzameling	Inzameling door gemeente, wel gescheiden, 1 bij iedere woning (Milieupas voor elke woning, ondergrondse containers aan de Tip)	Inzameling door park, niet gescheiden, 1 inzamelpunt
22	Verkeersveiligheid	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (Fietspad langs de Tip zelf (Hoofdweg) + max. snelheid naar beneden)	Veilig voor auto's (stapvoetsrijden met drempels), Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers
23	Openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting (in eigendom park/ VVE)
24	Zicht op de paden	N.V.T	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen
25	Gezamenlijk gebruikte ruimte	Alles, behalve huis en directe erf	Alles, behalve huis en directe erf
26	Type erfafscheiding	Groen (haag)	Combinatie: Hard (schutting,muur), Groen (haag), Geen
27	Zicht op de erven	Anders: Naar eigen inzicht eigenaar	Combinatie: Afgeschermd erf, Deels afgeschermd, Volledig zichtbaar
28	Mate van de verharding	Anders: Eigen inzicht	Niet/nauwelijks verhard erf, Alleen verharding direct rond de woning (pad+terras), Ook verharding elders op erf (parkeerplaatsen)
29	Soorten begroeiing	Anders: Eigen keuze (gras,struiken, bomen)	Combinatie: Gras, Struiken, Bomen
30	Staat van onderhoud	N.V.T.	Goed onderhouden
31	Infiltratie	Beperkte infiltratie: Grasveld, berm - Zoals het nu is	Beperkte infiltratie: Grasveld, berm, tuinen
32	Locatie op erf	Auto's voor op het erf geparkeerd, Achter op/aan zijkant (eigen inzicht)	Auto's voor op het erf geparkeerd, Achter op/aan zijkant
33	Overdekt parkeren	Anders: Voor zichzelf bepalen	Geen overdekt parkeren, Carport/afdak (enkele), Garage (zeer beperkt 1 of 2)
34	Plaats op de kavel	N.V.T	Vrij
35	Bouwmassa	Eén bouwlaag, Eén bouwlaag met kap	Eén bouwlaag, Eén bouwlaag met kap
36	Bouwstijl	Traditioneel, Anders (niet te gek, passend)	Traditioneel
37	Bouwmogelijkheden	Te weinig bouwmogelijkheden (verruiming huidige mogelijkheden maar wel beperkt, procentueel tov kavel)	Te weinig bouwmogelijkheden (meerderheid) , Bouwmogelijkheden precies goed
38	Aan en Bijgebouwen	Ruime mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen, Anders: passend op kavel met voldoende afstand	Alleen ondergeschikt (woning Max 100m2 hoofdgebouw, bijgebouw max 20m2 - is te weinig)
39	Situeren uitbreiding	Alleen aangebouwd, wel schuur of garage	Vrij te bepalen (binnen vooraf vastgestelde kaders)
40	Vergunningsvrij bouwen	Vergunningvrij bouwen mogelijkheid	Vergunningvrij bouwen mogelijkheid (volgens BOR wet)
41	Bouwbesluit	Inspectie gepland	Nog niet bekend
42	Staat van onderhoud woningen	Over het algemeen goed	Over het algemeen goed (op een enkele na)

Nr	Omschrijving	De Tip 111-129	5 WONINGEN
1	Toegang terrein	Openbaar toegankelijk (doodlopend, wens zo te laten)	Openbaar toegankelijk (iets betere bredere toegangsweg)
2	Begrenzing park	Natuurlijke begrenzing (geen muren of schutting aan buiten grens)	N.V.T.
3	Ontsluiting terrein	Eén toegangsweg (voorkeur zo te laten)	Eén toegangsweg (zoals het nu gaat is voldoende, bredere toegangsweg)
4	Doorgaand verkeer	Alleen bestemmingsverkeer (graag zo laten)	Allen bestemmingsverkeer (camping in het bos, wandelaars, fietsers/wielrenners, rustpunt)
5	Openbaar vervoer	Goed openbaar vervoer (bushalte Rolderstraat lijn 22)	Geen openbaar vervoer
6	Mate van inpassing	Beperkt ingepast in het landschap	Volledig opgenomen in het landschap (zoals het nu is gaat het goed)
7	Collectief groen	Anders: NVT eigen groen	N.V.T.
8	Wegenstructuur	Anders: Duidelijk doodlopend bestemmingsverkeer	Doodlopende wegen
9	Oriëntatie	Duidelijke bewegwijzering (1.bestemmingsverkeer, 2.dood lopende weg, 3.nummering voor aan de weg- 111 weglaten ivm ligging)	Duidelijke bewegwijzering (nummeraanwijzing op evt lantaarnpaal)
10	Waterberging, Hemelwater	Anders: Op het riool blijven	Hemelwater apart opvangen
11	Waterafvoer	Gescheiden stelsel (evt onderdeel kwaliteits verbeter plan)	Gescheiden stelsel (werkt niet naar behoren nr. 101, 103, 105 en 107)
12	Kwaliteit	Redelijk (pad jaarlijks blijven onderhouden door de gemeente)	Matig (verharde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
13	Verharding	Halfverharding (split, puin, gebroken asfalt)	Matig (verharde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
14	Beheer & Onderhoud	Incidenteel (door de gemeente, zou vaker moeten)	Geen (openbare weg graag door de gemeente overnemen, niet alleen de Tip maar ook de zijstraat nr. 101 tm 107)
15	Soortenrijkdom	Anders: Eigen groen	Redelijk divers
16	Beheer	Anders: Eigen beheer	Anders: Eigen beheer
17	Locatie parkeerplaatsen	Anders: Eigen erf	Parkeren op eigen erf, Parkeren op de weg bij het erf
18	Aantal parkeerplaatsen	Geen (vaste) parkeerplaatsen (parkeren eigen terrein)	Twee of meer per woning
19	Type voorziening	Geen voorzienigen aanwezig (zo laten AED bij dorpshuis en de Tip 1)	N.V.T.
20	Nutsvoorzieningen	Basis + kabel en /of glasvezel	N.V.T.
21	Afvalinzameling	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunten)	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunten)
22	Verkeersveiligheid	Anders: NVT	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (de openbare weg is buiten de bebouwde kom dus 80 kmpu, snelheids beperkende maatregelen/drempels)
23	Openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting
24	Zicht op de paden	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen	N.V.T.
25	Gezamenlijk gebruikte ruimte	Alleen de wegen (gemeente weg)	Alleen de wegen
26	Type erfafscheiding	Groen (haag, evt. met afrastering), Geen	Groen (haag)
27	Zicht op de erven	Anders: Eigen inzicht	Deels afgeschermd erf
28	Mate van de verharding	Anders: Eigen inzicht	Ieder voor zich
29	Soorten begroeiing	Gras, Struiken, Bomen	Divers
30	Staat van onderhoud	Wisselend goed en matig onderhouden	Goed onderhouden
31	Infiltratie	Anders: Gemeente, gesplitst riool	N.V.T.
32	Locatie op erf	Auto's voor op het erf geparkeerd, Auto's buiten het erf geparkeerd, Naar eigen inzicht	Twee of meer per woning
33	Overdekt parkeren	Geen overdekt parkeren, Carport/afdak, Garage	N.V.T.
34	Plaats op de kavel	N.V.T	Vrij
35	Bouwmassa	Eén bouwlaag, Eén bouwlaag met kap, Twee lagen met/zonder kap	Eén bouwlaag met kap
36	Bouwstijl	Experimenteel / vrij	Traditioneel
37	Bouwmogelijkheden	Anders: Evt kavel splitsen (relatief grote kavels in deze Tip) Evt wijzigen bouwvlak, bouwvolume vergroten	Te weinig bouwmogelijkheden (meer m2 huis+bijgebouwen)
38	Aan en Bijgebouwen	Ruime mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen	Te weinig bouwmogelijkheden (meer m2 huis+bijgebouwen)
39	Situeren uitbreiding	Vrij te bepalen	Vrij te bepalen
40	Vergunningsvrij bouwen	Vergunningvrij bouwen onder voorwaarden mogelijk	Vergunningvrij bouwen mogelijk
41	Bouwbesluit	Woningen voldoen niet/niet allemaal aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor wonen	Nader te bepalen
42	Staat van onderhoud woningen	Over het algemeen goed	Wisselend goed en minder goed (zonnepanelen, zonneboilers, windmolen, gasloos)

‘Parkachtig wonen in De Tip’

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

Definitief, oktober 2024

Inleiding

Aanleiding
De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

Einddoel
Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.
Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

Proces
De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ondersteuning van de betreffende vakambtenaren van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en van daarbuiten. De werkgroep en de gemeente komen eens per drie weken bijeen.

Huidige situatie

Bestemmingsplan

Hieronder links een afbeelding van het geldende bestemmingsplan (De Kiel, De Tip, vastgesteld op 3 februari 2015). Hierin is het gebied te zien waar deze transformatie betrekking op heeft. De lichtgroene kleur duidt de recreatieve bestemming aan (59 percelen). Voor de percelen met een omkadering (20) geldt dat deze weliswaar een recreatieve bestemming hebben, maar er ook permanente bewoning toegestaan is. Verder zijn er nog een aantal (momenteel 9) persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning van kracht. De vijf geel gekleurde delen zijn uitgezonderd van de transformatie; hier ligt al een woonbestemming op. De iets donkerder groene kleur aan de westelijke rand heeft betrekking op de groenstrook, de grijze aan de oostkant op de weg. Op het gehele gebied ligt een zogenaamde archeologische verwachtingswaarde, aangeduid met '+'-tekens.

Ligging

Het gebied zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen bestaat uit drie deelgebieden, zie het kaartje aan de rechterzijde:

1. De noordelijke punt, tot aan de gele lijn, met de adressen De Tip 111 – 133. Hier staan 9 woningen met een recreatiebestemming, die worden ontsloten door een gemeentelijke weg.
2. De percelen met de huisnummers 101 – 109, tot aan de oranje streep, liggen aan een weg die over de betreffende percelen loopt (recht van overpad).
3. Het zuidelijke deel, tot aan de blauwe streep, met de adressen De Tip 11 – 99. Hier staan 42 woningen met een recreatiebestemming. De eigenaren van de percelen in dit gebied zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zij zijn ontsloten aan een ringweg die eigendom is van deze VvE en aansluit op de openbare weg.

De reguliere woningen, met woonbestemming, langs De Tip vallen buiten het transformatieproces.

Leeswijzer

In dit Streefbeeld is per thema beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park. Ter inleiding is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen. Aan het eind is een doorkijk naar de volgende fase en de bijbehorende voorgenomen planning gemaakt. In dit streefbeeld noemen we het geheel van de drie deelgebieden 'het park' of 'De Tip'.

De thema's

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe De Tip er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park als de staat van de woningen. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument.

Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de zogenaamde Kwaliteitskaarten, die in een sessie in Wezup met betrokken eigenaren en de gemeente zijn ingevuld. De opbrengst van deze sessie is als bijlage 2 bijgevoegd. De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en vervolgens inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialist van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht in de opgave en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

Hierna volgen per thema de onderwerpen die er voor De Tip toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind is een tabel opgenomen met daarin de acties en degene bij wie de uitwerking van deze actie ligt. Dat uitwerken vindt dus plaats in het kader van het transformatieplan en de wijziging van het omgevingsplan.

Thema 1: Gebruik, bouwen en erf

Huidige situatie
In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal recreatiewoningen op het park is 59, waarvan er 20 over genoemde aanduiding beschikken
Op ieder perceel mag een vrijstaande recreatiewoning van maximaal 100 m2 met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m2. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

Wat kan/moet beter of anders
In beginsel krijgen alle percelen een bestemming die permanent wonen mogelijk maakt. Bestaand recreatief gebruik kan worden voortgezet op grond van het overgangsrecht. Voor de eigenaren die willen blijven recreëren en geen prijs stellen op een 'woonbestemming' is er de mogelijkheid de huidige recreatiebestemming te behouden. In dat geval mag er niet gewoond worden en zijn er (zie hieronder) geen bouwmogelijkheden. Er wordt bezien of bij zo'n recreatiebestemming de mogelijkheid kan worden toegevoegd om op enig moment toch naar een woonbestemming te gaan, onder dezelfde voorwaarden als nu worden gesteld.

Wanneer alle woningen permanent bewoond mogen worden is de verwachting dat er meer wensen en plannen komen voor vernieuwing en uitbreiding van de woningen. Het is verstandig daar heldere regels voor op te stellen. Deze moeten duidelijk zijn, handhaafbaar zijn en gericht zijn op het borgen en beschermen van de karakteristieken die De Tip onderscheidend maken van een 'gewone' woonwijk: de ligging in het groen, met grote percelen met daarop veel beplanting, betrekkelijk bescheiden bebouwing, weinig verstening enzovoorts. Samen te vatten als 'geen woonwijk, maar een woonpark'.

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m2 en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven respectievelijk ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m2 wordt 50 m2 mogelijk, met de mogelijkheid van een carport. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1. Op deze manier wordt recht gedaan aan de wat grotere ruimtebehoefte die past bij een woonbestemming, maar blijft het open, parkachtige karakter in stand.

Om het open, groene beeld te handhaven en omwille van de verkeersveiligheid komen er regels voor de plaats van de bijgebouwen. Als voorstel ligt er nu de volgende formulering: 'een bijgebouw mag niet voor de naar de weg gerichte gevel(s) van een hoofdgebouw staan, tenzij de afstand tussen die gevel(s) en de as van de weg meer is dan 5 m1 In dat geval dient het bijgebouw op tenminste 5 m1 van de as van de weg te staan. Carports moeten in alle gevallen op tenminste 5 m1 van de weg worden geplaatst.

Vergunningsvrij bouwen wordt zoveel als mogelijk beperkt, om het parkachtige karakter te handhaven en verstening te voorkomen. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Bedrijven aan huis zijn onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijk criterium is dat overlast voor de omgeving en verkeersaantrekkende werking uitgesloten.

Om het park groen te houden worden schuttingen, muren en andere niet-natuurlijke erfbegrenzingen uitgesloten. Ook wordt een maximaal verhardingspercentage opgenomen, zodat 'verstening' van de percelen wordt voorkomen. Dit betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. Een percentage van 20 lijkt werkbaar.

Er zullen bestaande situaties zijn die afwijken van wat onder het huidige bestemmingsplan of het nieuwe omgevingsplan is toegestaan. De gemeente moet bepalen of en zo ja, welk overgangsrecht hierop van toepassing verklaard wordt. Bebouwing die past binnen het huidige bestemmingsplan, maar in strijd is met het nieuwe omgevingsplan kan in ieder geval blijven staan. Dat geldt ook voor bebouwing die in strijd is met het huidige bestemmingsplan, maar past binnen het nieuwe omgevingsplan. Bebouwing die in strijd is met het huidige èn het toekomstige bestemmingsplan valt niet onder het overgangsrecht. De insteek is dat dergelijke bebouwing mag blijven staan, maar dat er niet mag worden vergroot, herbouwd of gewijzigd. Dit zal in het omgevingsplan worden opgenomen.

Acties

	wat	wie
1.1	Behoud recreatiebestemming voor de eigenaren die dat wensen	Gemeente
1.2	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.3	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.4	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
1.5	Maximale verhardingspercentage opnemen in Omgevingsplan	Gemeente
1.6	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
1.8	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.8	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

Thema 2: Groen

Huidige situatie
De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.
De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Deze basis vormt de groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

Wat kan/moet beter of anders
De transformatie naar een woonbestemming, in combinatie met het toestaan van grotere bijgebouwen zal waarschijnlijk leiden tot meer bouwactiviteiten en een intensiever gebruik van erven en tuinen. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit en de kwantiteit van het groene raamwerk en om dat te beschermen is het verstandig (spel)regels op te stellen. Deze moeten duidelijk, realistisch en werkbaar zijn. Dat betekent oog voor de praktische zaken en behoeften die bij het permanent wonen horen, zonder het groene karakter te verliezen. De regels kunnen voor zover mogelijk in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen en aanvullend in een bijlage, een 'groenplan'.

De grotere bomen, zowel in de particuliere tuinen als in het gezamenlijke VvE-grondgebied, zijn belangrijke dragers van de groene structuur. Dat geldt niet voor alle bomen: de ene boom draagt meer bij aan het groene karakter door de soort of standplaats dan de andere. Om de 'waarde' van een boom goed te kunnen inschatten is het zinvol een inventarisatie uit te voeren en op basis daarvan vast te leggen welke bomen bepalend en behoudenswaardig zijn en welke minder of niet. Het betekent niet dat iedere boom van enige omvang moet blijven staan: In sommige gevallen staan bomen dicht op elkaar en kan het verstandig zijn enkele bomen op te offeren om andere bomen levensvatbaarder te maken. Ook kunnen bomen te dicht op de bebouwing staan of kunnen ze te beperkend zijn voor een uitbreiding of verbouwing van een woning. Daarnaast hebben bomen niet het eeuwige leven of zijn ze om klimatologische redenen minder toekomstbestendig. Naast de inventarisatie is het daarom belangrijk criteria op te stellen aan de hand waarvan bepaald kan worden of een boom kan verdwijnen of niet en of herplant aan de orde zou moeten zijn of niet. Die criteria houden verband met de soort, de plek, de status/gezondheid, de ecologische waarde en de toekomstbestendigheid van de boom. De criteria moeten worden verwerkt tot heldere regels die worden opgenomen in het omgevingsplan en het 'groenplan'. Het groenbeheersplan van de VvE zou hierop moeten aansluiten.

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkeerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.
Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

Er is geen aanleiding regels te stellen over het overige groen in de particuliere tuinen, dat zou te ver voeren. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige soorten struiken en planten zullen wel worden opgenomen in het groenplan. Om te voorkomen dat percelen teveel versteend/verhard raken is het verstandig een maximaal verhardingspercentage op te nemen in het omgevingsplan. Dat betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden.

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie. Aan de zuidelijke rand van het gebied (de grens met De Eeke) wordt een strook van 2 m. met dezelfde bestemming 'groen' op de particuliere percelen toegevoegd. Deze vormt samen met de vergelijkbare strook van 8 m. op het grondgebied van De Eeke, een groene 'buffer' tussen De Tip en De Eeke. Eventuele bestaande bebouwing in deze strook kan blijven staan, nieuwe bebouwing is niet toegestaan en deze strook dient een groene invulling te houden.

Acties

	wat	wie
2.1	Groenplan opstellen als bijlage bij omgevingsplan	Gemeente werkgroep
2.2	Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen uitvoeren	Gemeente werkgroep
2.3	Voorstellen doen voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan	Gemeente werkgroep
2.4	In het omgevingsplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn	gemeente
2.5	In Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen	Gemeente werkgroep
2.6	Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan	Gemeente werkgroep
2.7	Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan	Gemeente werkgroep
2.8	In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn	Gemeente werkgroep
2.9	Groenbeheersplan VvE laten aansluiten op Groenplan	VvE

Thema 3: inrichting openbare/collectieve ruimte (wegen en bermen)

Huidige situatie
De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en functioneert naar wens. De straatverlichting (ook in eigendom en beheer bij de VvE) is verouderd.
De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.
Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt. Door het noordelijk deel loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

Wat kan/moet beter of anders
Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Ook het eigendom in het noordelijk deel verandert niet. De straatverlichting wordt vernieuwd, waarbij overgeschakeld wordt naar led-verlichting.
Overwogen wordt of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.
De wat onoverzichtelijke situatie bij de entree van het VvE-gedeelte wordt in ieder geval verbeterd door het aanbrengen van haaietanden, zodat duidelijker wordt dat verkeer op De Tip voorrang heeft boven verkeer van en naar het park. Ook wordt een bord 'eigen weg' geplaatst.

Een punt van aandacht voor het gehele gebied is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Deze moeten over voldoende rij- en manoeuvreerruimte beschikken, zodat ze alle woningen vlot kunnen bereiken. De gemeente heeft hierover advies gevraagd bij de Veiligheidsregio (VRD). Wanneer dit advies er is zal bezien worden of en zo ja welke aanpassingen nodig zijn. Dit wordt opgenomen in het Transformatieplan (zie bij 'Vervolg').

Acties

	wat	wie
3.1	Straatverlichting vernieuwen in het VvE-gedeelte	VvE
3.2	Entreegebied VvE-deel aanpassen: haaietanden en bordje 'eigen weg'	VvE
3.3	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
3.4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	Gemeente/VvE
3.5	Wegen bestemmen als 'verkeer' in het omgevingsplan	gemeente

Thema 4: Afvalinzameling

Huidige situatie
Het huisvuil binnen het VvE-gedeelte wordt als bedrijfsafval ingezameld. De eigenaren daar betalen geen afvalstoffenheffing en hebben geen milieupas die toegang geeft tot de milieustraten. Op een centrale plaats op het park staat een verzamelcontainer waar de eigenaren hun afval naartoe brengen. Buiten het VvE-gedeelte zamelt de gemeente het afval op de gebruikelijke manier in: de eigenaren hebben kliko's die de gemeente ophaalt. Deze eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing en hebben een milieupas.

Wat kan/moet beter of anders
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de inzameling van afval. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert. In overleg met de VvE is besloten tot een systeem van ondergrondse afvalinzameling voor het VvE-gedeelte van het park. Naast de ingang tot dit gedeelte zullen een aantal ondergrondse containers worden geplaatst op en locatie in eigendom van de VvE. Vanaf een nader te bepalen moment begin 2025 zal deze inzameling operationeel worden. Eigenaren ontvangen een pasje waarmee zij de containers kunnen openen om hun afval erin te werpen. Ook krijgen ze toegang tot de milieustraten voor het grofvuil. Zij gaan ook de reguliere afvalstoffenheffing betalen. Voor de eigenaren buiten het VvE-gedeelte komt er een keuzemogelijkheid: zij kunnen hun kliko's behouden of zij gaan mee in de ondergrondse inzameling op de genoemde locatie.

Acties

	wat	wie
4.1	Besluitvorming over inzameling afval	Gemeente
4.2	Keuze voor inzamelsysteem	Gemeente, werkgroep
4.3	Bepalen ingangsdatum nieuw inzamelsysteem	Gemeente werkgroep

Thema 5: Bouwbesluit (Bbl)

Huidige situatie
Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen er bij De Tip al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op De Tip die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

Wat kan/moet beter of anders
In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

Acties

	wat	wie
5.1	Inspectie Bouwbesluit organiseren	Werkgroep (afgerond)
5.2	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	Werkgroep (afgerond)
5.3	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
5.4	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

Vervolg

De acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de werkgroep en de gemeente op ambtelijk niveau, afgestemd met de betrokken vakambtenaren. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de eigenaren in het gebied, zowel de leden van de VvE als de niet-verenigde eigenaren. Die 'instemming' houdt in het instemmen met het streefbeeld en de daarin opgenomen acties.

Na de toezending en de presentatie van het concept-streefbeeld in juli 2024 hebben de eigenaren de gelegenheid gehad reacties in te dienen. Enkele eigenaren hebben daar gebruik van gemaakt (zie het overzicht in bijlage 3) en dat heeft geleid tot enkele bijstellingen en verduidelijkingen. Burgemeester en wethouders van Coevorden hebben het streefbeeld in oktober 2024 vastgesteld. Het is vervolgens naar alle eigenaren gestuurd.

Inmiddels is begonnen met de uitwerking en concretisering, stap 4 volgens het Stappenplan Transformatie. Dat zal bij het ene actiepunt eenvoudiger gaan dan bij het andere. Het kan ook leiden tot bijstelling, omdat bepaalde maatregelen bij nader inzien niet haalbaar of wenselijk blijken of omdat er nieuwe ideeën ontstaan. Uiteindelijk moet in het transformatieplan duidelijk worden wie wat wanneer en voor wiens rekening gaat doen.

In deze fase wordt ook meegenomen het uitwerken van een kwaliteitsimpuls. Dit komt voort uit een eis van de Provincie Drenthe dat de transformatie van een park gepaard moet gaan met een of meer maatregelen die de kwaliteit van/op het park verbeteren. Dat kan zijn op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. De werkgroep heeft inmiddels enkele ideeën en gaat die de komende tijd uitwerken. Ze zullen uiteindelijk worden opgenomen in het transformatieplan.

Bijlagen

2: Stappenplan Transformatie
2. Verslag sessie Kwaliteitskaarten Wezup
3. Overzicht ingediende reacties op concept-streefbeeld

Zienswijze:

Aandacht voor positie eigenaar die recreatiebestemming wil houden.

Wat is het percentage van eigenaren die minimaal mee moeten doen aan deze transformatie?

Ondervindt nadeel van de recreatiewoning in een woonwijk.

WOZ wordt veel hoger.
Betalen afvalstoffenheffing.

Loopt het risico dat mogelijk een woon- c.q. verhuurplicht op deze woning komt te rusten.

Reactie werkgroep/gemeente:
De bestaande bestemming 'recreatie' wordt toegevoegd, bedoeld voor de recreanten die geen prijs stellen op een woonbestemming. Onderzocht wordt op welke wijze hierbij een mogelijkheid wordt geboden om onder voorwaarden naar een woonbestemming te gaan.
Dat is niet op voorhand aan te geven. De praktijk leert dat het percentage toeneemt in de loop van het proces, wanneer het voor iedereen duidelijk wordt wat de voors en tegens zijn. Het zal in ieder geval moeten gaan om een duidelijke meerderheid; het transformatieproces is niet voor niets in gang gezet.
We kunnen ons voorstellen dat het voor de 'echte recreanten' minder wenselijk is. Er worden wel mogelijkheden geboden: het toch meegaan met de woonbestemming, met alle voordelen vandien, en op grond van het overgangsrecht blijven recreëren. Of het kiezen voor een recreatiebestemming, met daarin de mogelijkheid op enig moment toch te kiezen voor een woonbestemming.
Wanneer gekozen wordt voor het behoud van een recreatie-bestemming zal dit minder het geval zijn. Bij het meegaan naar en woonbestemming wordt de (verkoop)waarde verhoogd, alsmede de verkoopmogelijkheden. Daar staat inderdaad een hogere WOZ-waarde tegenover.

Zolang de woning op grond van het overgaangsrecht recreatief gebruikt wordt zal dat niet gebeuren. Bij behoud van de recreatiebestemming evenmin.

Wenst een dubbele bestemming, wonen/recreatie. Kost niets en recreanten hebben de garantie dat zij en hun nazaten in lengte der dagen kunnen blijven recreëren in eigen eigendom.
Blijvende recreanten betalen straks meer dan anderen; naast een vermindering van het woongenot, betalen zij de lasten zoals iedereen plus de forensenbelasting. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.
Bestuursbesluit mist bij onderzoek VvE naar overname eigendommen door gemeente.

Inzake 50m2 bijgebouwen: logischer om in procenten te doen (vooral voor grote kavels).

Wat valt er onder gebouwen? Houtstek, Veranda/overkapping, carport?

Aanbod om te komen kijken hoeveel 50m2 daadwerkelijk is en hoe de verhoudingen met de kavel zijn.

Waarom is ervoor gekozen om 50 m2 bijgebouwen toe te staan en niet een % van de kavel.

Een dubbelbestemming is niet logisch, wanneer de meerderheid er woont of wil gaan wonen. Een dubbelbestemming betekent bovendien dat direct aan alle voorwaarden voor bewoning zal moeten worden voldaan (kosten, verevening, Bouwbesluit), ook al wordt de woning nog recreatief gebruikt. Voor de recreanten is er een keuze: het behoud van de recreatiebestemming of meegaan in de woonbestemming en gebruik maken van het overgangsrecht.

Het enige verschil met de huidige situatie is dat de afvalinzameling wordt overgenomen door de gemeente en die kosten voortaan aan de gemeente worden betaald.

Dat is een interne kwestie waar de gemeente zich buiten houdt.
Dit zou betekenen dat er ongelijkheid in uitbreidingsmogelijkheden optreedt en daar wordt niet voor gekozen. Het karakter van het park dient ovewegend groen te blijven, met betrekkelijk bescheiden bebouwing.
Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Bouwwerken die niet toegankelijk zijn en/of niet overdekt zijn en/of geen zijwanden hebben vallen onder 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.
Het groene, natuurlijke karakter moet bewaard blijven en daar past een relatief bescheiden bebouwing bij. Overigens worden de mogelijkheden met 50 in plaats van 20 m2 aan bijgebouwen al behoorlijk verruimd.
Dit zou betekenen dat er ongelijkheid in uitbreidingsmogelijkheden optreedt en daar wordt niet voor gekozen. Het karakter van het park dient ovewegend groen te blijven, met betrekkelijk bescheiden bebouwing.

Wat wordt onder oppervlakte verstaan? Is dat binnenmuurs, of buitenmuurs, of in het geval met overkapping het dakoppervlak? Valt binnen dit getal ook de carport? Wordt een houtopslag en tuinkas gezien als bijgebouw?

Dat wordt in het omgevingsplan gedefinieerd. Een houtstek (houtopslag) wordt in ieder geval niet gezien als een gebouw

Wat betreft de schuttingen/muurtjes en andere afscheidingen: het kan niet zo zijn dat ieder prive daar niet zelf over kan beschikken, voor extra privacy , beetje beschut tegen wind, of omheining voor huisdieren. Het bestaande muurtje aan de woning kan natuurlijk gehandhaafd blijven.
Alle huisjes hebben met de bouw ook een muurtje (gehad). Dat niet alles in de schuttingen wordt gezet, is een ander verhaal maar ieder moet daar naar eigen goeddunken mee omgaan.

De bedoeling is dat er geen schuttingen of muren worden geplaatst bij wijze van erfscheiding, maar hagen. Dit om het groene karakter van het park in stand te houden. De eigenaar is vrij om wel of geen hagen rondom zijn perceel te plaatsen en ook voor de hoogte van de hagen komen er geen regels. Dit maakt een optimale, zelf gekozen beschutting mogelijk.
De bedoeling is dat er geen schuttingen of muren worden geplaatst bij wijze van erfscheiding, maar hagen. Dit om het groene karakter van het park in stand te houden. De eigenaar is vrij om wel of geen hagen rondom zijn perceel te plaatsen en ook voor de hoogte van de hagen zijn er geen regels. Dit maakt een optimale, zelf gekozen beschutting mogelijk.

Hagen en andere afzettingen moeten kunnen, iedereen moet daar vrij in zijn is onze mening.
Inheems : laat de VvE op gezamelijk terrein het goede voorbeeld geven.

voor kennisgeving aangenomen

De plaatsen zijn zo groot, dat niemand alles zal verharden.

Dat hopen we ook, maar het is goed toch een maximale maat op te nemen.

Nr.	Document	Beoordeling	Woo
1	3. Concept anterieure overeenkomst 20230531.pdf	Volledig openbaar	
2	7. Concept anterieure overeenkomst 20250108.pdf	Volledig openbaar	
3	13. Kwartaaloverleg Coevorden-provincie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
4	10a. Bijlage mail 20250203.pdf	Volledig openbaar	
5	10. Mail concept anterieure overeenkomst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
6	1. Concept anterieure overeenkomst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
7	2. Planschade clausule De Tip De Kiel.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
8	11. Betalingsregeling De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
9	8. Aanpassingen mbt anterieure overeenkomst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
10	9. Planschade transformatie uitleg.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
11	4. Concept transformatieplan De Tip 20230531.pdf	Volledig openbaar	
12	5. Concept anterieure ovk 20231114.pdf	Volledig openbaar	
13	6. Concept anterieure ovk 20240125.pdf	Volledig openbaar	
14	1a. Concept anterieure overeenkomst 20250231.pdf	Volledig openbaar	
15	12. Reactie concepttransformatieplan.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

Afzender Ontvanger

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 26 februari 2025 14:58
Aan: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: concept anterieure overeenkomst De Kiel De Tip
Bijlagen: 20250226134132.pdf

Hallo,

Zoals als gisteravond besproken ontvangen jullie hierbij het concept document met alle opmerkingen. Mocht dit document niet goed te lezen zijn dan hoor ik dat graag.

Onderstaand de tekst vanuit de mail van [redacted] van 5 februari jl.
Zoals gisteravond aangekondigd bijgaand het aangepaste concept voor de anterieure overeenkomst; hij zat vanochtend in mijn mailbox. Naar aanleiding van jullie opmerkingen die we in de vorige werkgroep bespraken heb ik tekstueel eea veranderd en jullie vragen/opmerkingen doorgegeven aan de juristen. Dat zijn [redacted] van de gemeente Coevorden en [redacted], advocaat en jurist van het kantoor dat wij normaliter vragen om mee te kijken naar dit soort overeenkomsten. [redacted] heeft er bijgaande versie van gemaakt, waarin ook de vragen/opmerkingen en de reacties daarop zichtbaar zijn.

We hebben gisteren afgesproken dat jullie deze versie bekijken en voorleggen aan een notaris/jurist. Als daar weinig opmerkingen uit terugkomen kunnen we de overeenkomst de volgende werkgroepvergadering, 25 februari, vaststellen. Dat wil zeggen: dan kan hij in deze vorm gepresenteerd en toegelicht worden aan de eigenaren op 16 mei. Komen er wel inhoudelijke vragen/opmerkingen dan organiseren we een sessie met genoemde juristen en jullie notaris. Laten jullie zsm weten of er aanleiding is voor zo'n overleg? Dan plannen we dat.

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst,
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 318 februarijanuari 2025
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Omgevingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'
Zaaknummer 14286-2023

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de door burgemeester de heer R. Bergsma, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2025;

hierna te noemen "**de Gemeente**";

en:

2. De Eigenaar van het perceel aan de Tip nr. _____, genaamd

   .....

   .....

   die op grond van het bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip (tijdelijk gedeelte van het Omgevingsplan), transformatie van recreatie naar wonen' de bestemming wonen krijgen.

hierna te noemen: '**de Eigenaar'.**

De Gemeente en de Eigenaar worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**".

Overwegingen:

- Het gebied De Tip in De Kiel (hierna: gebied De Tip) bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die elk op een individueel kadastraal perceel staan, zoals verbeeld in bijlage 1.

- In het ter plaatse geldende omgevingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de Gemeente Coevorden (destijds als bestemmingsplan) is vastgesteld op 3 februari 2015 (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), hebben de in het gebied De Tip gelegen 59 percelen de bestemming recreatie. Dit betekent dat in woningen op deze percelen permanent wonen niet is toegestaan, met uitzondering van woningen op die percelen die een aanduiding hebben die permanente bewoning mogelijk maakt. Daarnaast zijn er eigenaren die beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

- Op basis van een provincie-breed onderzoek naar de toeristisch/recreatieve vitaliteit van de vakantieparken en de analyse dat er voor het gebied De Tip weinig perspectief op dit gebied te verwachten is, hebben vertegenwoordigers van de eigenaren contact gezocht met de Gemeente. De Gemeente heeft vervolgens het gebied De Tip aangewezen als een van de parken waar een onderzoek naar de mogelijkheid voor een transformatie naar reguliere/permanente bewoning uitgevoerd zou kunnen worden. Dit sluit aan bij het beleid van de Provincie Drenthe (mede ingegeven vanuit het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe') om gebieden zoals het gebied De Tip te transformeren.

- In 2020 is er een zogenaamde quickscan transformatie opgesteld (bijlage 2), waaruit blijkt dat er een basis aanwezig is om een transformatieproces te starten. Ten behoeve van dit proces is uit de groep van eigenaren een werkgroep samengesteld die in samenspraak met de Gemeente aan de slag is gegaan met het ontwikkelen van voorstellen die in de loop van de tijd aan de andere eigenaren zijn voorgelegd. Onder andere is in 2024 een streefbeeld opgesteld, dat als bijlage 3 is toegevoegd.

- Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een transformatie van recreatie naar regulier/permanent wonen. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een Omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.

- De Gemeente heeft in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' die de Gemeenteraad van de Gemeente heeft vastgesteld op 15 februari 2022, bepaald dat er bij transformatie een vereveningsbijdrage voor toeristische-recreatieve ontwikkelingen elders in de gemeente van de eigenaren zal worden gevraagd (hierna: Vereveningsbijdrage).

- De eigenaren die de recreatieve bestemming van hun woning willen behouden, betalen de Vereveningsbijdrage niet. Wanneer zij op een later moment de bestemming van hun woning gewijzigd willen zien naar wonen, dan betalen ze alsnog de Vereveningsbijdrage.

- Met als basis eerder genoemd streefbeeld is in het overleg van Gemeente en de werkgroep van de eigenaren het Transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' (bijlage 4) opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip worden gevoegd dat aan de Gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

- Het Transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen en is mede basis voor deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst maakt de Eigenaar kenbaar dat hij (en andere woningeigenaren) ten aanzien van het gebied De Tip afspraken met de Gemeente wenst te maken over de transformatie van het gebied De Tip van recreatief naar regulier/permanent wonen en dat hij deze overeenkomst zal nakomen.

- Een onderdeel van het Transformatieplan is de zogenaamde kwaliteitsimpuls, die betrekking heeft op het bevorderen en borgen van het groene karakter van het park en de aanwezige biodiversiteit en natuurwaarden. Hiertoe is een plan opgesteld dat als bijlage 5 is toegevoegd. De uitvoering van dit plan maakt deel uit van deze overeenkomst.

- Naast het vastleggen van afspraken over de uitvoering van (de verschillende onderdelen van) het Transformatieplan en de Vereveningsbijdrage, dient deze overeenkomst ook voor het vergoeden door de Eigenaar van een aantal gemeentelijke kosten zoals genoemd in bijlage 6. Dit betreft kosten die de Gemeente heeft gemaakt of nog moet maken ten behoeve van de transformatie het gebied De Tip.

Met inachtneming van de overwegingen verklaren de ondergetekenden het navolgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Omgevingsplan:
Een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst die door partijen is ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.

~~Invoegen: betere definitie van Project, die aansluit bij artikel 2~~

~~*Project:*~~
~~De te doorlopen transformatie van recreatie naar wonen van het Projectgebied, ook wel genoemd: gebied De Tip.~~

Project:
Het geheel aan activiteiten ter uitvoering van het Transformatieplan en de planologische wijziging van de bestemming van het Projectgebied van recreatie naar wonen.

Projectgebied:
Het gebied De Tip in De Kiel, totaal groot circa 6 hectare, plaatselijk bekend als De Tip in De Kiel, zoals op bijlage 1 is aangegeven, waarbinnen het Project valt.

TAM-IMRO:
Een TAM Tijdelijke Alternatieve (TAM), waarbij een wijziging in een IMRO-bestand wordt doorgevoerd. IMRO staat hierbij voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening. TAM-IMRO is de standaard waarmee ruimtelijke plannen zoals omgevingsplannen en wijzigingen daarvan digitaal worden vastgelegd en gepubliceerd.

Transformatieplan:
Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische, ruimtelijke- en uitvoeringsaspecten van het Project, zoals opgenomen als bijlage 4.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de (financiële) voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd.

Artikel 2 Het Project

- Het Project heeft betrekking op de in het Projectgebied gelegen adressen waar thans de bestemming "recreatie" op rust en op welke adressen de bestemming "wonen" door (een aantal van) de eigenaren wordt beoogd via vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' (hierna: TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel);
- Om mede aan te tonen dat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen de Eigenaar en Gemeente gesloten;
- Ter realisatie van het Project komen partijen overeen dat:
- zij - ieder voor zich en voor zover het hen betreft - zullen overgaan tot het (voor eigen rekening en risico) uitvoeren van (de werkzaamheden uit) het Transformatieplan.

Met opmaak: Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Artikel 3 Algemene verplichtingen van de Gemeente

1) De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat dit plan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. Indien de besluitvorming van de Gemeenteraad leidt tot andere vereisten dan in het Transformatieplan of in het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel zijn opgenomen, treden partijen hierover in overleg en proberen zij in redelijkheid tot overeenstemming te komen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 9 van toepassing.
2) De Gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4 Algemene verplichtingen van de Eigenaar

1) De Eigenaar zal de op hem/haar zijn rustende verplichtingen uit het Transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' nakomen. Wanneer de medewerking van (een van) de Eigenaar nodig is om de overige verplichtingen uit het Transformatieplan uit te kunnen uitvoeren, zal hij/zij deze medewerking verlenen.
2) De Eigenaar zal ter uitvoering van het Transformatieplan bijdragen aan de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsimpuls, die als bijlage 5 is opgenomen. Deze bijdrage bestaat eruit dat ~~it betekent dat~~ de Eigenaar duldt en ermee instemt dat fysieke (groenverbeter)maatregelen worden genomen ~~moet (laten) nemen~~ om de kwaliteitsimpuls uit te voeren en ten aanzien waarvan separaat afspraken worden gemaakt tussen de vereniging van eigenaren en de Gemeente.
3) ~~Voor de Eigenaar aan de rand van het park geldt een duldplicht met betrekking tot de normen voor spuitzones, waarin volledig voldoen aan de adviesnormen voor gewasbeschermingsmiddelen niet mogelijk is. De Eigenaar dient deze situatie te accepteren.~~

Met opmerkingen [GR1]: De feitelijke uitvoering van de kwaliteitsimpuls (lees: de verbetering van het groen) vindt plaats op de gronden van de VvE (bermen, groene hoekjes/plantsoentjes e.d.). Daarover zal een afzonderlijke overeenkomst tussen de gemeente en de VvE opgemaakt moeten worden.
Dat moet hier ter verduidelijking wellicht worden toegevoegd.
De individuele eigenaar moet in feite dulden dat dit plaatsvindt en geeft daar als lid van de VvE toestemming voor. NB. voor de eigenaren buiten het VvE-deel geldt dit niet. Zij betalen wel mee aan de kwaliteitsimpuls, maar hebben geen inspanningsverplichting of hoeven iets te dulden.

Met opmerkingen [MF2R1]: Zie voorstel in lid 2.

Artikel 5 Bijdrage

1) De Eigenaar (en/of zijn rechtsopvolger(s)) is een bijdrage verschuldigd aan de Gemeente bestaande uit (i) een vergoeding voor bepaalde gemeentelijke kosten en (ii) de Vereveningsbijdrage, zoals opgenomen in bijlage 2. De grondslag voor de Vereveningsbijdrage is vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen', welke door de raad is vastgesteld op 15 februari 2022 ;
2) De hoogte van de bijdrage als bedoeld in lid 1 is bepaald op € _____,-.
3) Voor de in lid 2 bedoelde bijdrage ontvangt de Eigenaar een factuur van de Gemeente nadat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip na vaststelling daarvan onherroepelijk is geworden. De Eigenaar krijgt alsdan de mogelijkheid om de factuur in 1 termijn, 3 jaarlijkse termijnen of 36 maandelijkse termijnen te voldoen. Op verzoek van de Eigenaar kan in overleg met de Gemeente een afwijkende betalingsregeling getroffen worden, echter dient de noodzaak hiertoe wel eerst financieel te worden onderbouwd door de Eigenaar. Deze betalingsregeling gaat in zodra partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.
4) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Met opmerkingen [GR3]: Is 'wettelijke rente' gebruikelijk? Ik kreeg de opmerking dat deze nogal hoog is

Met opmerkingen [MF4R3]: Wettelijke rente is gebruikelijk (en vrij hoog, namelijk 6%), maar het staat vrij om iets anders af te spreken.

Dat de wettelijke rente hoogte is, is ook een voordeel, want dat zal mensen ertoe aan kunnen zetten om snel te betalen.

Artikel 6 Nadeelcompensatie

1) De Gemeente zal de Eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 15.1 e.v. Omgevingswet die voortvloeit uit de vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip. De Gemeente zal de Eigenaar bij de behandeling van vorenbedoelde aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie Coevorden 2024.
2) De Eigenaar verbindt zich om aan de Gemeente zijn aandeel zoals bedoeld in lid 3 in het totale schadebedrag te compenseren van:
   b. de schade als bedoeld in artikel 15.3 Omgevingswet, en;

Met opmerkingen [JD5]: Mag invullen, wanneer het aantal recreatiewoningen dat meegaat in het transformatieproces bekend is

c. de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht.

3) Het aandeel van elke individuele Eigenaar in het totale schadebedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel wordt berekend naar rato van het aantal eigenaren dat deelneemt aan de transformatie en zodoende dat ~~en~~ de eigenaren (telkens) gezamenlijk bedraagt 2% van het totale schadebedrag zullen bijdragen.

Met opmerkingen [JD6]: Nog in te vullen percentage

4) De Gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie, het totale bedrag en het individueel verschuldigde bedrag meedelen aan de Eigenaar.
5) De Eigenaar verplicht zich het door hem verschuldigde bedrag binnen twee weken na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken.
6) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 7 Overdracht contractpositie en kettingbeding

1) Partijen kunnen de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst niet direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2) In geval van verkoop van zijn woning is de Eigenaar gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn nagekomen, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst, alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen. De Eigenaar dient de verkoop van zijn woning bij de Gemeente te melden, zodat er kan worden bepaald welke verplichtingen door de Eigenaar moeten worden overgedragen.
3) Bij iedere niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de Eigenaar ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Met opmerkingen [GR7]: Hierover is opgemerkt dat dit te vrijblijvend is. De VvE heeft een aantal zaken ook op deze manier geregeld, maar geeft aan dat bij eigenaarswisseling al dan niet bewust wordt 'vergeten' deze aan de koper door te geven. Beter zou zijn een aantekening in het kadaster.
(Ik vraag me af of 'in de akte van levering' dan niet voldoende is, maar ben hier niet in thuis.)

Met opmerkingen [MF8R7]: Het is niet ongebruikelijk om te werken met een ketting/derdenbeding, omdat je anders toe moet naar een kwalitatieve verplichting die je notarieel moet inschrijven na aangaan van deze overeenkomst.

Artikel 7 is niet te vrijblijvend, want kent een hoofdregeling in lid 3, wat de eigenaren ervan zou moeten weerhouden om niet na te komen.

Met opmerkingen [GR9]: Waarom dit bedrag?

Met opmerkingen [MF10R9]: Overspel ter voorkoming van niet-nakoming.

Artikel 8 Toerekenbare tekortkoming

1) ~~Ingeval~~ Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2) Het gestelde in dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

Met opmerkingen [GR11]: Dit artikel wordt als erg 'zwaar' benoemd. Zou alleen lid 3 niet voldoende zijn?

Met opmerkingen [MF12R11]: Dit is gebruikelijk om overeen te komen.

Lid 3 is als zodanig onvoldoende, omdat lid 2 bepaalt dat naast ontbinding (lid 1) ook andere rechtsgevolgen mogelijk zijn: nakoming vorderen en schadevergoeding.

3) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting zoals opgenomen in artikelen 2 en 3 uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd op kosten van de tekortschietende partij de desbetreffende verplichting zelf uit te (laten) voeren.

Artikel 9 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen, als er geen minnelijke oplossing (al dan niet via mediation of arbitrage) kan worden bereikt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank, rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 10 Ontbindende voorwaarden

1) Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden in de volgende situaties:
   a) Het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip wordt (vanwege ernstige bezwaren) niet vastgesteld, althans wordt niet onherroepelijk na vaststelling;
   b) Zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.~~Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en/of uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.~~
2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan door middel van een aangetekend schrijven.
3) Alvorens over te gaan tot ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Met opmerkingen [GR13]: 10 lid 1 onder b is een vreemd artikel: wat wordt hiermee beoogd?

Met opmerkingen [MF14R13]: Dit is een standaardbepaling (uit een anderlaure overeenkomst, zo vermoed ik).

Artikel 11 Einde van de overeenkomst

1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en de verplichtingen na te komen.
2) De overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of

naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 8 of artikel 10.

Artikel 12 Bijlagen

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

1. Projectgebied;
2. Quickscan
3. Streefbeeld
4. Transformatieplan
5. Kwaliteitsimpuls
6. Specificatie kosten- en vereveningsbijdrage.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d.	te ..... d.d. 2025
Gemeente Coevorden	Eigenaar
.....	.....
R. Bergsma	.....

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlagen 2 – 5 nog toevoegen

Bijlage 6 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

Kosten woning Eigenaar

Ruimtelijke ordening
procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-

	€ 196,66
Bouwkundige inspectie Bedrag per woning	**€ 65,70**
Waardebepaling Bedrag per woning (taxatierapport d.d. .....)	**€ 59,51**
Uitvoering Kwaliteitsimpuls Bedrag per woning	**€ 200,-**
Vereveningsbijdrage Bedrag per woning	**€ .....,-**
Totaal	**€ .....,-**

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 10:41
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: planschade clausule De Tip de Kiel

Goedemorgen [redacted],

Met enige vertraging (ik had een weekje verlof) heb ik volgend testvoorstel:

Artikel 6 Planschade

1. De gemeente zal de eigenaren schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het verzoek van eigenaren door de gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt. De gemeente zal de eigenaren bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening planschade Coevorden 2016.

2. Elke individuele eigenaar verbindt zich om aan de gemeente zijn aandeel in het totale bedrag te compenseren van:
   a. de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro
   b. de kosten als bedoeld in artikel 6.5 Wro .

3. Het aandeel van elke individuele eigenaar in het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel bedraagt 10% van het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel.

4. De gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, het totale bedrag schriftelijk aan de eigenaren meedelen en daarbij tevens meedelen wat het aandeel van elke individuele eigenaar in het totale bedrag is.

5. De individuele eigenaar verplicht zich het bedrag van zijn aandeel binnen twee weken na iedere mededeling aan de gemeente over te maken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 28 april 2023 11:59
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: planschade clausule De Tip de Kiel

Hallo [redacted],

Onlangs heb je de anterieure overeenkomst gecontroleerd voor de Tip de Kiel, daar merkte je op:
Een regeling mbt planschade is iets wat door de meeste gemeenten wordt gehanteerd .Ik zou de bepaling mbt planschade handhaven, zij het dat er in casu geen sprake is van een vereniging , maar van individuele eigenaren.

Nu er sprake is van meerdere individuele eigenaren, dient er ook iets geregeld te worden wie (en tot welke hoogte) de planschade vergoed . Ik neem aan dat het niet redelijk is dat elke individuele eigenaar hoofdelijk voor het geheel aan planschade aansprakelijk is. Wellicht is het een idee dat elke individuele eigenaar voor een bepaald percentage verantwoordelijk is voor de betaling van de planschade.

Stel er zijn tien eigenaren. Dan zou elke individuele eigenaar gehouden zijn tot vergoeding van een tiende deel van de planschade

Kan je hiervoor een voorstel doen die wij kunnen opnemen in de antieure overeenkomst. Door het provinciale programma wordt een planschade risicoanalyse uitgevoerd.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

[redacted]
Kasteel 1, Coevorden
[redacted]

Vitale Vakantie-parken Drenthe

ZUNIG met energie = ZO GEDAAN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst,
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 31 mei 2023
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'
Zaaknummer 14286-2023

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden, gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1 rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester de heer R. Bergsma, geboren op 14 juni 1976 te Rotterdam, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2023;

hierna te noemen "**de gemeente**";

en:

2. De eigena(a)r(en) van het perceel aan de Tip nr. _____, genaamd

   .....

   .....

   die op grond van het bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' de bestemming wonen krijgen.

hierna te noemen: '**de eigenaren'.**

De gemeente en de eigenaren worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**".

Overwegingen:
Het gebied De Tip in De Kiel bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die op een individueel kadastraal perceel staan.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de gemeente Coevorden is vastgesteld op 3 februari 2015, heeft 'De Kiel, De Tip' de bestemming Recreatie. Dit betekent dat de 59 woningen binnen het bestemmingsplan een recreatieve bestemming hebben, waar permanent wonen niet is toegestaan (met uitzondering van de eigenaren met een persoons-gebonden gedoogbeschikking en/of perceelsgebonden aanwijzing).

Reeds langere tijd heeft de meerderheid van de eigenaren van de woningen met de functieaanduiding 'recreatiewoning' in De Kiel de wens om hun woning permanent te mogen bewonen. Na het onderzoek van de Provincie over vitaliteit, de uitkomst van dit onderzoek dat hier geen recreatieve toekomst lag en het advies van de onderzoekers 'maak er maar een woonpark van' is het initiatief gekomen van dorpsbelang De Kiel. Dit met uitzondering van eigenaren van de woningen die de recreatieve bestemming wensen te behouden. De eigenaren zijn over deze 'transformatie' met elkaar en ook met de gemeente in overleg gegaan.

In de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden', die de gemeenteraad van de gemeente Coevorden heeft vastgesteld op 15-02-2022, wordt de mogelijkheid voor een dergelijke transformatie beschreven.

Inmiddels biedt ook het beleid van de Provincie Drenthe (mede vanuit het onderwerp 'Vitale Vakantieparken Drenthe') de mogelijkheid om gebieden zoals De Tip te transformeren.

Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen wel enkele (aanvullende) voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een dergelijke transformatie. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een dergelijke transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een bestemmingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.

Ten behoeve van de gewenste transformatie is in onderling overleg tussen de betrokkenen het transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en als zodanig door de raad worden vastgesteld. In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Drenthe het voorontwerp-bestemmingsplan, inclusief het transformatieplan, beoordeeld. Met inachtneming van een aantal opmerkingen hebben zij laten weten ermee te kunnen instemmen.

Het transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen, en is mede basis voor deze overeenkomst. De afspraken zijn gemaakt met de individuele eigenaren. Dit is ook zichtbaar in deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst door de eigenaren van de woningen maken alle partijen kenbaar dat zij voor het park en voor de woningen de transformatie willen regelen en de overeenkomst zullen nakomen.

Naast het vastleggen van de afspraken zoals verwoord in het transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden' dient deze

overeenkomst ook voor het verhalen van de kosten zoals die door de gemeente gemaakt zijn of nog gemaakt worden ten behoeve van de transformatie (de leges), waarmee dan ook de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro verzekerd is.

Met inachtneming van de overwegingen verklaren de ondergetekenden het navolgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Anterieure overeenkomst:
Overeenkomst tussen gemeente en de eigenaren over het kostenverhaal van het project, de vereveningsbijdrage en de uitvoering van de transformatie, gesloten voor de vaststelling van een (eventueel) exploitatieplan.

Exploitatieplan:
Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Kostenverhaal:
Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Ontwerp bestemmingsplan:
Het ontwerp met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan is vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure (ex artikel 3.1 Wro) heeft en zal doorlopen (bekend als 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen').

Openbare ruimte:
De binnen het projectgebied gelegen gronden met alle bijbehorende voorzieningen die een openbaar karakter hebben.

Project:
De te doorlopen transformatie van recreatie naar wonen van De Tip in De Kiel, waartoe het in bijlage 1 aangegeven plangebied behoort, op basis van ontwerp bestemmingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'.

Projectgebied:
Het gebied liggende aan De Tip in De Kiel, totaal groot circa 6 hectare, plaatselijk bekend als De Tip in De Kiel, zoals op bijlage 1 is aangegeven, waarbinnen het project valt en dat gebaat wordt door de transformatie van recreatie naar wonen.

Transformatieplan:
Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische, ruimtelijke- en uitvoeringsaspecten van het project. Dit plan wordt als bijlage van het bestemmingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' vastgesteld en maakt als bijlage 3 deel uit van deze overeenkomst.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 **Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden voor transformatie waaronder het projectgebied ontwikkeld zal worden, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal, de vereveningsafspraken en de borging van de concrete uitvoering van de maatregelen uit het transformatieplan.

Artikel 2 **Het project**

Het programma, zoals mede uitgewerkt in het transformatieplan en het bestemmingsplan, zal door de eigenaren in het projectgebied worden gerealiseerd en/of behouden.

- Het project bestaat uit de transformatie van De Tip van een recreatieterrein naar een woongebied (waar permanent gewoond mag worden) voor de percelen waar wonen nog niet is toegestaan;
- Het project heeft betrekking op de in de 'Overwegingen' genoemde adressen aan de De Tip in De Kiel waar de bestemming "wonen" op is gelegd en de daarbij behorende buitenruimte/openbare ruimte binnen het projectgebied op basis van het ontwerp bestemmingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen';
- Het onderhavige bestemmingsplan ten behoeve van de transformatie van De Tip van recreatiewoningen naar een woongebied geeft de richtlijnen voor verdere ontwikkeling van De Tip. Het bestemmingsplan geeft rechten tot ontwikkeling, maar kent geen verplichting tot uitvoering. Om aan te tonen dat het bestemmingsplan (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen eigenaren en gemeente opgesteld en onlosmakelijk aan het bestemmingsplan verbonden;
- In het bestemmingsplan is een analyse van het provinciale beleid opgenomen, waarin de noodzaak tot het opstellen van een transformatieplan met bijbehorend uitvoeringsplan beschreven is. Tevens is een transformatieplan opgesteld, met hierbij een financiële paragraaf met bijbehorende werkzaamheden en een planning. Op basis van het vastgestelde transformatieplan, inclusief financiële paragraaf en werkzaamheden kan de wijziging bestemmingsplan worden opgesteld;
- Partijen komen hierbij tevens overeen dat voldaan zal worden aan de regels en richtlijnen van het nog op te stellen bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' en het Notitie Ruimtelijke Kwaliteit behorende bij Bestemmingsplan Buitengebied 2014 en tevens dat de werkzaamheden met bijbehorende kosten zoals opgenomen in het transformatieplan moeten worden uitgevoerd en bekostigd door de eigenaren. In het transformatieplan staat aangegeven welke kosten voor rekening van de individuele eigenaren komen.

Artikel 3 **Algemene verplichtingen van de gemeente**

1) De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de eigenaren vervaardigd ontwerp bestemmingsplan, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp bestemmingsplan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt zodat het door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en op de kortst haalbare termijn onherroepelijk wordt, al dan niet na een beroepsprocedure. Indien de besluitvorming van de gemeenteraad leidt tot andere vereisten dan in het transformatieplan of het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen treden partijen hierover in overleg en proberen daar in redelijkheid tot overeenstemming te komen.
2) De gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Artikel 4 **Algemene verplichtingen van de eigenaren**

De eigenaren zullen de op hen rustende verplichtingen uit het transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden' nakomen. Wanneer de medewerking van (een van) de eigenaren nodig is om de overige verplichtingen uit het transformatieplan uit te kunnen uitvoeren, zal hij/zij deze medewerking verlenen.

Artikel 5 **Kostenverhaal en verevening**

1) De eigenaren (en/of hun rechtsopvolger(s)) zijn ieder voor zich een vereveningbijdrage verschuldigd voor de waardestijging van hun eigendom als gevolg van de bestemmings-wijziging. De uitgangspunten hiertoe zijn vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen', welke door de raad is vastgesteld op 15 februari 2022. De hoogte van de vereveningsbijdrage is bepaald op € _____,- per te transformeren perceel (zoals opgenomen in bijlage 2).
2) Voor de in lid 1 bedoelde bijdrage ontvangt elke eigenaar een factuur van de gemeente nadat het bestemmingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' onherroepelijk is. De eigenaren hebben de mogelijkheid om in 1 termijn, 3 jaarlijkse termijnen of 36 maandelijkse termijnen de factuur te voldoen. Zo nodig kan met de individuele eigenaren een betalingsregeling getroffen worden, echter dient de noodzaak hiertoe wel financieel te worden onderbouwd.

Artikel 6 **Planschade**

1) De gemeente zal de vereniging schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. Wro die voortvloeit uit de planologische wijziging van het bestemmingsplan.
2) De eigenaar verbindt zich - onder de voorwaarde dat de in deze overeenkomst bedoelde benodigde planologische maatregel onherroepelijk is geworden - om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1. e.v. Wro die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische wijziging van het bestemmingsplan.
3) Bij een verzoek om planschadecompensatie zal de gemeente dit doorgeven aan de eigenaar. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van de tegemoetkoming in schade die voortvloeit uit de in artikel 3, lid 1 bedoelde planologische wijziging van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de vereniging meedelen. Ter uitvoering van het in lid 2 en 3 bepaalde, verplicht de v zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen dertien weken na de datum van verzending van de mededeling door storting op bankrekeningnummer NL74BNGH0285108697 ten name van de gemeente Coevorden onder vermelding van "tegemoetkoming in schade bestemmingsplan 'De Tip, De Kiel, transformatie recreatiepark naar wonen'".
4) Indien de eigenaar de in lid 2 bedoelde tegemoetkoming in schade niet in overeenstemming met het tijdstip als bedoeld in lid 3 heeft overgemaakt, is de eigenaar in verzuim en is zij, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 6:83 van het Burgerlijk Wetboek, zonder dat een ingebrekestelling vereist is, aan de gemeente, onverminderd en boven de door haar te betalen tegemoetkoming in schade, een rentevergoeding te vermeerderen met omzetbelasting verschuldigd, berekend naar een percentage dat twee procent (2%) hoger is dan het laatstelijk vastgestelde wettelijke rentepercentage, gerekend vanaf het moment dat de uiterste termijn is overschreden tot het moment dat de in lid 2 bedoelde tegemoetkoming in planschade daadwerkelijk aan de gemeente is overgemaakt.
5) De gemeente zal de eigenaar bij de behandeling van een aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de 'Procedure verordening voor advisering tegemoetkoming in schade gemeente Coevorden'. De advisering- en onderzoekskosten van deze procedure komen voor rekening van de eigenaar.

Artikel 7 **Overdracht contractpositie en kettingbeding**

1) Partijen zijn niet bevoegd de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2) In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het exploitatie- c.q. projectgebied, is de desbetreffende partij gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen.

Bij iedere niet-nakoming van in dit artikellid bepaalde verbeurt de desbetreffende partij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro) voor elke niet-nakoming of overtreding met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8 **Toerekenbare tekortkoming**

1) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2) Het gestelde in dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.
3) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen zoals opgenomen in artikelen 4 en 5 uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd op kosten van de tekortschietende partij de werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren.

Artikel 9 **Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen, als er geen minnelijke oplossing kan worden bereikt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank.

Artikel 10 **Ontbindende voorwaarden**

1) Deze overeenkomst kan, naast de in artikel 8, eerste lid, genoemde omstandigheid, worden ontbonden in de volgende situaties:
   a) Het bestemmingsplan ('De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen') ten behoeve van de transformatie van De Tip in De Kiel naar een op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt;
   b) De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;

c) Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.

2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan.
3) Alvorens over te gaan tot ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 11 **Einde van de overeenkomst**

1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren en de verplichtingen na te komen (artikel 4 en 5).
2) De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 8, eerste lid of artikel 10.

Artikel 12 **Publicatie en ter inzage legging**

Conform artikel 6.24, derde lid Wro zal het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden via de daartoe gebruikelijke kanalen, waaronder in ieder geval publicatie in een huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website, kennis geven van deze overeenkomst.

Artikel 13 **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

1. Projectgebied;
2. Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage.
3. Transformatieplan inclusief bijlagen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d. ……..	te …….. d.d. ……2023
Gemeente Coevorden	Eigenaren
……..	……..
R. Bergsma	……

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlage 2 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

Kosten woningeigenaren

Ruimtelijke ordening
procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-

€ 196,66

Bouwkundige inspectie
Bedrag per woning **€ 65,70**

Waardebepaling
Bedrag per woning **€ 59,51**

Biodiversiteit stimuleren
Bedrag per woning **€ 200,-**

Vereveningsbijdrage
Bedrag per woning **€ ……,-**

Totaal **€ ……,-**

Bijlage 3 Transformatieplan inclusief bijlagen

Transformatieplan De Tip

Van recreatie naar wonen

De Kiel – 31 mei 2023

Inhoud

A. Inleiding....3

B. Huidige situatie....8

C. Acties....12

D. Planning van de acties....19

E. De kosten....20

F. De toekomst....23

A. Inleiding

De Tip dateert uit de jaren 70. Het bestemmingsplangebied is ontwikkeld met bestemming recreatie, met beperkte recreatieve voorzieningen. Het plangebied is op te delen in 3 gebieden, één bestaande uit 42 woningen, een strook met 5 woningen, een deel met 9 huisjes en nog een huisje gelegen aan de doorgaande weg. Als zodanig is het ook in het bestemmingsplan "De Kiel, De Tip" (vastgesteld 3 februari 2015) opgenomen en heeft het de bestemming "recreatie". Het park is verkaveld en bevat 59 woningen (55 eigenaren;).

In de loop van de jaren 90 van de vorige eeuw nam het aantal eigenaren dat de woning gebruikte voor permanente bewoning (eigen gebruik of verhuur) steeds verder toe. Er is een poging gedaan om van de gemeente hiervoor toestemming te krijgen voor permanente bewoning. Steeds zonder resultaat, wel heeft dit in 2015 geleid tot een motie om te onderzoeken of transformatie naar bestemming wonen mogelijk was.

Op dit moment is de situatie als volgt:
20 perceelsgebonden beschikkingen;
9 persoonsgebonden beschikkingen (in aanvang waren dit er 14)
60% permanent bewoond
Woonwijk van het dorp De Kiel.

In de 59 woningen wordt er deels permanent gewoond, deels wordt verhuurd en woningen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden.

In september 2017 bracht het bureau Leisure Consultants ZKA in opdracht van de provincie Drenthe en de 12 Drentse gemeenten een rapport uit m.b.t. de Vitale Verblijfsrecreatie Drenthe.
Het bureau kwam voor De Tip tot het volgende:

""Dit is een recreatiepark dat al heel lang geleden zich ontwikkeld heeft tot een woonbuurt, waarvan sommige het als tweede woning en andere het als eerste woning gebruiken. Het park oogt goed. Hier is niets vervelends gaande. Vergeet recreatie."

advies: *"Met de vereniging van eigenaren in overleg treden om toekomst, op sociaal, ruimtelijk en kwalitatief vlak, ordelijk te laten verlopen. De VVE moet hiervoor uitgedaagd worden om een transformatieplan op te stellen om de bestemming te veranderen naar permanent wonen."*.

In tegenstelling van wat in het advies staat is hier sprake van een VvE die alleen gaat over het onderhoud van de gezamenlijke ontsluiting c.a. en niet over de bestemming van de huisjes.

Er werd een werkgroep van gevormd, de werkgroep pleegt overleg met vertegenwoordigers van de gemeente Coevorden en de Taskforce Vitale Vakantieparken

Drenthe. Er is gewerkt aan de hand van het stappenplan Transformatie Vakantieparken in Coevorden.
De eigenaren zijn regelmatig op de hoogte gebracht van de voortgang van de gesprekken.
Dit transformatieplan geeft aan hoe de eigenaren de transformatie vorm wil geven.

Figuur B7.1: Transformatieladder verblijfsrecreatie

B. Huidige situatie

De Tip is gelegen aan De Tip (de provinciale weg N376) bij het dorp De Kiel, gemeente Coevorden. Het ligt ten zuidwesten van de dorpskern van De Kiel en wordt daarmee verbonden door een strook van lintbebouwing. Het is een aaneengesloten terrein, ca 3,5 hectare groot en heeft drie centrale aansluitingen op De Tip en een aantal eigenaren hebben een eigen toegang tot het perceel vanaf De Tip.

Het park wordt aan twee zijden omgeven door weilanden, aan de zuidzijde door de Chaletpark De Eeke en aan de noordkant door bossen.

Alle 59 woningen zijn gebouwd van steen en hebben van oorsprong een oppervlakte van circa 64 m2. In de loop der jaren zijn veel woningen uitgebreid (tot max 100m2) en aan de eisen van de tijd aangepast.
Aangezien een permanente woning aan zwaardere eisen moet voldoen dan een recreatieve woning zijn de woningen getoetst aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw. De meeste woningen zijn in goede staat bevonden. De eigenaren van enkele woningen zien zich gesteld voor de taak hun woning aan te passen. Dit zijn veelal kleine

aanpassingen. Hierover worden afspraken met de gemeente gemaakt die worden vastgelegd in een overeenkomst. In hoofdstuk C acties wordt nader op de nodige aanpassingen ingegaan.

De oppervlakte van de grondpercelen variëert van circa 500 m2 tot 1779 m2. Daardoor bieden de percelen voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren; een gezamenlijk parkeerterrein is dan ook niet aanwezig.

{foto toevoegen}

De Tip huidige situatie

42 Woningen liggen aan een rondlopende geasfalteerde weg met een breedte van ca 3 meter. De andere twee delen hebben elk een doodlopend weggetje. Bij inspectie door de veiligheidsdiensten is geconstateerd dat de weg voldoende ruimte biedt voor de genoemde voertuigen.

Het gebied is oorspronkelijk ingericht als recreatiehuisjesgebied en ziet er anders uit dan een 'normale' woonwijk. Op het gebied van de VVE is wel straatverlichting aanwezig, op de twee andere delen niet. Overal ontbreken trottoirs. Bij de aanleg van dit gebied een bewuste keuze, gelet op het van oorsprong recreatieve karakter. Voor de weg op het bestemmingsplangebied van de VvE geldt een maximumsnelheid van 20 km per uur; op de andere delen is geen snelheidsbeperking. We kennen geen eenrichtingsverkeer. Gelet op de inrichting van het park bevordert dit de veiligheid. Het betreft in feite een woonerf, waar wandelaars en spelende kinderen zich veilig kunnen voelen. Door de relatief smalle breedte van de weg en vooral door de aanwezige bochten geldt een inrijverbod of eenrichting. De woningen zijn allemaal aangesloten op de riolering. De infrastructuur in het VVE gebied is eigendom van de VvE en op de andere delen in het bestemmingsgebied van de gemeente Coevorden.

Het gehele weggetje met toebehoren (berm, groen) is een gezamenlijk eigendom van 42 eigenaren. Het deel met 5 huisjes: hier is de ondergrond wel eigendom van de verschillende perceels-eigenaren, maar is er een kwalitatieve verplichting in de koopakte dat men elkaar recht van overpad moet verlenen. In het noordelijke deel is het weggetje (onverhard) eigendom van de gemeente Coevorden. De voorziening m.b.t. het afval voor het VvE deel is centraal geregeld. Bij de ingang van het park staan ook twee grote containers, bestemd voor restafval. Deze zijn bestemd voor de leden van de VvE. Na transformatie mogelijk de afvalinzameling worden gedaan door de gemeente, met als uitgangspunt dat dit voor alle woningen binnen het VVE gebied gaat gelden. In dat geval zal ook afvalstoffenheffing in rekening worden gebracht.

Bij de eigenaren op de andere gebiedjes binnen het bestemmingplangebied draagt de gemeente zorg voor de afvalinzameling.

C. Acties

Uit de transformatie vloeien diverse acties voort. Deze hebben te maken met het voldoen aan wettelijke eisen die bij permanente bewoning horen en de gevraagde kwaliteitsimpuls.

Kwaliteit van de woningen

Uit de rapporten van de bouwinspectie blijkt dat 95% van de woningen direct geschikt zijn voor permanente bewoning; een aantal woningen zijn geschikt na enkele aanpassingen.

Voor woningen die nog niet konden worden getoetst, zal dit alsnog plaatsvinden.

In nagenoeg alle woningen moesten rookmelders worden geplaatst (wettelijke verplichting).

Uit het bovenstaande blijkt de goede staat, waarin het grootste deel van de woningen zich bevindt.

Kwaliteit van het wonen

De onzekerheid omtrent het illegale karakter van het permanent bewonen van de woningen heeft niet geleid tot een afgenomen kwaliteit van de woning.

Hieruit blijkt dat op in dit bestemmingsplangebied sprake is van een nieuw elan, dat niet alleen leidt tot een verbeterd woongenot van de bewoner, maar ook bijdraagt aan het verbeteren van de kwaliteit.

Verduurzaming heeft de aandacht. In de Kiel wordt gewerkt aan een wijkuitvoeringsplan die moet leiden tot gebruik van hernieuwbare energie voor de huizen. Wat moet leiden tot het verminderen van het gasverbruik voor verwarming en het zelf opwekken van elektriciteit. In breder verband leveren de ondernomen activiteiten ook een bijdrage aan een beter milieu en het streven naar een meer duurzame samenleving.

De verwachting bestaat dat bewoners verder investeren in hun woning en in hun leefomgeving als permanent wonen is geformaliseerd. Dit komt de kwaliteit van de woningen en de omgeving ten goede. Een park met woningen, die volledig zijn toegerust voor de eisen en wensen die de huidige tijd vraagt, betekent voor de bewoners daarvan een verbetering van de kwaliteit van leven en wonen.

Brandveiligheid

Bij de toetsing van de woningen is ook aandacht besteed aan de brandveiligheid. Door de ruime grondpercelen is er voldoende afstand tussen de woningen. Door de gebruikte bouwmaterialen zijn de woningen brandveilig. In een aantal huisjes ontbreken rookmelders. Daar dienen rookmelders te worden aangebracht.

Bereikbaarheid van de woningen

Aan weerszijden van de huidige verharding (geasfalteerd en 5 meter breed) een strook van 50 centimeter vrij dient te worden gehouden. Hiermee komt de totale breedte op 4 meter. De leden van de VvE hebben de verplichting om dit zo te houden. De vereniging herinnert hen zo nodig aan het handhaven van de vereiste breedte van de weg.

Parkeren

De percelen van de eigenaren bieden voldoende ruimte om de eigen vervoersmiddelen en die van eventuele gasten te parkeren. Daarvoor hoeven in het openbaar gebied/gezamenlijk gebied geen voorzieningen te worden getroffen.

Erfafscheidingen

Het bestemmingsplangebied wordt gekenmerkt door het landelijke en open karakter. Dit moet worden behouden. Hagen tot een beperkte hoogte 1,20 meter en gebouwde afscheidingen zijn niet toegestaan.

Infiltratie

Bij een groot deel van de woningen is de HWA al afgekoppeld en van een aantal woningen zal dit niet worden gedaan. De reden om het HWA voor een aantal woningen niet af te koppelen heeft te maken met de doorstroming van de riolering en het verminderen van mogelijke verstoppingen.

Overdekt parkeren

Het is niet toegestaan om een overkapping te plaatsen ten behoeve van parkeren.

Plaats op de kavel

De bestaande posities van de woningen dragen bij aan het open karakter van het park, de wens is om dit te behouden. In aanvulling op de bestaande regels in het bestemmingsplan worden in het gewijzigde bestemmingsplan bouwvlakken op genomen, waar in ook (toekomstige) bijgebouwen moeten worden gebouwd.

Geluidhinder

Op De Tip geldt een maximum snelheid van 60 km per uur. Dit is een plattelandsweggetje. Formeel is 60 km de norm, maar er staan geen borden die dit ondersteunen. Op het deel van de VVE is een snelheidsbeperking van 20 km/uur. Aan het aspect geluidshinder wordt ook aandacht besteed in het bestemmingsplan.

Landschapsschoon

Het groene karakter van het park dient te worden gewaarborgd. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die ervoor zorgen dat de percelen beperkt verhard kunnen worden en dat bestaand groen niet zondermeer verwijderd mag worden. Ook wordt de groene omzoming van het park in het bestemmingsplan geborgd. Om de landschappelijke inpassing van De Tip te versterken is een onderhouds-/landschapsplan opgesteld, dat hiervoor de nodige richtlijnen en voorstellen zal bevatten. Dit plan is in de bijlage opgenomen.

Er wordt gewerkt aan het verbeteren van de biodiversiteit op het park.

De Rondweg

De bereikbaarheid van de woningen op het VvE deel van het bestemmingsplangebied staat of valt met de kwaliteit van de rondweg. De huidige staat van de weg kan als redelijk worden omschreven. De VVE blijft, als eigenaar van de infrastructuur, verantwoordelijk voor het onderhoud.

Bedrijvigheid

Op het park zijn geen ambachtelijke of industriële bedrijven of bedrijfjes aanwezig. Het bestemmingsplan zal ongetwijfeld hierover (verbods-) bepalingen bevatten. Dit moet worden gecontroleerd en indien nodig worden opgenomen in het te wijzigen bestemmingsplan.

De waterhuishouding

Op dit moment wordt het regenwater opgevangen door de tuinen bij de woningen. Het water dat op de weg valt wordt ook op deze wijze "afgevoerd". Deze afwatering voldoet op dit moment. De klimaatverandering zal echter naar verwachting extreme regenval veroorzaken, de verwachting is dat dit niet zal leiden tot overlast. Wanneer dit gaat spelen zal hierover overleg moeten worden gepleegd met de daarbij betrokken woningeigenaren, de gemeente en het waterschap.

Sociale cohesie

Vooral door het onderlinge contact tussen het grote aantal mensen dat permanent op het park aanwezig is en mede de wijze van omgang met elkaar kan worden gesproken van een sociale cohesie. Ook de buurt-WhatsApp (met een beperkt aantal deelnemers) speelt hierin een rol. Bij een eventuele calamiteit of overlast kan men daardoor op de andere bewoners een beroep doen.

In de praktijk blijkt wel dat er weinig contacten zijn tussen de vereniging en degenen die voor langere tijd een woning huren. De vereniging richt zich in haar correspondentie tot de eigenaren/leden, waardoor de huurders niet worden bereikt.

Sociale veiligheid

Het bestemmingsplangebied kent geen straatverlichting. Dit is wel aanwezig in het gebied van de VvE en eigendom van de VVE. In het gebied verder is daaraan, zo is gebleken, ook geen behoefte. Bewoners die de behoefte voelen kunnen vanzelfsprekend rondom hun eigen woning enige verlichting aanbrengen, die bijvoorbeeld geactiveerd wordt met een bewegingsmelder. Lichtvervuiling van de omgeving moet zoveel mogelijk worden vermeden.

Dorpsleven

Het bestemmingsplangebied is een vrij gesloten geheel maar heeft wel contacten met het dorpsleven van De Kiel en met verenigingen en de nabijgelegen school. Voor de meeste bewoners staat deelname aan activiteiten vanuit het dorp niet op de voorgrond. Wat voorzieningen betreft is het aangewezen op Schoonoord (winkels, gezondheidszorg etc.).

{foto's voor sfeer impressie van het gebied}

D. Planning van de acties

Bijlage B gaat in op de te ondernemen acties met de daarbij behorende tijdsplanning en de geraamde kosten.

Voorontwerp bestemmingsplan

Het voorontwerp van het bestemmingsplan ligt ter inzage van ?? t/m ??. Op ?? 2023 zijn de uitgangspunten van dit voorontwerp aan de leden van de eigenaren gepresenteerd evenals de uitgangspunten van dit transformatieplan.

Toetsing van woningen

De toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw, is afgerond. Enkele woningen moeten een geringe aanpassing ondergaan, het overgrote deel moet rookmelders plaatsen.

Statuten en huishoudelijk reglement

De statuten (daterend van ??) en het huishoudelijk reglement (laatstelijk gewijzigd op ??) van de vereniging moeten wellicht worden aangepast aan de nieuwe situatie. Het ligt voor de hand dat dit project na afronding van de transformatie wordt opgepakt, omdat dan inzicht bestaat in de feitelijke situatie van het bestemmingsplangebied en de noodzaak om hiervoor regels op te stellen. Dit is aan de leden van de VVE om dit verder op te pakken.

E. De kosten

De kosten van de acties, die voor de eigenaren verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan, het landschapsplan en het toetsen van de woningen zullen naar verwachting ongeveer € 31634,15 bedragen. Dit is inclusief de kosten van een eerder ingeschakelde makelaar en de leges van de gemeente.

Vervolg acties landschapsplan

Wellicht zullen uit het landschapsplan acties voortvloeien. De kosten hiervan zijn nu nog niet in te schatten.

Toetsing van woningen

Enkele woningen moeten naar aanleiding van de toetsing aan het bouwbesluit worden aangepast. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar. Zij zijn vereist om de woning te doen voldoen aan de eisen, te stellen voor permanente bewoning.

Statuten en huishoudelijk reglement

Nadat de transformatie is voltooid moeten de leden van de vereniging wellicht het doel van de vereniging opnieuw vaststellen. Hiervoor zal in 2023 een commissie worden ingesteld. Als de doelstelling van de vereniging opnieuw is vastgesteld moeten de statuten en het huishoudelijk reglement naar verwachting worden aangepast. De kosten die hieruit voortvloeien moeten vanuit de vereniging worden voldaan.

Kostenoverzicht

		Door te berekenen	Per perceel	
Toetsing bouwbesluit	4808,00[1]	4008,00	65,70	
Waardebepaling	3630	3630	59,51	
Verevening[2]	34000 x 20%		6800	
Verevening 9 woningen	39000 x 20%		7800,	
Biodiversiteit verbeteren	12.000[4]	12.000	200	
Opstellen bestemmingsplan	30000			
Leges bestemmingsplan	11996,15[3]		196,66	
Totaal				

Hierboven is het kosten overzicht opgenomen. Iedere eigenaar kan voor zichzelf bepalen wat de totale kosten voor de transformatie zijn. Eventuele kosten voor de nodige aanpassingen om te voldoen aan het bouwbesluit zijn voor eigen rekening. Wanneer dit van toepassing is moet dit binnen 12 maanden na definitief worden van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd.

Voldoen van de kosten

Wanneer een eigenaar besluit om mee te doen aan de transformatie naar bestemming wonen en het bestemmingsplan definitief is moeten de kosten worden voldaan. De hoogte van dit bedrag wordt in de anterieure overeenkomst vastgelegd. De betalingstermijnen zijn

[1] Er wordt 800 euro voldaan door de gemeente omdat in de opdracht ook was opgenomen om een uniform registratieformulier te ontwikkelen

[2] Voor de percelen met een perceelsgebonden aanwijzing is vastgesteld dat er geen waardevermeerdering plaatsvindt. Deze percelen worden dus niet belast met vereveningskosten.

[3] Prijspeil 2023

[4] Biodiversiteit als onderdeel van de kwaliteits impuls, geschat bedrag op te nemen als PM

voor iedereen gelijk. De keuze varieert van in één keer het bedrag voldoen, 36 maandelijkse termijnen of 3 jaarlijkse termijnen. In uitzonderingsgevallen kan worden gekeken naar maatwerk buiten de 36 maanden, echter de noodzaak moet dan financieel worden onderbouwd.

F. De toekomst

Nadat de transformatie en de daaruit voortvloeiende acties hun beslag hebben gekregen, kan worden geconstateerd dat dit tot een kwaliteitsimpuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied heeft geleid.
Het groene, landelijke karakter is gewaarborgd door het uitvoeren c.q. naleven van het landschapsplan. Daardoor zullen de landschappelijke waarde en uitstraling van het park op de omgeving toenemen. Het nog vast te stellen bestemmingsplan zal de voorwaarden aangeven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Een regeling omtrent de bebouwingsmogelijkheden, de goothoogtes en het aantal bijgebouwen zal niet kunnen worden gemist. De woningen worden door de bewoners aangepast aan de hedendaagse normen voor kwaliteit, duurzaamheid en milieu. De daarmee gepaard gaande verhoging van het woongenot zal er toe bijdragen dat velen met plezier op De Tip zullen vertoeven.
Doordat het aantal vaste bewoners zal toenemen, zal ook de binding met het dorp worden verstevigd. De (sport)verenigingen kunnen baat hebben bij permanente bewonen en mogelijk het aantal actieve leden en donateurs zien groeien.

Samen op weg naar een nieuw begin!

Aldus vastgesteld in het persoonlijk gesprek met iedere individuele eigenaar.

Bijlage 3.1 bij het transformatieplan Park De Tip, De Kiel

Evaluatie enquête woningverbetering en verduurzaming

Als onderdeel van het transitieplan hebben wij een enquête gehouden onder de leden met vragen over hun huidige situatie en mogelijke wensen met betrekking op de vragen.
De 12 vragen in de enquête konden worden beantwoord met ja, nee, Graag meer informatie hierover en Anders……

Hieronder vind u de vragen met het aantal antwoorden dat hierop gegeven is:

- Heeft u muurisolatie
- Heeft u vloerisolatie
- Heeft u dakisolatie
- Heeft u HR ++ glas
- Heeft u Zonnepanelen
- Heeft u een Zonneboiler
- Heeft u een HR CV ketel
- Heeft u een Airco installatie
- Heeft u een gasvrije woning
- Heeft u een waterontharder
- Heeft u uw hemelwaterafvoer gekoppeld aan de vuilwaterriolering 0

Voor een aantal woningen zijn er onderwerpen die deels al zijn uitgevoerd maar niet alles. Denk hierbij aan isolatie, HR++ of de hemelwaterafvoer.

Mensen die hebben aangegeven dat ze meer informatie wensen over de door hun aangegeven onderdelen krijgen een stukje advies op maat hierover.

Bijlage 3.2 *bij het Transformatieplan park De Tip, De Kiel*

Acties met periode van uitvoering en de kosten:

Actie	**Toelichting**	**Periode**	**Kosten**
Makelaar (vermeerdering waarde woningen)	Het rapport ter zake is uitgebracht op februari 2023	Afgewerkt	€
Bestemmingsplan	Voorontwerp opstellen	2023	€ (*)
Landschapsplan	Concept is gereed		
Toetsing woningen	- Toetsing is uitgevoerd. - Aanpassing taak voor eigenaren	2022 2023	€ PM
Statuten/huishoudelijk reglement	Aanpassen nadat bestemmingsplan onherroepelijk is. Taak voor VvE/notaris	2023/2024	PM

Actie	Toelichting	Periode	Kosten
Hemelwaterafvoer	Aanleggen van buitenparkse opvang van hemelwater		€ (*)
Gemeentelijke leges	Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan	2023	€
Enquête woonverbetering enz.		2022	

Dit zijn de bedragen die door de eigenaren moeten worden opgebracht.

De vereveningsbijdrage komt op een totaalbedrag van €

(*) Het betreft schattingen aan de hand van informatie, mede van externe deskundigen. Exacte bedragen kunnen niet worden gegeven, o.a. door in de toekomst te verwachtingen prijsstijgingen.

Anterieure overeenkomst,
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 14 november 2023
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Omgevingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'
Zaaknummer 14286-2023

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de door burgemeester de heer R. Bergsma, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2023;

hierna te noemen "**de gemeente**";

en:

2. De eigenaar van het perceel aan de Tip nr. _____, genaamd

   .....

   .....

   die op grond van het omgevingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' de bestemming wonen krijgen.

hierna te noemen: '**de eigenaar'.**

De gemeente en de eigenaar worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**".

Overwegingen:
Het gebied De Tip in De Kiel bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die op een individueel kadastraal perceel staan.

In het ter plaatse geldende omgevingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de gemeente Coevorden is vastgesteld op 3 februari 2015, heeft 'De Kiel, De Tip' de bestemming Recreatie. Dit betekent dat de 59 woningen binnen het omgevingsplan een recreatieve bestemming hebben, waar permanent wonen niet is toegestaan (met uitzondering van de eigenaar met een persoons-gebonden gedoogbeschikking en/of perceelsgebonden aanwijzing).

Reeds langere tijd heeft de meerderheid van de eigenaar van de woning met de functieaanduiding 'recreatiewoning' in De Kiel de wens om hun woning permanent te mogen bewonen. Na het onderzoek van de Provincie over vitaliteit, de uitkomst van dit onderzoek dat hier geen recreatieve toekomst lag en het advies van de onderzoekers 'maak er maar een woonpark van' is het initiatief gekomen van dorpsbelang De Kiel. Dit met uitzondering van eigenaar van de woning die de recreatieve bestemming wensen te behouden. De eigenaar is over deze 'transformatie' met elkaar en ook met de gemeente in overleg gegaan.

In de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden', die de gemeenteraad van de gemeente Coevorden heeft vastgesteld op 15-02-2022, wordt de mogelijkheid voor een dergelijke transformatie beschreven.

Inmiddels biedt ook het beleid van de Provincie Drenthe (mede vanuit het onderwerp 'Vitale Vakantieparken Drenthe') de mogelijkheid om gebieden zoals De Tip te transformeren.

Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen wel voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een dergelijke transformatie. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een dergelijke transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.

Ten behoeve van de gewenste transformatie is in onderling overleg tussen de betrokkenen het transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het omgevingsplan worden gevoegd en als zodanig door de raad worden vastgesteld. In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Drenthe het voorontwerp-omgevingsplan, inclusief het transformatieplan, beoordeeld. Met inachtneming van een aantal opmerkingen hebben zij laten weten ermee te kunnen instemmen.

Het transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen, en is mede basis voor deze overeenkomst. De afspraken zijn gemaakt met de individuele eigenaar. Dit is ook zichtbaar in deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst door de eigenaar van de woning maken alle partijen kenbaar dat zij voor het park en voor de woningen de transformatie willen regelen en de overeenkomst zullen nakomen.

Naast het vastleggen van de afspraken zoals verwoord in het transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden' dient deze overeenkomst ook voor het verhalen van de kosten zoals in bijlage 2 is genoemd. Dit zijn de kosten die de gemeente heeft gemaakt of nog worden gemaakt ten behoeve van de transformatie (de leges), waarmee dan ook de economische uitvoerbaarheid van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro verzekerd is.

Met inachtneming van de overwegingen verklaren de ondergetekenden het navolgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Anterieure overeenkomst:
Overeenkomst tussen gemeente en de eigenaar over het kostenverhaal van het project, de vereveningsbijdrage en de uitvoering van de transformatie, gesloten voor de vaststelling van een (eventueel) exploitatieplan.

Exploitatieplan:
Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Kostenverhaal:
Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 6.24 lid 1 Wro.

Ontwerp omgevingsplan:
Het ontwerp met alle bijbehorende stukken dat op basis van het stedenbouwkundigplan is vervaardigd en dat na inspraak en eventuele aanpassing daaraan de voor het plan vereiste procedure (ex artikel 3.1 Wro) heeft en zal doorlopen (bekend als 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen').

Openbare ruimte:
De binnen het projectgebied gelegen gronden met alle bijbehorende voorzieningen die een openbaar karakter hebben.

Project:
De te doorlopen transformatie van recreatie naar wonen van De Tip in De Kiel, waartoe het in bijlage 1 aangegeven plangebied behoort, op basis van ontwerp omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'.

Projectgebied:
Het gebied liggende aan De Tip in De Kiel, totaal groot circa 6 hectare, plaatselijk bekend als De Tip in De Kiel, zoals op bijlage 1 is aangegeven, waarbinnen het project valt en dat gebaat wordt door de transformatie van recreatie naar wonen.

Transformatieplan:
Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische, ruimtelijke- en uitvoeringsaspecten van het project. Dit plan wordt als bijlage van het omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' vastgesteld en maakt als bijlage 3 deel uit van deze overeenkomst.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 **Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd.

Artikel 2 **Het project**

Het programma, zoals mede uitgewerkt in het transformatieplan en het omgevingsplan, zal door de eigenaar in het projectgebied worden gerealiseerd en/of behouden.

- Het project heeft betrekking op de adressen in de De Tip in De Kiel waar de bestemming "wonen" op is gelegd en de daarbij behorende buitenruimte/openbare ruimte binnen het projectgebied op basis van het ontwerp omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen';
- Het onderhavige omgevingsplan ten behoeve van de transformatie van De Tip van recreatiewoningen naar een woongebied geeft de richtlijnen voor verdere ontwikkeling van De Tip. Het omgevingsplan geeft rechten tot ontwikkeling, maar kent geen verplichting tot uitvoering. Om aan te tonen dat het omgevingsplan (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen eigenaar en gemeente opgesteld en onlosmakelijk aan het omgevingsplan verbonden;
- Er is een transformatieplan opgesteld, met hierbij een financiële paragraaf met bijbehorende werkzaamheden en een planning. Op basis van het vastgestelde transformatieplan kan de wijziging omgevingsplan worden opgesteld;
- Partijen komen hierbij tevens overeen dat voldaan zal worden aan de regels en richtlijnen van het nog op te stellen omgevingsplan 'De Kiel, De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' en het Notitie Ruimtelijke Kwaliteit behorende bij Omgevingsplan Buitengebied 2014 en tevens dat de werkzaamheden met bijbehorende kosten zoals opgenomen in het transformatieplan moeten worden uitgevoerd en bekostigd door de eigenaar. In het transformatieplan staat aangegeven welke kosten voor rekening van de individuele eigenaar komen.

Artikel 3 **Algemene verplichtingen van de gemeente**

1) De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de eigenaar vervaardigd ontwerp omgevingsplan, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het ontwerp omgevingsplan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt zodat het door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en op de kortst haalbare termijn onherroepelijk wordt, al dan niet na een beroepsprocedure. Indien de besluitvorming van de gemeenteraad leidt tot andere vereisten dan in het transformatieplan of het ontwerp omgevingsplan zijn opgenomen treden partijen hierover in overleg en proberen daar in redelijkheid tot overeenstemming te komen.

2) De gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het project.

Artikel 4 **Algemene verplichtingen van de eigenaar**

De eigenaar zal de op zijn rustende verplichtingen uit het transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden' nakomen. Wanneer de medewerking van (een van) de eigenaar nodig is om de overige verplichtingen uit het transformatieplan uit te kunnen uitvoeren, zal hij/zij deze medewerking verlenen.

Artikel 5 **Kostenverhaal en verevening**

1) De eigenaar (en/of hun rechtsopvolger(s)) zijn ieder voor zich een vereveningbijdrage verschuldigd vanwege de waardestijging van hun eigendom als gevolg van de bestemmingswijziging. De uitgangspunten hiertoe zijn vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen', welke door de raad is vastgesteld op 15 februari 2022. De hoogte van de vereveningsbijdrage is bepaald op € _____,- per te transformeren perceel (zoals opgenomen in bijlage 2).
2) Voor de in lid 1 bedoelde bijdrage ontvangt elke eigenaar een factuur van de gemeente nadat het omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' onherroepelijk is. De eigenaar heeft de mogelijkheid om in 1 termijn, 3 jaarlijkse termijnen of 36 maandelijkse termijnen de factuur te voldoen. Zo nodig kan met de individuele eigenaar een betalingsregeling getroffen worden, echter dient de noodzaak hiertoe wel financieel te worden onderbouwd.

Artikel 6 **Planschade**

1) De gemeente zal de eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 e.v. Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het verzoek van eigenaren door de gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt. De gemeente zal de eigenaren bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening planschade Coevorden 2016.
2) Elke individuele eigenaar verbindt zich om aan de gemeente zijn aandeel in het totale bedrag te compenseren van:
   a. de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro.
   b. de kosten als bedoeld in artikel 6.5 Wro.
3) Het aandeel van elke individuele eigenaar in het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel bedraagt 10% van het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4) De gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, het totale bedrag schriftelijk aan

de eigenaren meedelen en daarbij tevens meedelen wat het aandeel van elke individuele eigenaar in het totale bedrag is.

5) De individuele eigenaar verplicht zich het bedrag van zijn aandeel binnen twee weken na iedere mededeling aan de gemeente over te maken.

Artikel 7 **Overdracht contractpositie en kettingbeding**

1) Partijen kunnen niet de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2) In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het exploitatie- c.q. projectgebied, is de desbetreffende partij gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen. Bij iedere niet-nakoming van in dit artikellid bepaalde verbeurt de desbetreffende partij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro) voor elke niet-nakoming of overtreding met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8 **Toerekenbare tekortkoming**

1) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2) Het gestelde in dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.
3) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen zoals opgenomen in artikelen 3 en 4 uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd op kosten van de tekortschietende partij de werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren.

Artikel 9 **Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen, als er geen minnelijke oplossing kan worden bereikt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank, rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 10 **Ontbindende voorwaarden**

1) Deze overeenkomst kan, naast de in artikel 8, eerste lid, genoemde omstandigheid, worden ontbonden in de volgende situaties:
   a) Het omgevingsplan ('De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen') ten behoeve van de transformatie van De Tip in De Kiel naar een op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen omgevingsplan kan worden vastgesteld dan wel het omgevingsplan niet onherroepelijk wordt;
   b) De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
   c) Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan door middel van een aangetekend schrijven.
3) Alvorens over te gaan tot ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 11 **Einde van de overeenkomst**

1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren en de verplichtingen na te komen.
2) De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 8, eerste lid of artikel 10.

Artikel 12 **Publicatie en ter inzage legging**

Conform artikel 6.24, derde lid Wro zal het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden via de daartoe gebruikelijke kanalen, waaronder in ieder geval publicatie in een huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website, kennis geven van deze overeenkomst.

Artikel 13 **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

1. Projectgebied;
2. Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage.
3. Transformatieplan inclusief bijlagen.
4. Wijzigingsblad

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d. ……..	te …… d.d. ……2023
Gemeente Coevorden	Eigenaar
……..	……..
R. Bergsma	……

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlage 2 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

Kosten woningeigenaar

Ruimtelijke ordening
procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-

€ 196,66

Bouwkundige inspectie
Bedrag per woning **€ 65,70**

Waardebepaling
Bedrag per woning **€ 59,51**

Biodiversiteit stimuleren
Bedrag per woning **€ 200,-**

Vereveningsbijdrage
Bedrag per woning **€ ……,-**

Totaal **€ ……,-**

Bijlage 3 Transformatieplan inclusief bijlagen

Bijlage 4 Wijzigingsblad

Naar aanleiding van verscheidene vragen van eigenaren van de recreatiewoningen van de Tip in De Kiel hebben er wijzigingen plaatsgevonden in de concept anterieure overeenkomst. Deze wijzigingen worden hieronder kort uiteengezet.

Algemeen
In de anterieure overeenkomst is het woord eigen(a)r(en) vervangen voor het woord eigenaar. Daarnaast is het woord bestemmingsplan vervangen door het woord omgevingsplan. Dit in het verband met de Omgevingswet die 1 januari 2024 in werking treedt.

Op pagina 1, bij de ondergetekenden, is de bevoegdheid van de burgemeester toegevoegd.

Onder het kopje overwegingen, zesde alinea werd er gesproken over enkele (aanvullende) voorwaarden. Er zijn geen andere voorwaarden die genoemd zijn in de anterieure overeenkomst. Deze zinssnede is daarom ook verwijderd. Daarnaast is op pagina 4 beschreven dat de nog te maken kosten worden verhaald. Hier is een verwijzing naar bijlage 2 bijgevoegd.

Artikelsgewijs
Hieronder volgt een opsomming wat er is gewijzigd in de artikelen:

Artikel	Wijziging
1	De volgende zin verwijderd: "voor transformatie waaronder het projectgebied ontwikkeld zal worden, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal, de vereveningsafspraken en de borging van de concrete uitvoering van de maatregelen uit het transformatieplan.". En het volgende is toegevoegd: "Het doel is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd".
2, eerste bullet	De volgende zin verwijderd: "Het project bestaat uit de transformatie van De Tip van een recreatieterrein naar een woongebied (waar permanent gewoond mag worden) voor de percelen waar wonen nog niet is toegestaan;".
2, tweede bullet	De volgende zin verwijderd: "in de 'Overwegingen' genoemde adressen".
2, vierde bullet	De volgende zin verwijderd: "In het omgevingsplan is een analyse van het provinciale beleid opgenomen, waarin de noodzaak tot het opstellen van een transformatieplan met bijbehorend uitvoeringsplan beschreven is." De volgende zin verwijderd: "inclusief financiële paragraaf en werkzaamheden".
6	Gehele artikel is aangepast.
7, lid 1	Niet bevoegd is gewijzigd naar kunnen niet.
8, lid 3	Verwijzing klopte niet. De verwijzing aangepast van artikel 4 en 5 naar artikel 3 en 4.
9	De bevoegde rechtbank toegevoegd.
10, lid 2	De tekst door middel van aangetekend schrijven toegevoegd.
11	Verwijzing klopte niet, daarom verwijzing naar artikel 4 en 5 verwijderd.

Anterieure overeenkomst,
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 25 januari 2024
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Omgevingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'
Zaaknummer 14286-2023

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de door burgemeester de heer R. Bergsma, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2024;

hierna te noemen "**de gemeente**";

en:

2. De eigenaar van het perceel aan de Tip nr. _____, genaamd

   .....

   .....

   die op grond van het bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip (tijdelijk gedeelte van het Omgevingsplan), transformatie van recreatie naar wonen' de bestemming wonen krijgen.

hierna te noemen: '**de eigenaar'.**

De gemeente en de eigenaar worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**".

Overwegingen:
Het gebied De Tip in De Kiel bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die op een individueel kadastraal perceel staan.

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de gemeente Coevorden is vastgesteld op 3 februari 2015 (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), heeft 'De Kiel, De Tip' de bestemming Recreatie. Dit betekent dat de 59 woningen binnen het bestemmingsplan (tijdelijk deel van het Omgevingsplan) een recreatieve bestemming hebben, waar permanent wonen niet is toegestaan (met uitzondering van de eigenaar met een persoonsgebonden gedoogbeschikking en/of perceelsgebonden aanwijzing).

Reeds langere tijd heeft de meerderheid van de eigenaar van de woning met de functieaanduiding 'recreatiewoning' in De Kiel de wens om hun woning permanent te mogen bewonen. Na het onderzoek van de Provincie over vitaliteit, de uitkomst van dit onderzoek dat hier geen recreatieve toekomst lag en het advies van de onderzoekers 'maak er maar een woonpark van' is het initiatief gekomen van dorpsbelang De Kiel. Dit met uitzondering van eigenaar van de woning die de recreatieve bestemming wensen te behouden. De eigenaar is over deze 'transformatie' met elkaar en ook met de gemeente in overleg gegaan.

In de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden', die de gemeenteraad van de gemeente Coevorden heeft vastgesteld op 15 februari 2022, wordt de mogelijkheid voor een dergelijke transformatie beschreven.

Inmiddels biedt ook het beleid van de Provincie Drenthe (mede vanuit het onderwerp 'Vitale Vakantieparken Drenthe') de mogelijkheid om gebieden zoals De Tip te transformeren.

Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen wel voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een dergelijke transformatie. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een dergelijke transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een Omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.

Ten behoeve van de gewenste transformatie is in onderling overleg tussen de betrokkenen het Transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het Omgevingsplan worden gevoegd en als zodanig door de raad worden vastgesteld. In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Drenthe de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, inclusief het Transformatieplan, beoordeeld. Met inachtneming van een aantal opmerkingen hebben zij laten weten ermee te kunnen instemmen.

Het Transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen, en is mede basis voor deze overeenkomst. De afspraken zijn gemaakt met de individuele eigenaar. Dit is ook zichtbaar in deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst door de eigenaar van de woning maken alle partijen kenbaar dat zij voor het park en voor de woningen de transformatie willen regelen en de overeenkomst zullen nakomen.

Naast het vastleggen van de afspraken zoals verwoord in het Transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden' dient deze overeenkomst ook voor het verhalen van de kosten zoals in bijlage 2 is genoemd. Dit zijn de kosten die de gemeente heeft gemaakt of nog worden gemaakt ten behoeve van de transformatie (de leges), waarmee dan ook de economische uitvoerbaarheid van het Omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 13.23 van de Omgevingswet verzekerd is.

Met inachtneming van de overwegingen verklaren de ondergetekenden het navolgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Anterieure overeenkomst:
Overeenkomst tussen gemeente en de eigenaar over het kostenverhaal van het project, de vereveningsbijdrage en de uitvoering van de transformatie, gesloten voor de vaststelling van een (eventueel) exploitatieplan.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit:
Burgers, bedrijven en overheden kunnen toestemming vragen om activiteiten in de fysieke leefomgeving uit te voeren door een omgevingsvergunning aan te vragen. Als de activiteit in strijd is met het omgevingsplan, is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Kostenverhaal:
Het verhaal van kosten zoals bedoeld in artikel 13.11 van de Omgevingswet.

Omgevingsplan:
Een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Openbare ruimte:
De binnen het Projectgebied gelegen gronden met alle bijbehorende voorzieningen die een openbaar karakter hebben.

Overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst die door partijen is ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.

Project:
De te doorlopen transformatie van recreatie naar wonen van De Tip in De Kiel, waartoe het in bijlage 1 aangegeven plangebied behoort, op basis van Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'.

Projectgebied:
Het gebied liggende aan De Tip in De Kiel, totaal groot circa 6 hectare, plaatselijk bekend als De Tip in De Kiel, zoals op bijlage 1 is aangegeven, waarbinnen het Project valt en dat gebaat wordt door de transformatie van recreatie naar wonen.

Transformatieplan:
Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische, ruimtelijke- en uitvoeringsaspecten van het Project. Dit plan wordt als bijlage van het bestemmingsplan 'De Kiel De Tip' (tijdelijke deel van het Omgevingsplan) transformatie van recreatie naar wonen' vastgesteld en maakt als bijlage 3 deel uit van deze overeenkomst.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 **Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd.

Artikel 2 **Het Project**

Het Project, zoals mede uitgewerkt in het Transformatieplan en het Omgevingsplan, zal door de eigenaar in het Projectgebied worden gerealiseerd en/of behouden.

- Het Project heeft betrekking op de adressen in de De Tip in De Kiel waar de bestemming "wonen" op is gelegd en de daarbij behorende buitenruimte/openbare ruimte binnen het Projectgebied op basis van de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen';
- Het onderhavige bestemmingsplan (tijdelijk deel van het Omgevingsplan) ten behoeve van de transformatie van De Tip van recreatiewoningen naar een woongebied geeft de richtlijnen voor verdere ontwikkeling van De Tip. Het bestemmingsplan geeft rechten tot ontwikkeling, maar kent geen verplichting tot uitvoering. Om aan te tonen dat de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen eigenaar en gemeente opgesteld en onlosmakelijk aan het Omgevingsplan verbonden;
- Er is een Transformatieplan opgesteld, met hierbij een financiële paragraaf met bijbehorende werkzaamheden en een planning. Op basis van het vastgestelde Transformatieplan kan de wijziging het bestemmingsplan (tijdelijk deel van het Omgevingsplan) worden opgesteld;
- Partijen komen hierbij tevens overeen dat voldaan zal worden aan de regels en richtlijnen van het nog op te stellen Buitenplanse omgevingsplanactiviteit 'De Kiel, De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' (tijdelijk deel van het Omgevingsplan) en het Notitie Ruimtelijke Kwaliteit behorende bij bestemmingsplan Buitengebied 2014 en tevens dat de werkzaamheden met bijbehorende kosten zoals opgenomen in het Transformatieplan moeten worden uitgevoerd en bekostigd door de eigenaar. In het Transformatieplan staat aangegeven welke kosten voor rekening van de individuele eigenaar komen.

Artikel 3 **Algemene verplichtingen van de gemeente**

1) De gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van een door of vanwege de eigenaar vervaardigd Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zodra dat tussen partijen is goedgekeurd, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat het Buitenplanse omgevingsplanactiviteit inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt zodat het door de gemeenteraad kan worden vastgesteld en op de kortst haalbare termijn onherroepelijk wordt, al dan niet na een beroepsprocedure. Indien de besluitvorming

van de gemeenteraad leidt tot andere vereisten dan in het Transformatieplan of in de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit zijn opgenomen treden partijen hierover in overleg en proberen daar in redelijkheid tot overeenstemming te komen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 9 van overeenkomstige toepassing.

2) De gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4 **Algemene verplichtingen van de eigenaar**

De eigenaar zal de op zijn rustende verplichtingen uit het Transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen gemeente Coevorden' nakomen. Wanneer de medewerking van (een van) de eigenaar nodig is om de overige verplichtingen uit het Transformatieplan uit te kunnen uitvoeren, zal hij/zij deze medewerking verlenen.

Artikel 5 **Verevening**

1) De eigenaar (en/of hun rechtsopvolger(s)) zijn ieder voor zich een vereveningbijdrage verschuldigd vanwege de waardestijging van hun eigendom als gevolg van de bestemmingswijziging. De uitgangspunten hiertoe zijn vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen', welke door de raad is vastgesteld op 15 februari 2022. De hoogte van de vereveningsbijdrage is bepaald op € _____,- per te transformeren perceel (zoals opgenomen in bijlage 2).
2) Voor de in lid 1 bedoelde bijdrage ontvangt elke eigenaar een factuur van de gemeente nadat het Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, transformatie van recreatie naar wonen' onherroepelijk is. De eigenaar heeft de mogelijkheid om in 1 termijn, 3 jaarlijkse termijnen of 36 maandelijkse termijnen de factuur te voldoen. Zo nodig kan met de individuele eigenaar een betalingsregeling getroffen worden, echter dient de noodzaak hiertoe wel financieel te worden onderbouwd.
3) Bij te late betaling van de in lid 2 bedoelde bedrag, is de eigenaar aan de gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 6 **Nadeelcompensatie**

1) De gemeente zal de eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 15.1 e.v. Omgevingswet die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het verzoek van eigenaren door de gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt. De gemeente zal de eigenaren bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening planschade Coevorden 2016.

2) Elke individuele eigenaar verbindt zich om aan de gemeente zijn aandeel in het totale bedrag te compenseren van:
   a. de schade als bedoeld in artikel 15.3 Omgevingswet.
   b. de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht.
3) Het aandeel van elke individuele eigenaar in het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel bedraagt 10% van het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel.
4) De gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie die voortvloeit uit de planologische maatregel, het totale bedrag schriftelijk aan de eigenaren meedelen en daarbij tevens meedelen wat het aandeel van elke individuele eigenaar in het totale bedrag is.
5) De individuele eigenaar verplicht zich het bedrag van zijn aandeel binnen twee weken na iedere mededeling aan de gemeente over te maken.

Artikel 7 **Overdracht contractpositie en kettingbeding**

1) Partijen kunnen niet de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2) In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het exploitatie- c.q. Projectgebied, is de desbetreffende partij gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen. Bij iedere niet-nakoming van in dit artikellid bepaalde verbeurt de desbetreffende partij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro) voor elke niet-nakoming of overtreding met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8 **Toerekenbare tekortkoming**

1) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2) Het gestelde in dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.
3) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen zoals opgenomen in artikelen 3 en 4 uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke

termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd op kosten van de tekortschietende partij de werkzaamheden zelf uit te (laten) voeren.

Artikel 9 **Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen, als er geen minnelijke oplossing kan worden bereikt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank, rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 10 **Ontbindende voorwaarden**

1) Deze overeenkomst kan, naast de in artikel 8, eerste lid, genoemde omstandigheid, worden ontbonden in de volgende situaties:
   a) De Buitenplanse omgevingsplanactiviteit ('De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen') ten behoeve van de transformatie van De Tip in De Kiel naar een op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet kan worden vastgesteld dan wel de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet onherroepelijk wordt;
   b) De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het Project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
   c) Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan door middel van een aangetekend schrijven.
3) Alvorens over te gaan tot ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 11 **Einde van de overeenkomst**

1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en de verplichtingen na te komen.
2) De overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 8, eerste lid of artikel 10.

Artikel 12 **Publicatie en ter inzage legging**

Conform artikel 16.64a, tweede lid Omgevingswet zal het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden via de daartoe gebruikelijke kanalen, waaronder in ieder geval publicatie in een huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website, kennis geven van deze overeenkomst.

Artikel 13 **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

1. Projectgebied;
2. Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage.
3. Transformatieplan inclusief bijlagen.
4. Wijzigingsblad

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d. ……..	te …… d.d. ……2024
Gemeente Coevorden	Eigenaar
……	……..
R. Bergsma	……

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlage 2 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

Kosten woningeigenaar

Ruimtelijke ordening
procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-

€ 196,66

Bouwkundige inspectie
Bedrag per woning **€ 65,70**

Waardebepaling
Bedrag per woning **€ 59,51**

Biodiversiteit stimuleren
Bedrag per woning **€ 200,-**

Vereveningsbijdrage
Bedrag per woning **€ ……,-**

Totaal **€ ……,-**

Bijlage 3 Transformatieplan inclusief bijlagen

Bijlage 4 Wijzigingsblad

Naar aanleiding van verscheidene vragen van eigenaren van de recreatiewoningen van de Tip in De Kiel hebben er wijzigingen plaatsgevonden in de concept anterieure overeenkomst. Deze wijzigingen worden hieronder kort uiteengezet.

Algemeen
Het gehele document is aangepast naar de huidige regelgeving (Omgevingswet).

In de anterieure overeenkomst is het woord eigen(a)r(en) vervangen voor het woord eigenaar. Daarnaast is de wijziging bestemmingsplan veranderd, naar Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit in het verband met de Omgevingswet die 1 januari 2024 in werking treedt.

Op pagina 1, bij de ondergetekenden, is de bevoegdheid van de burgemeester toegevoegd.

Onder het kopje overwegingen, zesde alinea werd er gesproken over enkele (aanvullende) voorwaarden. Er zijn geen andere voorwaarden die genoemd zijn in de anterieure overeenkomst. Deze zinssnede is daarom ook verwijderd. Daarnaast is op pagina 4 beschreven dat de nog te maken kosten worden verhaald. Hier is een verwijzing naar bijlage 2 bijgevoegd.

Bij de begrippen zijn de begrippen exploitatieplan en ontwerp bestemmingsplan verwijderd.

Artikelsgewijs
Hieronder volgt een opsomming wat er is gewijzigd in de artikelen:

Artikel	**Wijziging**
1	De volgende zin verwijderd: "voor transformatie waaronder het Projectgebied ontwikkeld zal worden, inclusief het daarbij behorende kostenverhaal, de vereveningsafspraken en de borging van de concrete uitvoering van de maatregelen uit het Transformatieplan.". En het volgende is toegevoegd: "Het doel is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd".
2, eerste bullet	De volgende zin verwijderd: "Het Project bestaat uit de transformatie van De Tip van een recreatieterrein naar een woongebied (waar permanent gewoond mag worden) voor de percelen waar wonen nog niet is toegestaan;".
2, tweede bullet	De volgende zin verwijderd: "in de 'Overwegingen' genoemde adressen".
2, vierde bullet	De volgende zin verwijderd: "In het omgevingsplan is een analyse van het provinciale beleid opgenomen, waarin de noodzaak tot het opstellen van een Transformatieplan met bijbehorend uitvoeringsplan beschreven is." De volgende zin verwijderd: "inclusief financiële paragraaf en werkzaamheden".
5	Lid 3 toegevoegd.
6	Gehele artikel is aangepast.
7, lid 1	Niet bevoegd is gewijzigd naar kunnen niet.
8, lid 3	Verwijzing klopte niet. De verwijzing aangepast van artikel 4 en 5 naar artikel 3 en 4.
9	De bevoegde rechtbank toegevoegd.
10, lid 2	De tekst door middel van aangetekend schrijven toegevoegd.
11	Verwijzing klopte niet, daarom verwijzing naar artikel 4 en 5 verwijderd.

Anterieure overeenkomst,
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 8 januari 2025
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Omgevingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'
Zaaknummer 14286-2023

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de door burgemeester de heer R. Bergsma, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2025;

hierna te noemen "**de Gemeente**";

en:

2. De Eigenaar van het perceel aan de Tip nr. _____, genaamd

   .....

   .....

   die op grond van het bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip (tijdelijk gedeelte van het Omgevingsplan), transformatie van recreatie naar wonen' de bestemming wonen krijgen.

hierna te noemen: '**de Eigenaar'.**

De Gemeente en de Eigenaar worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**".

Overwegingen:

- Het gebied De Tip in De Kiel (hierna: gebied De Tip) bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die op een individueel kadastraal perceel staan, zoals verbeeld in bijlage 1.

- In het ter plaatse geldende omgevingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de Gemeente Coevorden (destijds als bestemmingsplan) is vastgesteld op 3 februari 2015 (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), hebben de in het gebied De Tip gelegen 59 percelen de bestemming recreatie. Dit betekent dat in woningen op deze percelen permanent wonen niet is toegestaan, met uitzondering van woningen op die percelen die een functieaanduiding hebben die permanente bewoning mogelijk maakt en woningen waarvan de eigenaar beschikt over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

- Reeds langere tijd heeft de meerderheid van de eigenaren van een recreatiewoning in het gebied De Tip de wens om hun woning permanent te mogen bewonen. Op basis van een provincie breed onderzoek naar de toeristisch/recreatieve vitaliteit van de vakantieparken en de analyse dat er voor het gebied De Tip weinig perspectief op dit gebied te verwachten is, hebben vertegenwoordigers van de eigenaren contact gezocht met de Gemeente. De Gemeente heeft vervolgens het gebied De Tip aangewezen als een van de parken waar een onderzoek naar de mogelijkheid voor een transformatie naar reguliere/permanente bewoning uitgevoerd zou kunnen worden. Dit sluit aan bij het beleid van de Provincie Drenthe (mede ingegeven vanuit het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe') om gebieden zoals het gebied De Tip te transformeren.

- In 2020 is er een zogenaamde quickscan transformatie opgesteld (bijlage 2), waaruit blijkt dat er een basis aanwezig is om een transformatieproces te starten. Ten behoeve van dit proces is uit de groep van eigenaren een werkgroep samengesteld die in samenspraak met de Gemeente aan de slag is gegaan met het ontwikkelen van voorstellen die in de loop van de tijd aan de andere eigenaren zijn voorgelegd. Onder andere is in 2024 een streefbeeld opgesteld, dat als bijlage 3 is toegevoegd.

- Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een transformatie van recreatie naar regulier/permanent wonen. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een Omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.

- De Gemeente heeft in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' die de Gemeenteraad van de Gemeente heeft vastgesteld op 15 februari 2022, bepaald dat er bij transformatie een vereveningsbijdrage voor toeristische-recreatieve ontwikkelingen elders in de gemeente van de eigenaren zal worden gevraagd (hierna: Vereveningsbijdrage).

- De eigenaren die de recreatieve bestemming van hun woning willen behouden, betalen de Vereveningsbijdrage niet. Wanneer zij op een later moment de bestemming van hun woning gewijzigd willen zien naar wonen, dan betalen ze alsnog de Vereveningsbijdrage.

- Met als basis eerder genoemd streefbeeld is in het overleg van Gemeente en de werkgroep van de eigenaren het Transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' (bijlage 3) opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip worden gevoegd dat aan de Gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

- Het Transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen en is mede basis voor deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst maakt de Eigenaar kenbaar dat hij (en andere woningeigenaren) ten aanzien van het gebied De Tip afspraken met de Gemeente wenst te maken over de transformatie van het gebied De Tip van recreatief naar regulier/permanent wonen en dat hij deze overeenkomst zal nakomen.

- Naast het vastleggen van afspraken over de uitvoering van het Transformatieplan en de Vereveningsbijdrage, dient deze overeenkomst ook voor het vergoeden door de Eigenaar van een aantal gemeentelijke kosten zoals genoemd in bijlage 2. Dit betreft kosten die de Gemeente heeft gemaakt of nog moet maken ten behoeve van de transformatie het gebied De Tip.

Met inachtneming van de overwegingen verklaren de ondergetekenden het navolgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Omgevingsplan:
Een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst die door partijen is ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.

Project:
De te doorlopen transformatie van recreatie naar wonen van het Projectgebied, ook wel genoemd: gebied De Tip.

Projectgebied:
Het gebied De Tip in De Kiel, totaal groot circa 6 hectare, plaatselijk bekend als De Tip in De Kiel, zoals op bijlage 1 is aangegeven, waarbinnen het Project valt.

TAM-IMRO:
Een TAM Tijdelijke Alternatieve (TAM), waarbij een wijziging in een IMRO-bestand wordt doorgevoerd. IMRO staat hierbij voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening. TAM-IMRO is de standaard waarmee ruimtelijke plannen zoals omgevingsplannen en wijzigingen daarvan digitaal worden vastgelegd en gepubliceerd.

Transformatieplan:
Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische, ruimtelijke- en uitvoeringsaspecten van het Project, zoals opgenomen als bijlage 4.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 **Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de (financiële) voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd.

Artikel 2 **Het Project**

- Het Project heeft betrekking op de in het Projectgebied gelegen adressen waar thans de bestemming "recreatie" op rust en op welke adressen de bestemming "wonen" door (een aantal van) de eigenaren wordt beoogd via vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' (hierna: TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel);
- Om mede aan te tonen dat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen de Eigenaar en Gemeente gesloten;
- Ter realisatie van het Project komen partijen overeen dat;
  - zij zullen voldoen aan de regels en richtlijnen uit het TAM-IMRO- Omgevingsplan De Kiel, indien en zodra dit onherroepelijk is vastgesteld; en;
  - zij - ieder voor zich en voor zover het hen betreft - zullen overgaan tot het (voor eigen rekening en risico) uitvoeren van (de werkzaamheden uit) het Transformatieplan.

Artikel 3 **Algemene verplichtingen van de Gemeente**

1) De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat dit plan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt zodat het door de Gemeenteraad kan worden vastgesteld en op de kortst haalbare termijn onherroepelijk wordt, al dan niet na een beroepsprocedure. Indien de besluitvorming van de Gemeenteraad leidt tot andere vereisten dan in het Transformatieplan of in het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel zijn opgenomen, treden partijen hierover in overleg en proberen zij in redelijkheid tot overeenstemming te komen inzake wijziging van het desbetreffende plan. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 9 van toepassing.
2) De Gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4 **Algemene verplichtingen van de Eigenaar**

1) De Eigenaar zal de op zijn rustende verplichtingen uit het Transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' nakomen. Wanneer de medewerking van (een van) de Eigenaar nodig is om de overige verplichtingen uit het Transformatieplan uit te kunnen uitvoeren, zal hij/zij deze medewerking verlenen.
2) De Eigenaar zal ter uitvoering van het Transformatieplan bijdragen aan de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsimpuls, die als bijlage 5 is opgenomen. Dit betekent dat de Eigenaar maatregelen moet (laten) nemen om de kwaliteitsimpuls uit te voeren.
3) Voor de Eigenaar aan de rand van het park geldt een duldplicht met betrekking tot de normen voor spuitzones, waarin volledig voldoen aan de adviesnormen voor gewasbeschermingsmiddelen niet mogelijk is. De Eigenaar dient deze situatie te accepteren.

Met opmerkingen (JD1): In specifieke gevallen is dit van toepassing, niet bij alle eigenaren

Artikel 5 **Bijdrage**

1) De Eigenaar (en/of zijn rechtsopvolger(s)) is een bijdrage verschuldigd aan de Gemeente bestaande uit (i) een vergoeding voor bepaalde gemeentelijke kosten en (ii) de Vereveningsbijdrage, zoals opgenomen in bijlage 2. De grondslag voor de Vereveningsbijdrage is vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen', welke door de raad is vastgesteld op 15 februari 2022 ;
2) De hoogte van de bijdrage als bedoeld in lid 1 is bepaald op € _____,-.
3) Voor de in lid 2 bedoelde bijdrage ontvangt de Eigenaar een factuur van de Gemeente nadat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip na vaststelling daarvan onherroepelijk is geworden. De Eigenaar krijgt alsdan de mogelijkheid om de factuur in 1 termijn, 3 jaarlijkse termijnen of 36 maandelijkse termijnen te voldoen. Op verzoek van de Eigenaar kan in overleg met de Gemeente een afwijkende betalingsregeling getroffen worden, echter dient de noodzaak hiertoe wel eerst financieel te worden onderbouwd door de Eigenaar. Deze betalingsregeling gaat in zodra partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.
4) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 6 **Nadeelcompensatie**

1) De Gemeente zal de Eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 15.1 e.v. Omgevingswet die voortvloeit uit de vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip. De Gemeente zal de Eigenaar bij de behandeling van vorenbedoelde aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie Coevorden 2024.
2) De Eigenaar verbindt zich om aan de Gemeente zijn aandeel zoals bedoeld in lid 3 in het totale bedrag te compenseren van:
   b. de schade als bedoeld in artikel 15.3 Omgevingswet, en;
   c. de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht.
3) Het aandeel van elke individuele Eigenaar in het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel bedraagt 2% van het totale bedrag.

Met opmerkingen (JD2): Nog invullen, wanneer het aantal recreatiewoningen dat meegaat in het transformatieproces bekend is

Met opmerkingen (JD3): Nog in te vullen percentage

4) De Gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie, het totale bedrag en het individueel verschuldigde bedrag meedelen aan de Eigenaar.
5) De Eigenaar verplicht zich het door hem verschuldigde bedrag binnen twee weken na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken.
6) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 7 **Overdracht contractpositie en kettingbeding**

1) Partijen kunnen de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst niet direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2) In geval van verkoop van zijn woning is de Eigenaar gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn nagekomen, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst, alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen. De Eigenaar dient de verkoop van zijn woning bij de Gemeente te melden, zodat er kan worden bepaald welke verplichtingen door de Eigenaar moeten worden overgedragen.
3) Bij iedere niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de Eigenaar ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8 **Toerekenbare tekortkoming**

1) Ingeval Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2) Het gestelde in dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

3) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting zoals opgenomen in artikelen 2 en 4 uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd op kosten van de tekortschietende partij de desbetreffende verplichting zelf uit te (laten) voeren.

Artikel 9 **Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen, als er geen minnelijke oplossing kan worden bereikt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank, rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 10 **Ontbindende voorwaarden**

1) Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden in de volgende situaties:
   a) Het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip wordt (vanwege ernstige bezwaren) niet vastgesteld, althans wordt niet onherroepelijk na vaststelling;
   b) Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en/of uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan door middel van een aangetekend schrijven.
3) Alvorens over te gaan tot ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 11 **Einde van de overeenkomst**

1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en de verplichtingen na te komen.
2) De overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 8 of artikel 10.

Artikel 12 **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

1. Projectgebied;
2. Quickscan
3. Streefbeeld
4. Transformatieplan
5. Kwaliteitsimpuls
6. Specificatie kosten- en vereveningsbijdrage.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d. ……..	te …….. d.d. ……2025
Gemeente Coevorden	Eigenaar
……..	……..
R. Bergsma	……

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlagen 2 – 5 nog toevoegen

Bijlage 6 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

Kosten woning Eigenaar

Ruimtelijke ordening
procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-

	€ 196,66
Bouwkundige inspectie Bedrag per woning	**€ 65,70**
Waardebepaling Bedrag per woning (taxatierapport d.d. .....)	**€ 59,51**
Uitvoering Kwaliteitsimpuls Bedrag per woning	**€ 200,-**
Vereveningsbijdrage Bedrag per woning	**€ .....,-**
Totaal	**€ .....,-**

	Verwachte aanpassingen anterieure overeenkomst	Antwoord:	De Tip
1	Ik zou in het gesprek graag meer uitleg willen over planschade. De overeenkomst is ook onduidelijk hierin en spreekt over vereniging in artikel 1 en daarna over de eigenaar die het zou moeten betalen. En wat is de v in artikel 3: "verplicht de v zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken"	De planschade analyse kan pas plaatsvinden wanneer het concept bestemmingsplan gereed is. De kosten voor eventuele planschade komt niet voor rekening van de vereniging maar voor alle eigenaren in het bestemmingsplangebied die meedoen met de transformatie. De ervaring met andere parken is dat de kans op planschade gering is en ook in de voorbereiding is al gekeken of er eventueel kans is op planschade.	[redacted]
2	Wanneer is eventuele planschade bekend?	De planschade analyse kan pas plaatsvinden wanneer het concept bestemmingsplan gereed is. Dan zal ook eventuele planschade inzichtelijk worden	
3	[redacted] de anterieure overeenkomst klopt juridisch niet waardoor ik deze nog niet heb getekend. Ik wacht graag op een verbeterde versie (gesprek [redacted]	Een aantal aspecten uit de anterieure overeenkomst worden aangepast. Dit heeft de bestuurder ook toegezegd in het gesprek met een aantal eigenaren.	
4	anterieure overeenkomst moet aangepast worden, zie bijlage [redacted]	Q:\Programma management\VI Vitale Vakantie Parken\Project II Fase I De Tip\fase II/Correspondentie/Communicatie eigenaren juni 2023\wijzigen anterieure overeenkomst [redacted] Zie bijlage!	
6	Geldt het overgangsrecht ook voor nazaten (wil blijven recreeren)	Dat moet juridisch worden uitgezocht, welke termijnen en overdraagbaarheid van kracht zijn. Eigenaren kunnen gebruik maken van het overgangsrecht, waarmee ze kunnen blijven recreëren. Er volgt een nadere uitleg van het overgangsrecht. [redacted] lastig verhaal. Breed scala aan overgangsrechten; bezig met VVPD hoe we dit voor eigenaren duidelijk kunnen maken.	
10	Inzake ons perceel, [redacted] te De Kiel, zie ik graag opgenomen in de anterieure overeenkomst dat wij onvoorwaardelijk het recreatief mogen gebruiken. Dit betreffen [redacted] - [redacted] - [redacted] - [redacted]	U wilt dus wel transformeren maar daarnaast gebruik maken van het overgangsrecht om wel te mogen recreeren. Dit is niet opgenomen in de anterieure overeenkomst, maar dit zal in een separate bijeenkomst worden vastgelegd.	
11	anterieure overeenkomst [redacted]	mail [redacted] 8-8	
12	nav eerdere beantwoording [redacted] We blijven aanhikken tegen de huidige formulering van artikel 10(*); daar is dat naar onze mening niet (goed) uit af te leiden. Dat leidt dan tot onduidelijkheid, die bijvoorbeeld ook in de beantwoording terugkomt. Zo staat in het ene antwoord: ' Als blijkt dat er planschade is kan een eigenaar alsnog besluiten wel of niet mee te doen met de transformatie.', terwijl in een ander antwoord staat: 'Daarnaast moet het mogelijk zijn, en dat is in de overeenkomst opgenomen, dat wanneer de planschade kosten hoog zijn, de deelnemers de overeenkomst kunnen laten ontbinden.' Wij vinden het erg belangrijk dat dit expliciet wordt opgenomen als een van de ontbindende voorwaarden in het eerste lid van artikel 10 zodat daar voor- en achteraf geen onduidelijkheid kan bestaan. Zijn jullie daartoe bereid? Daarnaast gaan wij ervan uit dat de antwoorden op onze vragen ook namens de verantwoordelijk wethouder zijn gegeven en daarmee gedragen worden door het college. Klopt die aanname?	Het planschade artikel wordt herzien. Feitelijk wordt een eventuele planschade verhaalt op de eigenaren die willen transformeren. Iedere eigenaar betaal dan zijn of haar deel. Wanneer er sprake is van planschade gaan wie hierover in gesprek met de eigenaren die willen transformeren.	
13	nu een groot aantal mensen al getekend hebben, betekent dat we straks 2 verschillende overeenkomsten naast elkaar met verschillende inhoud en consequenties? - nee, het concept wordt aangepast naar een definitieve anterieure overeenkomst. We zullen aangeven op welke punten deze is aangepast.	reactie: Maar een overeenkomst die getekend is, kun je naar mijn idee niet zo maar vervangen. Maar daar zullen juristen naar kijken. Ik ben benieuwd wa	

Vraag naar het vervolg.
Individuele bewoners kaarten zaken aan waar individueel antwoord op gegeven wordt terwijl dit ook interessant kan zijn voor andere bewoners of zelf belangrijk. Hoe wordt dit teruggekoppeld. Ik heb aangegeven dat de Q&A wordt aangevuld.
Wellicht toch goed om na alle gesprekken een wrap up te doen met de belangrijkste zaken? Of als er iets groters speelt een bijeenkomst.
Meerdere mensen vragen naar het vervolg. Hoe ziet het proces eruit, welke stappen door wie en wanneer horen ze iets? Wanneer geeft de provincie een go, wanneer en hoe wordt de biodiversiteit ingevuld, enz.

NIEUWSBRIEF of BIJEENKOMST en Q&A op de website voor de vragen die voor iedereen van toepassing zijn.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Planschade transformatie

Die bepaling over planschade wordt door die gemeente (en ik denk de meeste gemeentes) standaard in dit soort overeenkomsten opgenomen: de gemeente vrijwaart zich hiermee tegen eventuele planschadeclaims die worden ingediend omdat de indieners denken dat ze planschade hebben door de woonbestemming. Eventuele planschade wordt dan betaald door degenen die profiteren van de nieuwe bestemming, de eigenaren op De Tip dus. Ik weet niet wat bij jullie gebruikelijk is, maar denk dat je dit niet uit de overeenkomst moet willen halen omdat dat ook een precedent schept naar andere gevallen, buiten de vakantieparken/transformaties.

Bij het park waar deze overeenkomst bij hoorde speelde overigens een mogelijke planschade, door een naastgelegen horeca-gelegenheid. Om te onderzoeken of deze ook echt schade zou kunnen leiden is een planschaderisico-analyse uitgevoerd. Daaruit kwam dat de kans op planschade bijna nul is. Daarom heeft de VvE er ook voor getekend: ze weten dat als er toch een claim komt het risico klein is. De gemeente heeft op voorhand geregeld dat als er toch schade uit voortvloeit deze niet voor rekening van de gemeente komt.

Ik weet niet of planschade relevant is bij De Tip. Kan me er wel iets bij voorstellen, bijvoorbeeld vanuit De Eeke: die zouden een claim kunnen indienen omdat ze te maken krijgen met een woonbestemming direct naast hen, hetgeen hen kan beperken in de bedrijfsvoering. Hebben jullie daar over nagedacht? Is De Eeke betrokken bij het proces? Als jullie/de mensen van De Tip het wenselijk vinden om ook hier zo'n planschaderisico-analyse uit te voeren kan ik dat voor jullie regelen; heb het bij dat andere park ook geregeld en betaald.

Leg het maar even aan [redacted] voor en ook aan [redacted] die zal het ook vast bekend voorkomen.

groet,

[redacted]

Onderhoud van de woningen
Muurisolatie: 20 woningen (68%);

- Dakisolatie: 26 woningen (76%);
- Isolatieglas rondom: 28 woningen (82%)
- Zonnepanelen: 9 woningen (26%);
- Gasaansluiting verwijderd: 2 woningen (6%).

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 5 februari 2025 08:55
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]
Onderwerp: concept anterieure overeenkomst
Bijlagen: CPT 25-2-3 anterieure overeenkomst De Kiel De Tip [DMS21204-663684672-817].docx

Categorieën: Vitale Vakantie Parken

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag allen,

Zoals gisteravond aangekondigd bijgaand het aangepaste concept voor de anterieure overeenkomst; hij zat vanochtend in mijn mailbox. Naar aanleiding van jullie opmerkingen die we in de vorige werkgroep bespraken heb ik tekstueel eea veranderd en jullie vragen/opmerkingen doorgegeven aan de juristen. Dat zijn [redacted] van de gemeente Coevorden en [redacted], advocaat en jurist van het kantoor dat wij normaliter vragen om mee te kijken naar dit soort overeenkomsten. [redacted] heeft er bijgaande versie van gemaakt, waarin ook de vragen/opmerkingen en de reacties daarop zichtbaar zijn.

We hebben gisteren afgesproken dat jullie deze versie bekijken en voorleggen aan een notaris/jurist. Als daar weinig opmerkingen uit terugkomen kunnen we de overeenkomst de volgende werkgroepvergadering, 25 februari, vaststellen. Dat wil zeggen: dan kan hij in deze vorm gepresenteerd en toegelicht worden aan de eigenaren op 16 mei. Komen er wel inhoudelijke vragen/opmerkingen dan organiseren we een sessie met genoemde juristen en jullie notaris. Laten jullie zsm weten of er aanleiding is voor zo'n overleg? Dan plannen we dat.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst,
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 318 februarijanuari 2025
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Omgevingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'
Zaaknummer 14286-2023

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de door burgemeester de heer R. Bergsma, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2025;

hierna te noemen "**de Gemeente**";

en:

2. De Eigenaar van het perceel aan de Tip nr. _____, genaamd

   .....

   .....

   die op grond van het bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip (tijdelijk gedeelte van het Omgevingsplan), transformatie van recreatie naar wonen' de bestemming wonen krijgen.

hierna te noemen: '**de Eigenaar'.**

De Gemeente en de Eigenaar worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**".

Overwegingen:

- Het gebied De Tip in De Kiel (hierna: gebied De Tip) bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die elk op een individueel kadastraal perceel staan, zoals verbeeld in bijlage 1.

- In het ter plaatse geldende omgevingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de Gemeente Coevorden (destijds als bestemmingsplan) is vastgesteld op 3 februari 2015 (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), hebben de in het gebied De Tip gelegen 59 percelen de bestemming recreatie. Dit betekent dat in woningen op deze percelen permanent wonen niet is toegestaan, met uitzondering van woningen op die percelen die een aanduiding hebben die permanente bewoning mogelijk maakt. Daarnaast zijn er eigenaren die beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

- Op basis van een provincie-breed onderzoek naar de toeristisch/recreatieve vitaliteit van de vakantieparken en de analyse dat er voor het gebied De Tip weinig perspectief op dit gebied te verwachten is, hebben vertegenwoordigers van de eigenaren contact gezocht met de Gemeente. De Gemeente heeft vervolgens het gebied De Tip aangewezen als een van de parken waar een onderzoek naar de mogelijkheid voor een transformatie naar reguliere/permanente bewoning uitgevoerd zou kunnen worden. Dit sluit aan bij het beleid van de Provincie Drenthe (mede ingegeven vanuit het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe') om gebieden zoals het gebied De Tip te transformeren.

- In 2020 is er een zogenaamde quickscan transformatie opgesteld (bijlage 2), waaruit blijkt dat er een basis aanwezig is om een transformatieproces te starten. Ten behoeve van dit proces is uit de groep van eigenaren een werkgroep samengesteld die in samenspraak met de Gemeente aan de slag is gegaan met het ontwikkelen van voorstellen die in de loop van de tijd aan de andere eigenaren zijn voorgelegd. Onder andere is in 2024 een streefbeeld opgesteld, dat als bijlage 3 is toegevoegd.

- Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een transformatie van recreatie naar regulier/permanent wonen. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een Omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.

- De Gemeente heeft in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' die de Gemeenteraad van de Gemeente heeft vastgesteld op 15 februari 2022, bepaald dat er bij transformatie een vereveningsbijdrage voor toeristische-recreatieve ontwikkelingen elders in de gemeente van de eigenaren zal worden gevraagd (hierna: Vereveningsbijdrage).

- De eigenaren die de recreatieve bestemming van hun woning willen behouden, betalen de Vereveningsbijdrage niet. Wanneer zij op een later moment de bestemming van hun woning gewijzigd willen zien naar wonen, dan betalen ze alsnog de Vereveningsbijdrage.

- Met als basis eerder genoemd streefbeeld is in het overleg van Gemeente en de werkgroep van de eigenaren het Transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' (bijlage 4) opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip worden gevoegd dat aan de Gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

- Het Transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen en is mede basis voor deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst maakt de Eigenaar kenbaar dat hij (en andere woningeigenaren) ten aanzien van het gebied De Tip afspraken met de Gemeente wenst te maken over de transformatie van het gebied De Tip van recreatief naar regulier/permanent wonen en dat hij deze overeenkomst zal nakomen.

- Een onderdeel van het Transformatieplan is de zogenaamde kwaliteitsimpuls, die betrekking heeft op het bevorderen en borgen van het groene karakter van het park en de aanwezige biodiversiteit en natuurwaarden. Hiertoe is een plan opgesteld dat als bijlage 5 is toegevoegd. De uitvoering van dit plan maakt deel uit van deze overeenkomst.

- Naast het vastleggen van afspraken over de uitvoering van (de verschillende onderdelen van) het Transformatieplan en de Vereveningsbijdrage, dient deze overeenkomst ook voor het vergoeden door de Eigenaar van een aantal gemeentelijke kosten zoals genoemd in bijlage 6. Dit betreft kosten die de Gemeente heeft gemaakt of nog moet maken ten behoeve van de transformatie het gebied De Tip.

Met inachtneming van de overwegingen verklaren de ondergetekenden het navolgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Omgevingsplan:
Een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst die door partijen is ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.

~~Invoegen: betere definitie van Project, die aansluit bij artikel 2~~

~~*Project:*~~
~~De te doorlopen transformatie van recreatie naar wonen van het Projectgebied, ook wel genoemd: gebied De Tip.~~

Project:
Het geheel aan activiteiten ter uitvoering van het Transformatieplan en de planologische wijziging van de bestemming van het Projectgebied van recreatie naar wonen.

Projectgebied:
Het gebied De Tip in De Kiel, totaal groot circa 6 hectare, plaatselijk bekend als De Tip in De Kiel, zoals op bijlage 1 is aangegeven, waarbinnen het Project valt.

TAM-IMRO:
Een TAM Tijdelijke Alternatieve (TAM), waarbij een wijziging in een IMRO-bestand wordt doorgevoerd. IMRO staat hierbij voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening. TAM-IMRO is de standaard waarmee ruimtelijke plannen zoals omgevingsplannen en wijzigingen daarvan digitaal worden vastgelegd en gepubliceerd.

Transformatieplan:
Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische, ruimtelijke- en uitvoeringsaspecten van het Project, zoals opgenomen als bijlage 4.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 **Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de (financiële) voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd.

Artikel 2 **Het Project**

- Het Project heeft betrekking op de in het Projectgebied gelegen adressen waar thans de bestemming "recreatie" op rust en op welke adressen de bestemming "wonen" door (een aantal van) de eigenaren wordt beoogd via vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' (hierna: TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel);
- Om mede aan te tonen dat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen de Eigenaar en Gemeente gesloten;
- Ter realisatie van het Project komen partijen overeen dat:
- zij - ieder voor zich en voor zover het hen betreft - zullen overgaan tot het (voor eigen rekening en risico) uitvoeren van (de werkzaamheden uit) het Transformatieplan.

Met opmaak: Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Artikel 3 **Algemene verplichtingen van de Gemeente**

1) De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat dit plan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt. Indien de besluitvorming van de Gemeenteraad leidt tot andere vereisten dan in het Transformatieplan of in het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel zijn opgenomen, treden partijen hierover in overleg en proberen zij in redelijkheid tot overeenstemming te komen. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 9 van toepassing.
2) De Gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4 **Algemene verplichtingen van de Eigenaar**

1) De Eigenaar zal de op hem/haarzijn rustende verplichtingen uit het Transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' nakomen. Wanneer de medewerking van (een van) de Eigenaar nodig is om de overige verplichtingen uit het Transformatieplan uit te kunnen uitvoeren, zal hij/zij deze medewerking verlenen.
2) De Eigenaar zal ter uitvoering van het Transformatieplan bijdragen aan de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsimpuls, die als bijlage 5 is opgenomen. Deze bijdrage bestaat eruit dat ~~it betekent dat~~ de Eigenaar duldt en ermee instemt dat fysieke (groenverbeter)maatregelen worden genomen ~~moet (laten) nemen~~ om de kwaliteitsimpuls uit te voeren en ten aanzien waarvan separaat afspraken worden gemaakt tussen de vereniging van eigenaren en de Gemeente.
~~3) Voor de Eigenaar aan de rand van het park geldt een duldplicht met betrekking tot de normen voor spuitzones, waarin volledig voldoen aan de adviesnormen voor gewasbeschermingsmiddelen niet mogelijk is. De Eigenaar dient deze situatie te accepteren.~~

Met opmerkingen [GR1]: De feitelijke uitvoering van de kwaliteitsimpuls (lees: de verbetering van het groen) vindt plaats op de gronden van de VvE (bermen, groene hoekjes/plantsoentjes e.d.). Daarover zal een afzonderlijke overeenkomst tussen de gemeente en de VvE opgemaakt moeten worden.
Dat moet hier ter verduidelijking wellicht worden toegevoegd.
De individuele eigenaar moet in feite dulden dat dit plaatsvindt en geeft daar als lid van de VvE toestemming voor. NB. voor de eigenaren buiten het VvE-deel geldt dit niet. Zij betalen wel mee aan de kwaliteitsimpuls, maar hebben geen inspanningsverplichting of hoeven niets te dulden.

Met opmerkingen [MF2R1]: Zie voorstel in lid 2.

Artikel 5 **Bijdrage**

1) De Eigenaar (en/of zijn rechtsopvolger(s)) is een bijdrage verschuldigd aan de Gemeente bestaande uit (i) een vergoeding voor bepaalde gemeentelijke kosten en (ii) de Vereveningsbijdrage, zoals opgenomen in bijlage 2. De grondslag voor de Vereveningsbijdrage is vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen', welke door de raad is vastgesteld op 15 februari 2022 ;
2) De hoogte van de bijdrage als bedoeld in lid 1 is bepaald op € _____,-.
3) Voor de in lid 2 bedoelde bijdrage ontvangt de Eigenaar een factuur van de Gemeente nadat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip na vaststelling daarvan onherroepelijk is geworden. De Eigenaar krijgt alsdan de mogelijkheid om de factuur in 1 termijn, 3 jaarlijkse termijnen of 36 maandelijkse termijnen te voldoen. Op verzoek van de Eigenaar kan in overleg met de Gemeente een afwijkende betalingsregeling getroffen worden, echter dient de noodzaak hiertoe wel eerst financieel te worden onderbouwd door de Eigenaar. Deze betalingsregeling gaat in zodra partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.
4) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Met opmerkingen [GR3]: Is 'wettelijke rente' gebruikelijk? Ik kreeg de opmerking dat deze nogal hoog is

Met opmerkingen [MF4R3]: Wettelijke rente is gebruikelijk (en vrij hoog, namelijk 6%), maar het staat vrij om iets anders af te spreken.

Dat de wettelijke rente hoogte is, is ook een voordeel, want dat zal mensen ertoe aan kunnen zetten om snel te betalen.

Artikel 6 **Nadeelcompensatie**

1) De Gemeente zal de Eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 15.1 e.v. Omgevingswet die voortvloeit uit de vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip. De Gemeente zal de Eigenaar bij de behandeling van vorenbedoelde aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie Coevorden 2024.
2) De Eigenaar verbindt zich om aan de Gemeente zijn aandeel zoals bedoeld in lid 3 in het totale schadebedrag te compenseren van:
   b. de schade als bedoeld in artikel 15.3 Omgevingswet, en;

Met opmerkingen [JD5]: Nog invullen, wanneer het aantal recreatiewoningen dat meegaat in het transformatieproces bekend is

c. de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht.

3) Het aandeel van elke individuele Eigenaar in het totale schadebedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel wordt berekend naar rato van het aantal eigenaren dat deelneemt aan de transformatie en zodoende dat ~~en de~~ eigenaren (telkens) gezamenlijk ~~bedraagt~~ 2% van het totale schadebedrag zullen bijdragen.
4) De Gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie, het totale bedrag en het individueel verschuldigde bedrag meedelen aan de Eigenaar.
5) De Eigenaar verplicht zich het door hem verschuldigde bedrag binnen twee weken na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken.
6) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Met opmerkingen [JD6]: Nog in te vullen percentage

Artikel 7 Overdracht contractpositie en kettingbeding

1) Partijen kunnen de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst niet direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2) In geval van verkoop van zijn woning is de Eigenaar gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn nagekomen, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst, alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen. De Eigenaar dient de verkoop van zijn woning bij de Gemeente te melden, zodat er kan worden bepaald welke verplichtingen door de Eigenaar moeten worden overgedragen.
3) Bij iedere niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de Eigenaar ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Met opmerkingen [GR7]: Hierover is opgemerkt dat dit te vrijblijvend is. De VvE heeft een aantal zaken ook op deze manier geregeld, maar geeft aan dat bij eigenaarswisseling al dan niet bewust wordt 'vergeten' deze aan de koper door te geven. Beter zou zijn een aantekening in het kadaster.
(Ik vraag me af of 'in de akte van levering' dan niet voldoende is, maar ben hier niet in thuis.)

Met opmerkingen [MFBR7]: Het is niet ongebruikelijk om te werken met een ketting/derdenbeding, omdat je anders toe moet naar een kwalitatieve verplichting die je notarieel moet inschrijven na aangaan van deze overeenkomst.

Artikel 7 is niet te vrijblijvend, want kent een boeteregeling in lid 3, wat de eigenaren ervan zou moeten weerhouden om niet na te komen.

Met opmerkingen [GR9]: Waarom dit bedrag?

Met opmerkingen [MF10R9]: Drempel ter voorkoming van niet-nakoming,

Artikel 8 Toerekenbare tekortkoming

1) ~~Ingeval~~ Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2) Het gestelde in dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

Met opmerkingen [GR11]: Dit artikel wordt als erg 'zwaar' benoemd. Zou alleen lid 3 niet voldoende zijn?

Met opmerkingen [MF12R11]: Dit is gebruikelijk om overeen te komen.

Lid 3 is als zodanig onvoldoende, omdat lid 2 bepaalt dat naast ontbinding (lid 1) ook andere rechtsgevolgen mogelijk zijn: nakoming vorderen en schadevergoeding.

3) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting zoals opgenomen in artikelen 2 en 3 uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd op kosten van de tekortschietende partij de desbetreffende verplichting zelf uit te (laten) voeren.

Artikel 9 **Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen, als er geen minnelijke oplossing (al dan niet via mediation of arbitrage) kan worden bereikt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank, rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 10 **Ontbindende voorwaarden**

1) Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden in de volgende situaties:
   a) Het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip wordt (vanwege ernstige bezwaren) niet vastgesteld, althans wordt niet onherroepelijk na vaststelling;
   b) Zoals bedoeld in artikel 8 lid 1.~~Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en/of uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.~~
2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan door middel van een aangetekend schrijven.
3) Alvorens over te gaan tot ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Met opmerkingen [GR13]: 10 lid 1 onder b is een vreemd artikel: wat wordt hiermee beoogd?

Met opmerkingen [MF14R13]: Dit is een standaardbepaling (uit een anterieure overeenkomst, zo vermoed ik).

Artikel 11 **Einde van de overeenkomst**

1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en de verplichtingen na te komen.
2) De overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of

naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 8 of artikel 10.

Artikel 12 **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

1. Projectgebied;
2. Quickscan
3. Streefbeeld
4. Transformatieplan
5. Kwaliteitsimpuls
6. Specificatie kosten- en vereveningsbijdrage.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d.	te ..... d.d. 2025
Gemeente Coevorden	Eigenaar
.....	.....
R. Bergsma	.....

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlagen 2 – 5 nog toevoegen

Bijlage 6 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

Kosten woning Eigenaar

Ruimtelijke ordening
procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-

	€ 196,66
Bouwkundige inspectie Bedrag per woning	**€ 65,70**
Waardebepaling Bedrag per woning (taxatierapport d.d. .....)	**€ 59,51**
Uitvoering Kwaliteitsimpuls Bedrag per woning	**€ 200,-**
Vereveningsbijdrage Bedrag per woning	**€ .....,-**
Totaal	**€ .....,-**

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 30 april 2024 09:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Betalingsregeling de Tip

Categorieën: Overleg [redacted]

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Ok, hartelijk dank.

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 april 2024 09:08
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Betalingsregeling de Tip

Hoi [redacted],

Dit zijn inderdaad de afspraken die we toen hebben gemaakt.
Ik neem [redacted] mee in cc, want misschien wil hij hier ook eerst naar kijken. Dit zal wel in de ant. Ovk komen te staan.
Ik ken geen beperkingen verder.

Gr. [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 30 april 2024 09:03
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Betalingsregeling de Tip

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Hoi [redacted],

Is de betalingsregeling
Nog steeds als volgt?

Alles in 1 x.
Ieder jaar een vast bedrag maximaal 3 jaar
Over 36 maanden
Maatwerk

Zijn hier ook nog beperking van toepassing voor?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aanwezig ma tm vrij ochtend

Vitale Vakantieparken Drenthe

T: [redacted] A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 24 juli 2023 17:21
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: reactie concepttransformatieplan De Tip De Kiel

Hallo [redacted],

Fijn dat er door de provincie terugkoppeling wordt gegeven over het plan. We gaan er mee aan de slag, alleen zitten we net voor of al in vakantie. Zodra eea is aangepast, aangevuld komen we bij jullie terug.

Voor het transformatieproces zou het beter zijn dat een aantal zaken bij aanvang van het proces al op papier zouden staan. Dan weten de eigenaren ook wat meer wat de provincie verlangd. Nu zijn ze tot heden in het ongewisse gebleven. Ze hebben overigens mee gewerkt aan het transformatieproces op meerdere fronten middels een werkgroep, en gezamenlijke bijeenkomst met alle eigenaren. Wordt vervolgd

Hartelijke groet,

[redacted]
Kasteel 1, Coevorden
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Verzonden: Monday, July 24, 2023 4:16:26 PM
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: reactie concepttransformatieplan De Tip De Kiel

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag [redacted],

Bijgevoegd onze reactie op de stukken die je hebt toegestuurd m.b.t. transformatieplan.

Het transformatieplan is onvoldoende uitgewerkt.
Een nadere uitwerking is nodig op de volgende punten waarbij inzicht moet worden gegeven of wordt voldaan aan artikel 2.20 uit de Provinciale Omgevingsverordening.

- De problematiek is (nog) niet toegelicht.
- Een deel wordt recreatief gebruikt. Hoe ga je hier verder mee om? In de tekst oogt het wel of niet willen meedoen aan de transformatie behoorlijk vrijblijvend.
- Hoe ga je om met de niet-bebouwde kavels op het park en hoe verhoudt zich dat tot de bouwmogelijkheden in de rest van het park? Wat zijn de bebouwingsmogelijkheden?
- Het landschapsinpassingsplan is geen inpassingsplan, maar meer een onderhouds/beheerplan. De te realiseren kwalitatieve meerwaarde is in de stukken niet gemotiveerd. Is er sprake van een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde bij omzetting en hoe wordt dit gerealiseerd?
- De Tip/ De Kiel ligt in een cluster met de Eeke, minicamping Klaver Vier en minicamping Landzicht. Buiten, maar tegen bestaand stedelijk gebied. Er is nog niet onderbouwd hoe de transformatie van De Tip zich verhoudt tot de omliggende recreatie.
- Het park ligt op de Hondsrug en heeft een hoog beschermingsniveau van aardkundige waarden en voor het gehele gebied geldt de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' in het bestemmingsplan. Bij grondwerkzaamheden zal onderzoek verricht moeten worden.
- Bij landschapsschoon staat wat vermeld over regels in het bestemmingsplan die ervoor zorgen dat park niet meer verhard wordt en dat bestaand groen niet zondermeer verwijderd mag worden. Ook wordt de groene omzoming gewaarborgd. Het bestemmingsplan is er volgens mij nog niet, maar hierdoor is er geen volledig overzicht. Van belang dat het groene karakter behouden blijft en liggen er ook kansen op versterking hiervan?
- Hoe wordt omgegaan met waterhuishouding en afvalinzameling?

Voor de volledigheid voeg ik het betreffende artikel uit de POV hieronder bij:

Artikel 2.20 Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
    a. het gehele vakantiepark dan wel ruimtelijke samenhangende recreatiewoningen onderdeel is van één plan;
    b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel ruimtelijk samenhangende onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
    c. in het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende vakantiepark en wordt onderbouwd dat een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
    d. de bestaande recreatiewoningen geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken zijn, tenzij in het ruimtelijk plan wordt geborgd dat de functiewijziging naar wonen in ieder geval gepaard gaat met een verbetering van de uiterlijke verschijningsvorm en de randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning in het ruimtelijk plan worden vastgelegd;
    e. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte, en;
    f. in het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.
2. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het ruimtelijk plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
provincie Drenthe
Team Cultuur, Maatschappij, Vrijetijdseconomie|PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC | Assen
T (0592) 36 5751 |
[redacted]@drenthe.nl
Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen
werkdagen: maandag-dinsdag-donderdag-vrijdagmorgen

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Cultuur, Maatschappij en Vrijetijdsecnomie

provincie Drenthe

+31[redacted]
werkdagen: Maandag, dinsdag, donderdag, vrijdagmorgen

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
+31 592 365555 | [redacted]@drenthe.nl
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 9 juni 2023 09:48
Aan: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Stukken Transformatieproces De Tip De Kiel

Hallo [redacted] en [redacted],

Zoals afgesproken ontvangen jullie hierbij de stukken mbt tot het transformatieproces van de Tip.
Ik ben benieuwd naar de reactie.

Met vr grt
[redacted]

ZUNIG met energie
= ZO GEDAAN

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 10:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: kwartaaloverleg Coevorden/provincie

Dag [redacted],

Vanuit mijn ervaring: de provincie gaat dit niet voor het park (en de gemeente) invullen, die gaat alleen reageren op wat wordt voorgesteld en zal daarbij de 'provinciale kernkwaliteiten' in acht nemen. In de provinciale reactie op de quick scan voor De Tip staan een paar punten genoemd.
Laat vooral het park bedenken wat er aan verbeterpunten is en de gemeente heeft vast ook wel ideeën. Een beetje fantasie en creativiteit is natuurlijk wel nodig... Met een goed verhaal waarvan de uitvoering ook geborgd is (in bestemmingsplan en transformatieplan/anterieure overeenkomst) moet je een eind kunnen komen.
Voorbeelden die ik ken: verbetering landschappelijke inpassing op basis van een landschapsplan waarvoor alle eigenaren tekenen, een plan voor verduurzaming van het park waar alle eigenaren aan meedoen, een plan voor de sloop/herplaatsing van een aantal woningen op een park, een goede borging voor het behoud + beheer van het groen op het park.

Tot zover; wil je meer weten dan hoor ik het graag.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
T: 06 [redacted], A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 08:00
Aan: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: kwartaaloverleg Coevorden/provincie

Hallo,

Ik heb 1 onderwerp waarvoor ik geen kwartaaloverleg hoef te voeren. De eigenaren van de Tip die bezig zijn met de transformatie willen graag voorbeelden van kwaliteitsimpulsen van andere getransformeerde parken. Of richtlijnen hoe de kwaliteitsimpuls wordt beoordeeld.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

[redacted]
Kasteel 1, Coevorden
[redacted]

DUTCH TECHZONE
regio van excellent vakmanschap

Van: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 11:04
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Onderwerp: kwartaaloverleg Coevorden/provincie

Goedemorgen,

Op 25 april hebben we een kwartaaloverleg gehad en de eerstvolgende staat op 9 juni.

Zijn er ontwikkelingen die doorgesproken moeten worden of gaat jullie voorkeur ernaar uit om het overleg op 8 september te laten plaatsvinden? Deze laatste datum staat reeds in de agenda's.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Team Cultuur Maatschappij en Vrijetijdseconomie
[redacted]

provincie Drenthe

+31 592 365802
werkdagen: maandag t/m vrijdag

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
+31 592 365555 | [redacted]@drenthe.nl
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nr.	Document
1	9f. 20250318 Agendapunt 10 Planning Transformatie De Tip.pdf
2	20b. Actielijst werkgroep.pdf
3	23. Werkgroep De Tip 7mei24.pdf
4	30b. Ruimtelijke verkenning.pdf
5	23a. Actielijst.pdf
6	6b. Actielijst werkgroep 16 juli 2024.pdf
7	33d. Planning transformatie.pdf
8	9c. 20250318 Agendapunt 07 Bouwregels.pdf
9	17. Stukken werkgroep VvE De Tip en gemeente.pdf
10	25c. Agenda werkgroep De Tip 12 nov.pdf
11	36d. Actielijst werkgroep De Tip.pdf
12	9b. 20250318 Agendapunt 03 Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf
13	27h. Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan.pdf
14	3b. Streefbeeld concept versie 24 juni 2024 schoon.pdf
15	33a. Agenda werkgroep De Tip 28 mei.pdf
16	4. Verslag bijeenkomst 20 mei incl. bijlagen.pdf
17	11a. 20250114 Agendapunt 00. Agenda VvE De Tip.pdf
18	33. Agenda en stukken werkgroep 28 mei.pdf
19	31f. Actie- en besluitenlijst.pdf
20	8d. Planning Transformatie De Tip versie 28nov24.pdf
21	21b. Ruimtelijke verkenning recreatiepark.pdf
22	24b. Notitie bouwen en wonen.pdf
23	10e. 20250225 Agendapunt 07 Memo rooi en gevellijnen.pdf
24	29. Overleg werkgroep 14 jan.pdf
25	10d. 20250225 Agendapunt 06 Memo afstanden Eeke Tip.pdf
26	16c. Bijlage memo TAM 17dec24.pdf
27	23c. Streefbeeld paragraaf groen.pdf
28	18b. Notitie Groen 10april24.pdf
29	37a. Agenda werkgroep De Tip 16april.pdf
30	35c. Vragen De Tip nav mailtjes.pdf
31	35d. Concept streefbeeld 4juni24.pdf
32	27c. Bijlage memo TAM 17dec24.pdf
33	28. Agenda en stukken 16 maart.pdf
34	27a. Agenda werkgroep 17 december 2024.pdf
35	27d. Memo stavaza tbv werkgroep 17dec24.pdf
36	32. Overleg werkgroep De Tip 25 feb.pdf
37	20d. Reactie op concept TAM.pdf
38	22d. Actielijst werkgroep De Tip.pdf
39	1. Afvalinzameling De Tip - reactie VVE.pdf
40	21. Werkgroep De Tip.pdf
41	13a. Memo stavaza tbv werkgroep 22okt24.pdf
42	8c. Memo stavaza tbv werkgroep 3dec24.pdf
43	13. Terugkoppeling werkgroep 10 september.pdf
44	36c. Agenda werkgroep De Tip.pdf
45	36a. Streefbeeld voorbeeld feb24.pdf
46	37d. Bijlage voorbeelden berekeningen De Tip.pdf
47	11. Overleg werkgroep De Tip januari 2025.pdf
48	33c. Concept nieuwsbrief De Tip mei 2024.pdf
49	29e. Bijlage 4 Memo TAM.pdf

50 19. Verslag met toelichting.pdf
51 32a. Agenda VvE De Tip.pdf
52 34. Agenda overleggroep De Tip 13 feb..pdf
53 6. Agenda en stukken werkgroep De Tip.pdf
54 11d. 20250114 Agendapunt 06. Bijlage 3 Overeenkomst VVE de Tip - wegen.pdf
55 26. Overleg werkgroep De Tip 3 dec.pdf
56 29f. Bijlage 5 Memo kwaliteitsimpuls.pdf
57 10f. 20250225 Agendapunt 09 Planning Transformatie De Tip.pdf
58 31e. Bijlage E-mails.pdf

59 32d. Memo afstanden Eeke Tip.pdf
60 26a. Agenda werkgroep 3 december 2024.pdf
61 27f. Planning Transformatie De Tip versie 17122024.pdf
62 29g. Bijlage 6 Planning Transformatie De Tip.pdf
63 28d. Concept transformatieplan.pdf
64 1a. Memo afspraken rond afval.pdf
65 16e. Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan.pdf
66 38b. Notitie bouwen en wonen 26 maart 24.pdf
67 28a. Addendum waardebepaling de Tip.pdf
68 23e. Planning transformatie De Tip.pdf
69 12a. Overeenkomst VVE de Tip wegen.pdf
70 18. Stukken.pdf
71 29b. Bijlage 3 Overeenkomst VVE de Tip - wegen.pdf
72 2. Aantekeningen bijeenkomst omwonenden de Tip 18 juli 2024.pdf
73 31g. Planning Transformatie De Tip.pdf
74 16a. Memo stavaza tbv werkgroep 17dec24.pdf
75 4b. Streefbeeld De Tip 20222405.pdf
76 10a. 20250225 Agenda VvE De Tip.pdf
77 4e. Agendapunt 7c onderhoud van het bomenbestand.pdf
78 26b. Actielijst werkgroep 12 november 2024.pdf
79 32b. Actie- en besluitenlijst.pdf
80 17c. De Tip bestaande situatie na inspectie.pdf
81 11c. 20250114 Agendapunt 05. Bijlage 2 Concept anterieure overeenkomst.pdf
82 12. Overleg werkgroep 3 december 2024.pdf
83 11b. 20250114 Agendapunt 04. Bijlage 1 Actie- en Besluitenlijst.pdf
84 38. Werkgroep De Tip 26 mrt.pdf
85 38e. Actielijst werkgroep 5 maart 2024.pdf
86 16b. Ontwerp TAM 5 dec 24.pdf
87 32e. Memo rooi en gevellijnen.pdf
88 6c. Memo agendapunt 3 10sept24.pdf
89 24d. Concept nieuwsbrief.pdf
90 37b. Notitie groen.pdf
91 30c. Streefbeeld paragraaf groen.pdf
92 21a. Actielijst.pdf
93 8b. Actielijst werkgroep 12 november 2024.pdf
94 29a. Agendapunt 00. Agenda VvE De Tip.pdf
95 31d. Memo Vraag gemengde functie wonen recreatie.pdf
96 20h. Overeenkomst wegen in VvE gebied.pdf
97 11e. 20250114 Agendapunt 08. Bijlage 4 Memo TAM.pdf
98 26c. Memo stavaza tbv werkgroep 3dec24.pdf

99 23b. Ruimtelijke verkenning De Tip.pdf
100 20a. Agenda werkgroep.pdf
101 7a. Notitie wat hebben we wat nog niet 28feb24.pdf
102 27e. Ontwerp TAM 3dec24.pdf
103 4c. Verslag Bijeenkomst 20 mei bestemmingsplangebied De Tip.pdf
104 26d. Planning Transformatie De Tip versie 28nov24.pdf
105 25b. Planning transformatie.pdf
106 30a. Actielijst werkgroep 16 april 2024.pdf
107 33b. Actielijst 7 mei.pdf
108 30. Werkgroep De Tip 7 mei.pdf
109 11g. 20250114 Agendapunt 10. Bijlage 6 Planning Transformatie De Tip.pdf
110 35b. Actielijst werkgroep 28 mei 24.pdf
111 7. Werkgroep De Tip 5 maart 2024.pdf
112 6d. Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken.pdf
113 30e. Planning Transformatie De Tip.pdf
114 9a. Overleg werkgroep De Tip.pdf
115 4d. Offerte wim stuursma.pdf
116 9d. 20250318 Agendapunt 08 Memo postitie recreanten.pdf
117 24. Werkgroep De Tip 26maart24.pdf
118 22c. Agenda werkgroep De Tip.pdf
119 22a. Streefbeeld voorbeeld.pdf
120 20f. Planning Transformatie De Tip.pdf
121 22b. Transformatieplan voorbeeld.pdf
122 37e. Vragen mbt belastingen De Tip.pdf
123 38c. Planning Transformatie De Tip.pdf
124 29d. Bijlage 1 Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf
125 37c. Actielijst werkgroep 29mrt24.pdf
126 27b. Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf
127 27. Overleg werkgroep De Tip 17 dec.pdf
128 20. Werkgroep 1 oktober 2024.pdf
129 15a. Memo afval.pdf
130 34a. Agenda werkgroep De Tip.pdf
131 28b. Deskundige_rapportage.pdf
132 10. Overleg werkgroep De Tip 25 februari 2025.pdf
133 9e. 20250318 Agendapunt 06 Conceptbrief over weg.pdf
134 25a. Memo stavaza werkgroep.pdf
135 18a. Gespreksverslag 9 april VvE - Gemeente 10april24.pdf
136 24e. Actielijst werkgroep.pdf
137 25. Stukken voor vergadering 12 nov.pdf
138 25d. Actielijst werkgroep.pdf
139 24a. Agenda werkgroep De Tip.pdf
140 14. Werkgroep 1 oktober 2024.pdf
141 5. Verslagen overleg.pdf
142 10b. 20250225 Agendapunt 03 Actie- en besluitenlijst.pdf
143 15. Werkgroep Transformatie De Tip - memo afval.pdf
144 38a. Agenda werkgroep werkgroep De Tip 26mrt.pdf
145 5a. Verslag Bijeenkomst 23 april bestemmingsplangebied De Tip.pdf
146 23d. Agenda werkgroep De Tip.pdf
147 9a. 20250318 Agenda overleg De Tip.pdf
148 17b. Rapport.pdf

149 24c. Planning transformatie De Tip.pdf
150 32f. Planning Transformatie De Tip.pdf
151 29c. Bijlage 2 Concept anterieure overeenkomst.pdf
152 19b. Verharding camping De Tip.pdf

153 35. Overleg werkgroep 11 juni.pdf
154 3. Terugkoppeling bijeenkomst eigenaren.pdf
155 19a. De Tip bestaande situatie na inspectie.pdf
156 6a. Agenda werkgroep Transformatie De Tip - 10 september.pdf
157 28c. Concept anterieure overeenkomst De Tip maart23.pdf

158 7b. Kopie van streefbeeld te bespreken.pdf
159 38d. Nieuwsbrief De Tip maart 24.pdf
160 31c. Bijlage Kwaliteitsimpuls - Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf
161 16d. Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan.pdf
162 32c. Brief weg VvE De Tip concept.pdf
163 19c. Gespreksverslag 9 april VvE.pdf
164 36b. Transformatieplan Voorbeeld eind 23.pdf
165 20g. Memo.pdf
166 8. Overleg werkgroep De Tip 3 december.pdf
167 30d. Agenda werkgroep 7 mei.pdf
168 22. Werkgroep De Tip 5maart24.pdf
169 10c. 20250225 Agendapunt 05 Brief weg VvE De Tip concept.pdf
170 8a. Agenda werkgroep 3 december 2024.pdf
171 20e. Streefbeeld De Tip versie 23sept24.pdf
172 20c. Beantwoording zienswijzen.pdf
173 27g. Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan.pdf
174 36. Werkgroep De Tip 5 maart 2024.pdf
175 31. Overleg werkgroep De Tip 4 feb.pdf
176 4a. Offerte bungalows De Tip De Kiel.pdf
177 35a. Agenda werkgroep De Tip.pdf
178 31a. Agenda VvE De Tip.pdf
179 3a. Presentatie bijeenkomst de Tip 12 juli 2024.pdf
180 14a. Memo kwaliteitsimpuls.pdf
181 17d. Memo onderzoek overname gemeenschappelijk terrein.pdf
182 16. Stukken De Tip 17 december.pdf
183 31b. Bijlage Kwaliteitsimpuls.pdf
184 11f. 20250114 Agendapunt 09. Bijlage 5 Memo kwaliteitsimpuls.pdf
185 17a. Coevorden - Verharding camping De Tip met bijlagen (Geanonimiseerd).pdf

Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Volledig openbaar			
Volledig openbaar			
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		

Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
	5.2.1
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Volledig openbaar	
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e

Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e

Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.1c
	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
	5.2.1
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 17 juli 2024 17:31
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]
Onderwerp: Afvalinzameling De Tip - reactie VvE z.s.m.
Bijlagen: Memo afspraken rond afval.pdf

Categorieën: [redacted]

Goedemiddag,

Bijgaand een document, waarin de afspraken rondom het afval op De Tip op een rij zijn gezet.
Zo is het gisteravond besproken, met als aanvulling de laatste informatie vanuit de gemeente.

Wij horen graag z.s.m. (uiterlijk eind september) de keuze voor afvalinzameling via de VvE.

Vragen? Mail ons gerust.
Je bereikt [redacted] op [redacted]@coevorden.nl

Hartelijke groet,
Namens [redacted],

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] *(via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden

MEMO

Aan:	Werkgroep De Tip
Van:	[redacted]
Datum:	17 juli 2024
Onderwerp:	Toekomstige afvalinzameling De Tip, besproken/afgesproken 16 juli 2024
CC:	

Algemeen:

- De gemeente Coevorden gaat de afvalinzameling overnemen bij het VvE-deel, dat nu nog zelf de afvalinzameling verzorgt.
- Het standaard-aanbod is een systeem met kliko's. Als alternatief (zonder meerkosten) kan ondergrondse inzameling worden aangeboden, met een inzamelpunt op een nader te bepalen locatie direct buiten het park. Dit onder voorbehoud dat Area hier een geschikte locatie vindt om de containers te plaatsen en veilig te ledigen.
- Ondergrondse inzameling houdt in twee ondergrondse containers (voor plastic (PMD) en restafval) en een kleine zuil voor GFE (groente-, fruit- en etensresten).
- De keuze voor kliko's of ondergrondse inzameling ligt bij de vereniging en moet vòòr 1 oktober worden doorgegeven aan de gemeente.
- De ingangsdatum is uiterlijk maart 2025. Af te stemmen met de contractuele verplichtingen van de huidige inzamelaar.
- Voor wat betreft de tarieven: de raad stelt naar verwachting de tarieven in september 2024 vast. Het tarief dat gaat gelden is hetzelfde vaste tarief dat reguliere huishoudens al betalen, + een variabel tarief afhankelijk van het aantal ledigingen of inwerpen voor restafval. Een afvalpas voor grofvuil is inbegrepen.

Afgesproken:

1. Het VvE-bestuur communiceert met haar leden dat de voorkeur uitgaat naar ondergrondse inzameling. Uitgaande van algehele instemming hiermee laat ze z.s.m., uiterlijk eind september, aan de gemeente (contactgegevens hieronder) weten of dit inderdaad de keuze is.
2. Als de keuze is doorgegeven gaat Area kijken, in overleg met de vereniging, wat geschikte locaties zijn. Aandachtspunten zijn:
   - Ondergrondse kabels en leidingen (KLIC-melding)
   - Niet kruisen van een fietspad/trottoir bij ledigen van de ondergrondse containers
   - Geen/minimale verkeershinder tijdens lediging
   - Vrije bovenruimte van 8 meter
   - Reikwijdte tussen locatie en de rijweg maximaal 4 meter
3. Desgewenst kan de gemeente ondersteunen bij het ontbinden van het bestaande contract.

Voor de eigenaren buiten het VvE-gedeelte:

Hier hoeft niets te veranderen: de gemeente blijft het afval inzamelen met kliko's.
Als eigenaren meer voelen voor de ondergrondse inzameling dan kunnen zij meegaan. Zij krijgen dan toegang tot de ondergrondse container (en als ze nu kliko's hebben worden die ingeleverd). Dit kan een individuele keuze zijn; niet iedereen hoeft mee. Het kan een uitkomst zijn voor 'blijvende recreanten' voor wie kliko's niet praktisch zijn.

Afgesproken:

De gemeente stuurt de eigenaren binnen De Tip, die buiten het VvE-deel vallen, een brief waarin staat dat zij de keuze hebben voor handhaven van de bestaande inzameling of aansluiten bij de ondergrondse voorziening.

Contactpersoon gemeente Coevorden:

[redacted], beleidsadviseur afval en grondstoffen. Emailadres [redacted]@coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Bijeenkomst omwonenden de Tip
Donderdag 18 juli 2024 19.30 uur

Aanwezigen
Omwonenden; 8 personen (incl. raadslid BBC2014)
Werkgroepleden: 3 personen
Gemeente: [redacted] en [redacted]

Opmerkingen:

1) Meer verkeer > extra verkeer door toedoen van Staatsbosbeheer. Er is éénrichtingsverkeer en de berm is slecht.
2) Hoogte bouwen? Het is nu 100m2 en de hoogte veranderd niet.
3) Lange pad/schuine zijde – heel veel overlast van overhangende takken. Slecht wegdek. Diepe gaten. Bewoonster kan soms amper bij de woning komen. Werkgroep de Tip geeft aan een melding hierover te maken in de eerstvolgende nieuwsbrief (snoeien). **Actie werkgroep.**
4) Heeft permanente bewoning invloed op behoefte recreatie elders? [redacted] geeft als antwoord "neen" en [redacted] bevestigd dat.
5) Recht op onderverhuur? Niet anders dan dat het nu is. Dat wordt al gedaan.
6) Riolering voldoet.
7) Waterdruk is voldoende.
8) Omwonende vraagt dit soort bijeenkomsten niet in de vakantie te plannen. [redacted] geeft toelichting waarom het vanavond nog gepland is. Noord is vanaf morgen met vakantie.
9) De tip; max. 60 km per uur instellen. Naast de weg ca. 60 cm. aan ~~Grasbetonkeien~~ grasbetonkeien ~~emaastplaatsen. V,~~ vooruitrijden (eenrichtingsverkeer?) en ~~,~~ bomen tijdig snoeien (~~notitie~~ [redacted] ~~in mijn schrift – dit heb ik ervan gemaakt~~ **actie gemeente?**)
10) Wie graag op de hoogte wil blijven kan naam/mailadres achterlaten of mailen naar VVPC mailbox:

Naam:	Mailadres:
1. [redacted] (De Tip 9)	[redacted]@gmail.com
2. [redacted] [redacted] (Kwekebos 9)	[redacted]@gmail.com
3. [redacted] De Eeke)	info@de-eeke.nl
4. [redacted] (secretaris dorpsbelangen)	[redacted]@dekiel.info

Adres dorpsbelangen de Kiel en Omstreken
[redacted]
[redacted]
[redacted] DE KIEL

Met opmerkingen [redacted] 100 meter hoog??? M2 ????

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmerkingen [redacted] Deze 4 notenen op lijst - niet automatisch alles ontvangen toch? Wel alle nieuwsbrieven of alleen als wij een bericht willen delen met hen?

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 15 juli 2024 16:33
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Terugkoppeling bijeenkomst eigenaren De Tip 12 juli 2024
Bijlagen: Presentatie bijeenkomst de Tip 12 juli 2024.pdf; Streefbeeld concept versie 24 juni 2024 schoon.pdf

Goedemiddag,

Allereerst willen wij onze dank uitspreken naar een ieder die naar onze informatiebijeenkomst op vrijdag 12 juli is geweest in Dorpshuis Schoonoord.
Het was fijn om u in zo'n grote getale te zien en te spreken.

Zoals afgesproken ontvangt u hierbij de gegeven presentatie.

Gestelde vragen met antwoorden:

1. Als een bestaande schutting vervangen moet worden. Mag dit dan op dezelfde manier of moet het dan een haagafscheiding worden? *Eenzelfde schutting mag teruggezet worden. Nieuwe schuttingen zijn niet toegestaan.*
2. Eigendom wegen is voor 1/42 deel van iedere eigenaar op het VvE gedeelte. *Dit is bij de gemeente bekend.*
3. Blijft de inrichting van de weg op het park hetzelfde? In principe wel. Mogelijk zijn enkele aanpassingen noodzakelijk en/of worden borden geplaatst ter verduidelijking van de situatie.
4. De Tip is een smalle weg, waar geen passeermogelijkheden zijn. Gaat de gemeente hier wat aan doen? En zorgen dat de bermen opgeknapt worden? *Dit ligt buiten dit transformatieproject en wordt daarom doorgegeven aan de betreffende afdeling van de gemeente.*
5. Kan het park gezien worden als woonerf met maximum snelheid 30 km/h? *Dit wordt besproken binnen de werkgroep.*
6. Als er een geschikte plek wordt gevonden voor een verzamelcontainer. Hoe wordt dit financieel geregeld? Wordt de grond aangekocht van de eigenaren? *Dit wordt besproken binnen de werkgroep.*
7. Zijn de eisen voor de recreatiewoningen anders dan voor andere bestaande woningen? *Ja. Er is een verschil in bouwtechnische eisen tussen bestaande recreatiewoningen en bestaande 'gewone' woningen. Daar zijn de woningen ook op gecontroleerd. Bij nieuwbouw koet de woning voldoen aan de (strengere) eisen voor nieuwbouw.*
8. Wat zijn de mogelijkheden als je wilt blijven recreëren? *U kunt kiezen voor meedoen naar de transformatie naar wonen en in het overgangsrecht vallen, of niet meedoen en de recreatiebestemming behouden. Wij gaan graag persoonlijk met u in gesprek om door te nemen wat uw keuze zal betekenen.*

Conceptstreefbeeld
Tot 1 september kunt u schriftelijk reageren op het conceptstreefbeeld (zie bijlage; dit is hetzelfde als eerder toegestuurd).
U kunt mailen naar [redacted]@coevorden.nl met als onderwerp 'Reactie streefbeeld de Tip'. Vermeld wel uw naam en adres.

Kwaliteitsimpuls De Tip
Tot 1 september kunt u ook reageren op de voorstellen van de werkgroep (zie presentatie).
U kunt mailen naar [redacted]@coevorden.nl met als onderwerp 'Reactie kwaliteitsimpuls de Tip'. Vermeld wel uw naam en adres.

Vragen? Bel of mail ons gerust
U bereikt ons op [redacted]@coevorden.nl of via 14-0524.
U kunt ook altijd één van de werkgroepleden aanspreken op het park.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente
Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Op weg naar ‘Parkachtig wonen in De Tip’

presentatie transformatie Streefbeeld De Tip, De Kiel, 12 juli 2024

Gemeente Coevorden

Even voorstellen….

- Gemeente Coevorden: wethouder Steven Stegen
- Werkgroep Transformatie: [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted]
- Gemeente Coevorden: [redacted]
- Vitale Vakantieparken Drenthe: projectleider [redacted]

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Programma

- Opening wethouder Stegen
- Terugblik
- Toelichting op het opstellen van het streefbeeld
- Streefbeeld: de actiepunten
- Wat gaan we de komende tijd doen

Pauze

- Stand van zaken anterieure overeenkomst
- Presentatie omwonenden en positie recreanten
- Presentatie ideeën voor kwaliteitsimpuls

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Wat is er de afgelopen periode gebeurd?

- Vanaf 2020 toewerken naar transformatie van De Tip: het mogelijk maken dat in alle woningen permanent kan worden gewoond
- Laatste bijeenkomst: 25 mei 2023: uitleg streefbeeld, vereveningsbijdrage, aankondiging individuele gesprekken
- Gesprekken hebben plaatsgevonden, overeenkomsten voorgelegd
- Daarna: pas op de plaats, wisseling van de wacht

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Wat is er de afgelopen periode gebeurd?

- Situatie januari 2024: quick scan, kwaliteitskaarten, toets Bouwbesluit, taxatie tbv verevening, overeenkomsten, kosten op een rij
- Gedragen streefbeeld ontbreekt nog
- Daarom: niet overnieuw begonnen, maar stapje terug en nu met vaart vooruit

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Stapje terug: naar een uitgewerkt streefbeeld

"Hoe moet/kan De Tip er over een aantal jaren uitzien, als er overal permanent gewoond mag worden? Wat is goed, wat willen we behouden, wat kan of moet anders of beter"

- Op basis van de uitkomsten van de bijeenkomst in Wezup in 2022
- Eens per drie weken overleg werkgroep – gemeente
- Bespreken alle thema's en doen voorstellen
- Communicatie met eigenaren via nieuwsbrieven

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Welke onderwerpen zijn aan de orde?

Nr	Omschrijving	Vul	Vul
1	Toegang terrein	Openbaar toegankelijk	Openbaar toegankelijk (alleen bewoners en op niet-toeristische/ingeschreven adressen)
2	Beschermd gebied	Natuurlijke begrenzing (denk aan de weke w Bentheimsingel/die aangelegd	Natuurlijke begrenzing, de bomen,
3	Verhuur terrein	Vrij toegangsweg, geopend voor campagnes op terrein	Vrij toegangsweg, als bestaand problem mogelijkheden aan es werd
4	Overgrond leidingen	Alleen bestemmingsverkeer	Aardgasvrij wijken (weg voor achter o van de gemeente), Alleen bestemmingsverkeer
5	Gemiddeld aantal	Geen openbaar vervoer (alleen Kolonnade/Transvaal)	Nadere dichtbevolkt/buitenhalte bs, hunnepaas
6	Mate van ingroening	Nadere: dwalle hof aanz, nie boomsoorten	Nadere: dat bestaand
7	Collectief groen	Nadere: dwalle hof aanz, nie boomsoorten	Nadere: dat bestaand
8	Wandelpaden	Nadere: dwalle hof aanz	Nadere: dat bestaand
9	Toegang	Fysieke/fysieke beveiligingsweg, voor hulpverleners	Fysieke/fysieke beveiligingsweg (zoal bestaat voorbeeldbeveiliging) (zoals bestaat voorbeeldbeveiliging op hoek rotsvrij)
10	Mate/dichtbij/ vanuitgeldel	Geen wildbewegen, niet veilig	Geen wildbewegen
11	Waterafvoer	Lightaggerbl	Aanvullende verhard pad (wellen deel bestemmingsverkeer, plus)
12	Aanbod	Aanbod	Aanbod, tot goed (niet groot maar meer, bestaand)
13	Verhuurbeg	Volledig verhuurd	Volledig verhuurd
14	Beheer & Onderhoud	Onderhoud	Beschermbeplanting in een Natuurbeheerplan
15	Voorzieningen	Nadelig dijken	Speelplaats (Duivelbet, Kedelijk dijken), Sportveld (gecreëerd + Bosrand in Sportveld/Juggerbl gebied)
16	Beheer	Beschermbl, Plaatselijk beheer (zoal Bosrandjes)	Beschermbl, Plaatselijk beheer (zoal Bosrandjes)
17	Locatie parkeerplaatsen	Parkeren op eigen erf, Aan de rand/bijdeel/bef park	Parkeren op eigen erf (bij events d.p.p. in een parkeerweiden naast bs Hengelsteg) bij ook op in de directe omgeving v.d. woning
18	Aantal parkeerplaatsen	Geen (vaste) parkeerplaatsen, tegen parkeerplaatsen op eigen erf	Aantal of meer per woning / Min parkeerplaats per woning (aanpaklist parkeren op eigen erf, aantal is een eigenaar)
19	Tuin voorzieningen	Tuin voorzieningen, tuinpaal	Tuin voorzieningen, tuinpaal
20	Recreatieaanbodes	Tuin en tuinpaal	Tuin en tuinpaal
21	Afvalbeschikking	Inzameling door gemeente, wat geschieden, 1 bij elkaar woning (bi Hengelsteg) Voor elke woning verdwijnbidden container van de Tijd	Inzameling door gemeente, wat geschieden, 1 inzamelpunt
22	Verkeersveiligheid	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (Verkeerd veilig de Tijd Self beschikbaarheid e.m.v. Volledig van bewoners)	Veilig voor auto's (bijzaamheid/gebied niet dominant), Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers
23	Openbaar verlichting	Volledige openbaar verlichting	Volledige openbaar verlichting (op eigendom gaat/niet)
24	Zicht op de polder	Nee	Er zijn zeer volledige mogelijkheden zoals de bosrandjes
25	Geconcentreerd voorzieningen aanbod	Nee, Nabijheid bad en dichtbij erf	Nee, Nabijheid bad en dichtbij erf
26	Type schilderbedrijf	Groen (hoog)	Volledige kleur (schuttig groen), Groen (hoog), Geen
27	Zicht op de weg	Nadere: Naar eigen zicht/ingezaagd	Volledige, Alles (bij tijd erf, Deels alles (bij tijd), Volledig (a bijbos)
28	Mate van de verharding	Nadere: Eigen zicht/	Niet/maximaliseren verhard erf, Alleen verharding dichtbij naast de woning (aanbiedingen) Volledig verharding (op erf gaat/gebouw)
29	Soorten beplanting	Nadere: Eigen keuze (Gras, Planten, Struiken)	Volledig (gras, Struiken, Bomen)
30	Hoe van onderhoud	Nee	Goed onderhoudbs
31	Infrastructuur	Aquarium wildbrutse, Bosrandjes, Geen - zoals het nu is	Aquarium wildbrutse, Bosrandjes, Geen, Nieuwe
32	Locatie op erf	Auto's voor op het erf gegaatbmd, Achter op/aan zijkant (eigen mobiel)	Auto's voor op het erf gegaatbmd, Achter op/aan zijkant
33	Overdekt parkeren	Nadere: Voor carport/aanpaks	Geen overdekt parkeren, Carport/dakje (wellen), Garage (aan bagatel 8 of 9)
34	Plaats op de kavel	Vrij	Vrij
35	Bouwkavel	Vrij, Bouwkavel, Vrij bouwkavel niet bos	Vrij, Bouwkavel, Vrij bouwkavel niet bos
36	Bouwstijl	Traditionele, Nadere: paal te dak, aan zijkant	Traditionele
37	Bouwmogelijkheden	Ik wenig bouwmogelijkheden (aanpassing bestaande mogelijkheden maar weg regelbl), geschiedpad bos (bijbel)	Ik wenig bouwmogelijkheden (meer de bestl), Bouwmogelijkheden groener gaat
38	Aan de Bigbloemweg	Partial mogelijkheden (niet aan de bigbloemweg, Andere, gaatbmd op kant niet volledige vitaal)	Alleen mogelijkheid bouwen (Max 100m2 bestl/gebouw, Bigbloemweg (na 2002 - 2 is wenig)
39	Mogelijkheid uitbreiding	Alleen uitgebouwd, wel schuur of garage	Nee te bouwen (bestaat uitgebouwd/gebouwd)
40	Mogelijkheid tot bouwen	Mogelijkheid bestaat mogelijkheid	Mogelijkheid bestaat mogelijkheid (volgens niet wat)
41	Bouwkavel	Voorste zaakbl	Niet niet beschikbl
42	Hoe van onderhoud woningen	Om het algemene gaat	Om het algemene gaat (op ons mikrik ns)

Nr	Omschrijving	Ja Tip 111-129	1 WONINGEN
1	Toegang terrein	Openbaar toegankelijk (doodlopend, wenn ze is leeg)	Openbaar toegankelijk (alle bewoners toegangsweg)
2	Beschermd gebied	Alleen bestemmingsverkeer (niet events, of schuttbal van bedrijfs naar	Niet
3	Verhuur terrein	Vrij toegangsweg (voorbeeld is 11 bijbel)	Vrij toegangsweg (voorbeeld is 11 bijbel), Volledig (a bijbel) toegangsweg
4	Overgrond leidingen	Alleen bestemmingsverkeer (gaatbmd is bijbel)	Alleen bestemmingsverkeer (gaatbmd is bijbel kan, evenemenen, hulpverleners, verkeer)
5	Gemiddeld aantal	Goed openbaar vervoer (bushalte Kolonnade, bs 11)	Geen openbaar vervoer
6	Mate van ingroening	Aquarium aangeplant in het landschap	Volledig aangeplant in het landschap (zoals hof aan is goat, bij goat)
7	Collectief groen	Nadere: Niet eigen groen	Niet
8	Wandelpaden	Nadere: Dwalbl, dat Bosrandjes/bestemmingsverkeer	Volledige wijken
9	Toegang	Fysieke/fysieke beveiligingsweg (zoal bestaat voorbeeldbeveiliging) (zoals bestaat voorbeeldbeveiliging op hoek rotsvrij)	Fysieke/fysieke beveiligingsweg (voorbeeldbeveiliging op hoek bestaat goat)
10	Mate/dichtbij/ vanuitgeldel	Nadere: Dichtbij voorbeeldbs	Fysieke/fysieke beveiligingsweg
11	Waterafvoer	Aanvullende verhard pad (wellen deel bestemmingsverkeer, plus)	Aanvullende verhard pad (zoal bestaat voorbeeldbeveiliging, 100, 200, 300 en 400)
12	Aanbod	Aanbod, goed pandjes bij een vaste/huurders door de gemeente	Volledig overhuurde weg de Tip 300, 200, 100 en 400
13	Verhuurbeg	Volledig overhuurde weg de Tip 300, 200, 100 en 400	Volledig overhuurde weg de Tip 300, 200, 100 en 400
14	Beheer & Onderhoud	Onderhoud door de gemeente, (zou zoken inventeer)	Geen (openbaar weg gaag door de gemeente, aanvoeren, wat alleen de Tip zoon ook de pachtpad en 300 tot 400)
15	Voorzieningen	Nadere: Eigen keuze	Nadere: dijken
16	Beheer	Nadere: Eigen beheer	Nadere: Eigen beheer
17	Locatie parkeerplaatsen	Nadere: Eigen erf	Parkeren op eigen erf, Parkeren op de weg bij het erf
18	Aantal parkeerplaatsen	Geen (vaste) parkeerplaatsen (parkeren tegen hoeven)	Geen of meer per woning
19	Tuin voorzieningen	Geen voorzieningen aangezien bij Tip 300 200 100 Bosrandjes en de Tip 400	Niet
20	Recreatieaanbodes	Geen en tuinpaal en Gel aanbodes	Niet
21	Afvalbeschikking	Inzameling door de gemeente (aantal geschieden, eenzijnsdeze bij elkaar woning verzamelpunten)	Inzameling door de gemeente (aantal geschieden, eenzijnsdeze bij elkaar woning verzamelpunten)
22	Verkeersveiligheid	Nadere: Niet	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (de speeltuin aan is bestm de bekwaamde kom dan dit kopje, verkeers aspectenade verkeersgebied/dreigpad)
23	Openbaar verlichting	Volledige openbaar verlichting	Volledige openbaar verlichting
24	Zicht op de polder	Er zijn zeer volledige mogelijkheden zoals de bosrandjes	Niet
25	Geconcentreerd voorzieningen aanbod	Alleen de winkel nie voorzien goat	Alleen de winkel
26	Type schilderbedrijf	Groen (hoog), wel niet afbrekbaar	Groen (hoog)
27	Zicht op de weg	Nadere: Eigen zicht/	Geen zicht (bosrandjes)
28	Mate van de verharding	Nadere: Eigen zicht/	Volledig voor park
29	Soorten beplanting	Nadere: Bomen, Struiken, Bomen	Bomen
30	Hoe van onderhoud	Bosrandjes goed nie nuang onderhoudbs	Goed onderhoudbs
31	Infrastructuur	Nadere: Aanwezig, geaatbmd zaak	Niet
32	Locatie op erf	Auto's voor op het erf gegaatbmd, Auto's bachte het erf gegaatbmd, Naar eigen mobiel	Geen of meer per woning
33	Overdekt parkeren	Geen overdekt parkeren, Carport/dakje, Garage	Niet
34	Plaats op de kavel	Vrij	Vrij
35	Bouwkavel	Vrij, Bouwkavel, Vrij bouwkavel niet bos, Deels delen (wellen bos), Vrij	Vrij, Bouwkavel niet bos
36	Bouwstijl	Traditionele, Nadere: niet kaaiwegkleuren (gaatbmd goat kaaiwegkleuren door tips met wegjes)	Traditionele
37	Bouwmogelijkheden	Ik wenig bouwmogelijkheden (meer de bestl), Bouwmogelijkheden groener gaat	Ik wenig bouwmogelijkheden (meer in / Bouwmogelijkheden)
38	Aan de Bigbloemweg	Partial mogelijkheden (niet aan de bigbloemweg)	Ik wenig bouwmogelijkheden (meer in / Bouwmogelijkheden)
39	Mogelijkheid uitbreiding	Nee te bouwen	Nee te bouwen
40	Mogelijkheid tot bouwen	Mogelijkheid bestaan (alle voorzieningen mogelijk)	Mogelijkheid bestaan mogelijk
41	Bouwkavel	Bouwmogelijkheden niet (niet alleen aan niet Bouwkavel 2002) Ik Bosrandjes Bouw aan, wonen	Niet niet beschikbs
42	Hoe van onderhoud woningen	Om het algemene gaat	Bosrandjes goed nie meeder goed (zoomgaatbmd, zoomkoiden, voodbeelden, tekoen)

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

De 5 thema's

1. Bouwen en erf
2. Groen
3. Inrichting openbare/collectieve ruimte
4. Afvalinzameling
5. Bouwbesluit

- Wat is goed, wat willen we behouden, wat moet anders, wat kan beter
- Hoe is het nu, hoe wordt het straks

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

1.Bouwen en erf

	wat	wie
1.1	Bepalingen over de hoogte van hagen aan de wegzijde opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.2	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.3	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.4	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
1.5	Maximale verhardingspercentage opnemen in Omgevingsplan	Gemeente
1.6	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
1.7	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.8	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

2.Groen

	wat	wie
2.1	Groenplan opstellen als bijlage bij omgevingsplan	Gemeente werkgroep
2.2	Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen uitvoeren	Gemeente werkgroep
2.3	Voorstellen doen voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan	Gemeente werkgroep
2.4	In het omgevingsplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn	gemeente
2.5	In Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen	Gemeente werkgroep
2.6.	In het omgevingsplan regels opnemen over de hoogte van hagen	gemeente
2.7	Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan	Gemeente werkgroep
2.8	Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan	Gemeente werkgroep
2.9	In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn	Gemeente werkgroep
2.10	Groenbeheersplan VvE laten aansluiten op Groenplan	VvE

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

3.Inrichting openbare/collectieve ruimte

	wat	wie
3.1	Straatverlichting vernieuwen in het VvE-gedeelte	VvE
3.2	Entreegebied VvE-deel aanpassen: haaietanden en bordje ‘eigen weg’	VvE
3.3	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
3.4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	gemeente
3.5	Wegen bestemmen als ‘verkeer’ in het omgevingsplan	gemeente

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

4.Afvalinzameling

	wat	wie
4.1	Besluitvorming over inzameling afval	Gemeente
4.2	Keuze voor inzamelsysteem	Gemeente, werkgroep
4.3	Bepalen ingangsdatum nieuw inzamelsysteem	Gemeente werkgroep

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

5. Bouwbesluit

	wat	wie
5.1	Inspectie Bouwbesluit organiseren	Werkgroep (afgerond)
5.2	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	Werkgroep (afgerond)
5.3	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
5.4	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Vervolg

- Gemeente onderschrijft het streefbeeld, u ook?
- Reacties per mail tot 1 september op [redacted]@coevorden.nl
- Ook andere instanties kunnen reacties geven
- Vaststelling streefbeeld en door naar de volgende fase:
- Uitwerking: wie gaat wat doen, wanneer en hoe
- Presentatie transformatieplan, omgevingsplan en overeenkomst in het najaar

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Stand van zaken anterieure overeenkomst

- Doel anterieure overeenkomst: afspraken tussen eigenaren en gemeente over uitvoering, termijnen en kosten
- Sluiten wanneer alles concreet en duidelijk is
- Overeenkomst 2023: sommige zaken onduidelijk: het was te vroeg
- Er komt een nieuwe overeenkomst: zoveel mogelijk hetzelfde, maar completer en duidelijker. Bestaande is niet van kracht.
- Planning: najaar 2023

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Nog twee zaken:

- 18 juli: informatieavond voor alle omwonenden
- Oproep aan degenen die willen blijven recreëren

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Kwaliteitsimpuls: de eerste ideeën

- **Wat is een kwaliteitsimpuls?**
- Een kwaliteitsimpuls is het toevoegen van **meer**waarde aan de transformatie op maatschappelijk, natuurlijk of maatschappelijk gebied.
- **Wie bepaalt?**
- De werkgroep heeft een aantal ideeën bedacht, maar de eigenaren en de provincie bepalen.

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Kwaliteitsimpuls: de eerste ideeën

- **Voorstellen uit de werkgroep**

1. Uitritten op de Tip zichtbaarder/overzichtelijker maken en voorrangsregeling vaststellen.
2. Huisnummering aanduiding zichtbaarder maken zowel aan de Tip als langs de weg op de drie parkjes.
3. Duurzaamheid:

- ***Een voorbeeld: een plan voor bouwkundige verbeteringen, gericht op niet alleen het voldoen aan de wettelijke minimumeisen, maar het toevoegen van woongenot en duurzaamheid***

- Verbetering woningisolatie
- Energie opwekking en / opslag
- Laadpaal
- Meer inheems groen

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Kwaliteitsimpuls: de eerste ideeën

- **Meer ideeën? Graag!!!!!!**
- Reacties / ideeën graag per mail voor 1 september

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Samenvattend en afsluitend….

- Reacties op streefbeeld: voor 1 september op [redacted]@coevorden.nl
- Ideeën voor kwaliteitsimpuls via Werkgroep
- Vervolgstappen: transformatieplan, omgevingsplan, overeenkomsten: najaar 2024
- Communicatie via nieuwsbrief
- Vragen? Vraag de werkgroep of stuur een mail

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Tot de volgende keer!

Gemeente Coevorden

Vitale Vakantieparken Drenthe

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

‘Parkachtig wonen in De Tip’

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

Concept, 24 juni 2024

Inleiding

Aanleiding
De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

Einddoel
Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.
Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

Proces
De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ondersteuning van de betreffende vakambtenaren van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en een van daarbuiten. De werkgroep en de gemeente komen eens per drie weken bijeen.

Huidige situatie

Bestemmingsplan
Hieronder links een afbeelding van het geldende bestemmingsplan (De Kiel, De Tip, vastgesteld op 3 februari 2015). Hierin is het gebied te zien waar deze transformatie betrekking op heeft. De lichtgroene kleur duidt de recreatieve bestemming aan (59 percelen). Voor de percelen met een omkadering (20) geldt dat deze weliswaar een recreatieve bestemming hebben, maar er ook permanente bewoning toegestaan is. Verder zijn er nog een aantal (momenteel 9) persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning van kracht. De vijf geel gekleurde delen zijn uitgezonderd van de transformatie; hier ligt al een woonbestemming op. De iets donkerder groene kleur aan de westelijke rand heeft betrekking op de groenstrook, de grijze aan de oostkant op de weg. Op het gehele gebied ligt een zogenaamde archeologische verwachtingswaarde, aangeduid met '+'-tekens.

Ligging
Het gebied zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen bestaat uit drie deelgebieden, zie het kaartje aan de rechterzijde:

1. De noordelijke punt, tot aan de gele lijn, met de adressen De Tip 111 – 133. Hier staan 9 woningen met een recreatiebestemming en één woning met een woonbestemming, die worden ontsloten door een gemeentelijke weg.
2. De percelen met de huisnummers 101 – 109, tot aan de oranje streep, liggen aan een weg die over de betreffende percelen loopt (recht van overpad).
3. Het zuidelijke deel, tot aan de blauwe streep, met de adressen De Tip 11 – 99. Hier staan 42 woningen met een recreatiebestemming. De eigenaren van de percelen in dit gebied zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zij zijn ontsloten aan een ringweg die eigendom is van deze VvE en aansluit op de openbare weg. Daarnaast staan er aan de rand van dit gebied 5 reguliere woningen. De eigenaren hiervan zijn geen lid van de VvE en deze woningen maken geen deel uit van het transformatieproces.

Leeswijzer

In dit Streefbeeld is per thema beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park. Ter inleiding is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen. Aan het eind is een doorkijk naar de volgende fase en de bijbehorende voorgenomen planning gemaakt. In dit streefbeeld noemen we het geheel van de drie deelgebieden 'het park' of 'De Tip'.

De thema's

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe De Tip er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park als de staat van de woningen. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument.

Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de zogenaamde Kwaliteitskaarten, die in een sessie in Wezup met betrokken eigenaren en de gemeente zijn ingevuld. De opbrengst van deze sessie is als bijlage 2 bijgevoegd. De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en vervolgens inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialist van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht in de opgave en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

Hierna volgen per thema de onderwerpen die er voor De Tip toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind is een tabel opgenomen met daarin de acties en degene bij wie de uitwerking van deze actie ligt. Dat uitwerken vindt dus plaats in het kader van het transformatieplan en de wijziging van het omgevingsplan.

Thema 1: Bouwen en erf

Huidige situatie
In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal recreatiewoningen op het park is 59, waarvan er 20 over genoemde aanduiding beschikken
Op ieder perceel mag een vrijstaande recreatiewoning van maximaal 100 m2 met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m2. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

Wat kan/moet beter of anders
Wanneer alle woningen permanent bewoond mogen worden is de verwachting dat er meer wensen en plannen komen voor vernieuwing en uitbreiding van de woningen. Het is verstandig daar heldere regels voor op te stellen. Deze moeten duidelijk zijn, handhaafbaar zijn en gericht zijn op het borgen en beschermen van de karakteristieken die De Tip onderscheidend maken van een 'gewone' woonwijk: de ligging in het groen, met grote percelen met daarop veel beplanting, betrekkelijk bescheiden bebouwing, weinig verstening enzovoorts. Samen te vatten als 'geen woonwijk, maar een woonpark'.

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen 59 woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m2 en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven respectievelijk ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m2 wordt 50 m2 mogelijk, met de mogelijkheid van een carport. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1. Op deze manier wordt recht gedaan aan de wat grotere ruimtebehoefte die past bij een woonbestemming, maar blijft het open, parkachtige karakter in stand.

Om het open, groene beeld te handhaven en omwille van de verkeersveiligheid komen er regels voor de plaats van de bijgebouwen. Als voorstel ligt er nu de volgende formulering: 'een bijgebouw mag niet voor de naar de weg gerichte gevel(s) van een hoofdgebouw staan, tenzij de afstand tussen die gevel(s) en de as van de weg meer is dan 5 m1 In dat geval dient het bijgebouw op tenminste 5 m1 van de as van de weg te staan. Carports moeten in alle gevallen op tenminste 5 m1 van de weg worden geplaatst.

Vergunningvrij bouwen wordt zoveel als mogelijk beperkt, om het parkachtige karakter te handhaven en verstening te voorkomen. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Bedrijven aan huis zijn onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijk criterium is dat overlast voor de omgeving en verkeersaantrekkende werking uitgesloten.
Om het park groen te houden worden schuttingen, muren en andere niet-natuurlijke erfbegrenzingen uitgesloten. Ook wordt een maximaal verhardingspercentage opgenomen, zodat 'verstening' van de percelen wordt voorkomen. Dit betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. Een percentage van 20 lijkt werkbaar.

In een 'gemiddelde woonwijk' is er meestal een duidelijk verschil tussen de voor- en de achterkant van een perceel te zien. De hagen of andere erfscheidingen zijn daarop aangepast: vaak een hogere haag of schutting in het deel achter de voorgevel en een lagere of geen afscheiding daarvoor. Bij het gebied De Tip staan de woningen wat 'speels' op de percelen. Een duidelijke voor- en achterkant van het erf is er dan ook niet altijd en dat is terug te zien in de erfscheidingen: in sommige gevallen staan

er rondom het perceel hoge hagen en is het perceel en de woning nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Dat draagt niet bij aan de zichtbaarheid en de sociale veiligheid. Overwogen wordt een regel te stellen dat aan de grens met de weg een hoge haag is toegestaan op maximaal de helft van de kavelbreedte of dat er een opening of een lage haag aanwezig moet zijn over tenminste een aantal meters. Daarmee ontstaat er wat meer openheid en zicht. Hoe de eigenaar dat invult is aan hem/haar.

Er zullen bestaande situaties zijn die afwijken van wat onder het huidige bestemmingsplan of het nieuwe omgevingsplan is toegestaan. De gemeente moet bepalen of en zo ja, welk overgangsrecht hierop van toepassing verklaard wordt. Bebouwing die past binnen het huidige bestemmingsplan, maar in strijd is met het nieuwe omgevingsplan kan blijven staan. Dat geldt ook voor bebouwing die in strijd is met het huidige bestemmingsplan, maar past binnen het nieuwe omgevingsplan. Bebouwing die in strijd is met het huidige èn het toekomstige bestemmingsplan valt niet onder het overgangsrecht. De insteek is dat dergelijke bebouwing mag blijven staan, maar dat er niet mag worden vergroot, herbouwd of gewijzigd. Dit zal in het omgevingsplan worden opgenomen.

Acties

	wat	wie
1.1	Bepalingen over de hoogte van hagen aan de wegzijde opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.2	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.3	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.4	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
1.5	Maximale verhardingspercentage opnemen in Omgevingsplan	Gemeente
1.6	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
1.7	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.8	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

Thema 2: Groen

Huidige situatie

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.
De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Deze basis vormt de groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

Wat kan/moet beter of anders
De transformatie naar een woonbestemming, in combinatie met het toestaan van grotere bijgebouwen zal waarschijnlijk leiden tot meer bouwactiviteiten en een intensiever gebruik van erven en tuinen. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit en de kwantiteit van het groene raamwerk en om dat te beschermen is het verstandig (spel)regels op te stellen. Deze moeten duidelijk, realistisch en werkbaar zijn. Dat betekent oog voor de praktische zaken en behoeften die bij het permanent wonen horen, zonder het groene karakter te verliezen. De regels kunnen voor zover mogelijk in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen en aanvullend in een bijlage, een 'groenplan'.

De grotere bomen, zowel in de particuliere tuinen als in het gezamenlijke VvE-grondgebied, zijn belangrijke dragers van de groene structuur. Dat geldt niet voor alle bomen: de ene boom draagt meer bij aan het groene karakter door de soort of standplaats dan de andere. Om de 'waarde' van een boom goed te kunnen inschatten is het zinvol een inventarisatie uit te voeren en op basis daarvan vast te leggen welke bomen bepalend en behoudenswaardig zijn en welke minder of niet. Het betekent niet dat iedere boom van enige omvang moet blijven staan: In sommige gevallen staan bomen dicht op elkaar en kan het verstandig zijn enkele bomen op te offeren om andere bomen levensvatbaarder te maken. Ook kunnen bomen te dicht op de bebouwing staan of kunnen ze te beperkend zijn voor een uitbreiding of verbouwing van een woning. Daarnaast hebben bomen niet het eeuwige leven of zijn ze om klimatologische redenen minder toekomstbestendig. Naast de inventarisatie is het daarom belangrijk criteria op te stellen aan de hand waarvan bepaald kan worden of een boom kan verdwijnen of niet en of herplant aan de orde zou moeten zijn of niet. Die criteria houden verband met de soort, de plek, de status/gezondheid, de ecologische waarde en de toekomstbestendigheid van de boom. De criteria moeten worden verwerkt tot heldere regels die worden opgenomen in het omgevingsplan en het 'groenplan'. Het groenbeheersplan van de VvE zou hierop moeten aansluiten.

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkeerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.
Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

Er is geen aanleiding regels te stellen over het overige groen in de particuliere tuinen, dat zou te ver voeren. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige soorten struiken en planten zullen wel worden opgenomen in het groenplan. Om te voorkomen dat percelen teveel versteend/verhard raken is het verstandig een maximaal verhardingspercentage op te nemen in het omgevingsplan. Dat

betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden.

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie. Aan de zuidelijke rand van het gebied (de grens met De Eeke) wordt een strook van 2 m. met dezelfde bestemming 'groen' op de particuliere percelen toegevoegd. Deze vormt samen met de vergelijkbare strook van 8 m. op het grondgebied van De Eeke, een groene 'buffer' tussen De Tip en De Eeke. Eventuele bestaande bebouwing in deze strook kan blijven staan, nieuwe bebouwing is niet toegestaan en deze strook dient een groene invulling te houden.

Acties

	wat	wie
2.1	Groenplan opstellen als bijlage bij omgevingsplan	Gemeente werkgroep
2.2	Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen uitvoeren	Gemeente werkgroep
2.3	Voorstellen doen voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan	Gemeente werkgroep
2.4	In het omgevingsplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn	gemeente
2.5	In Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen	Gemeente werkgroep
2.6.	In het omgevingsplan regels opnemen over de hoogte van hagen	gemeente
2.7	Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan	Gemeente werkgroep
2.8	Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan	Gemeente werkgroep
2.9	In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn	Gemeente werkgroep
2.10	Groenbeheersplan VvE laten aansluiten op Groenplan	VvE

Thema 3: inrichting openbare/collectieve ruimte (wegen en bermen)

Huidige situatie
De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en functioneert naar wens. De straatverlichting (ook in eigendom en beheer bij de VvE) is verouderd.
De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.
Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt en redelijk onderhouden lijkt te worden. Door het noordelijk deel loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past goed bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

Wat kan/moet beter of anders
Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Ook het eigendom in het noordelijk deel verandert niet. De straatverlichting wordt vernieuwd, waarbij overgeschakeld wordt naar led-verlichting.
Overwogen wordt of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.
De wat onoverzichtelijke situatie bij de entree van het VvE-gedeelte wordt in ieder geval verbeterd door het aanbrengen van haaietanden, zodat duidelijker wordt dat verkeer op De Tip voorrang heeft boven verkeer van en naar het park. Ook wordt een bord 'eigen weg' geplaatst.

Een punt van aandacht voor het gehele gebied is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Deze moeten over voldoende rij- en manoeuvreerruimte beschikken, zodat ze alle woningen vlot kunnen bereiken. De gemeente heeft hierover advies gevraagd bij de Veiligheidsregio (VRD). Wanneer dit advies er is zal bezien worden of en zo ja welke aanpassingen nodig zijn.

Acties

	wat	wie
3.1	Straatverlichting vernieuwen in het VvE-gedeelte	VvE
3.2	Entreegebied VvE-deel aanpassen: haaietanden en bordje 'eigen weg'	VvE
3.3	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
3.4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	gemeente
3.5	Wegen bestemmen als 'verkeer' in het omgevingsplan	gemeente

Thema 4: Afvalinzameling

Huidige situatie
Het huisvuil binnen het VvE-gedeelte wordt als bedrijfsafval ingezameld. De eigenaren daar betalen geen afvalstoffenheffing en hebben geen milieupas die toegang geeft tot de milieustraten. Op een centrale plaats op het park staat een verzamelcontainer waar de eigenaren hun afval naartoe brengen. Buiten het VvE-gedeelte zamelt de gemeente het afval op de gebruikelijke manier in: de eigenaren hebben kliko's die de gemeente ophaalt. Deze eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing en hebben een milieupas.

Wat kan/moet beter of anders
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de inzameling van afval. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert. Hierover wordt medio juli 2024 besluitvorming verwacht.

Acties

	wat	wie
4.1	Besluitvorming over inzameling afval	Gemeente
4.2	Keuze voor inzamelsysteem	Gemeente, werkgroep
4.3	Bepalen ingangsdatum nieuw inzamelsysteem	Gemeente werkgroep

Thema 5: Bouwbesluit

Huidige situatie
Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen er bij De Tip al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op De Tip die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

Wat kan/moet beter of anders
In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

Acties

	wat	wie
5.1	Inspectie Bouwbesluit organiseren	Werkgroep (afgerond)
5.2	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	Werkgroep (afgerond)
5.3	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
5.4	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

Vervolg

De acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de werkgroep en de gemeente op ambtelijk niveau, in het bijzijn van de betrokken vakambtenaren. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de eigenaren in het gebied, zowel de leden van de VvE als de niet-verenigde eigenaren. Die 'instemming' houdt in het instemmen met de acties en het akkoord geven op de volgende stap.

Daarna breekt fase 4 van het transformatieproces aan: de uitwerking en concretisering. Dat zal bij het ene actiepunt eenvoudiger gaan dan bij het andere, maar uiteindelijk moet duidelijk worden wie wat wanneer en voor wiens rekening gaat doen. Hieraan zal vanaf augustus 2024 worden gewerkt.
In deze fase wordt ook meegenomen het uitwerken van een kwaliteitsimpuls. Dit komt voort uit een eis van de Provincie Drenthe dat de transformatie van een park gepaard moet gaan met een of meer maatregelen die de kwaliteit van/op het park verbeteren. Dat kan zijn op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. De werkgroep heeft inmiddels enkele ideeën en gaat die de komende tijd uitwerken. Ze zullen uiteindelijk worden opgenomen in het transformatieplan.

Bijlagen

2: Stappenplan Transformatie
2. Verslag sessie Kwaliteitskaarten Wezup

[redacted]

Van: VVP-Coevorden
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 19:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: verslag bijeenkomst 20 mei incl bijlagen
Bijlagen: Fwd: offerte Bungalows De Tip De Kiel; Streefbeeld De Tip 20222405.xlsx; verslag Bijeenkomst 20 mei bestemmingsplangebied De Tip.pdf; offerte [redacted].pdf; Agendapunt 7c onderhoud van het bomenbestand en bosplantsoen op het park.odt

Beste eigenaren van een recreatiewoning op het bestemmingsplangebied de Tip,

In de bijlage vinden jullie het verslag van de bijeenkomst van 20 mei jl.
Naast het verslag zijn nog een aantal bijlagen toegevoegd:
- twee offertes van taxateurs voor de waardebepaling
- het overzicht van alle punten van de kwaliteitskaarten verwerkt in het excelbestand.

Wanneer de volgende bijeenkomst opdracht tot de waardebepaling wordt gegeven en lijst tbv het streefbeeld kan worden vastgesteld worden ook deze zaken ook duidelijk voor de woningeigenaren.
Aan het realiseren van het streefbeeld kan een kostencomponent aan worden gekoppeld. Wanneer de waardebepaling is uitgevoerd weet een ieder ook wat de verevening gaat kosten. In de 4e bijeenkomst is het voorstel om aan de hand van voorbeelden de financiële component van de transformatie te verduidelijken.

De woningeigenaren die hebben aangegeven geen energie te willen stoppen in fase 2 worden door het verstrekken van de verslagen van de bijeenkomsten geinformeerd. Overige bijlagen worden niet gedeeld.

Afgelopen woensdag heeft een delegatie van de gemeenteraad een bezoek gebracht aan het bestemmingsplangebied de Tip. Ze werden opgewacht door twee leden van de werkgroep die de rondleiding verzorgend en een aantal betrokken woningeigenaren. Met een bezoek op locatie krijgen de aanwezige raadsleden beeld en gevoel bij bestemmingsplangebied de Tip. Na het bezoek aan het bestemmingsplangebied zijn we in het dorpshuis van de Kiel in gesprek geweest over het programma Vitale Vakantieparken Coevorden

Via verschillende kanalen ontvangt de gemeentelijke organisatie en ik berichten dat de communicatie tekort schiet en het proces onduidelijk is. Die berichten nemen wij als gemeentelijk projectteam ter harte en blijven wij werken er aan dit te verbeteren. Een voorbeeld is een lijst met veel en vaak gestelde vragen waaraan wordt gewerkt, helaas hebben wij op bepaalde vragen ook nog geen antwoord. Mochten er toch nog onduidelijkheden zijn of vragen schroom dan niet om te mailen of te bellen.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

[redacted]
Kasteel 1, Coevorden
[redacted]

DUTCH TECHZONE
regio van excellent vakmanschap

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@outlook.com>
Verzonden: maandag 23 mei 2022 16:06
Aan: henny bos; [redacted]
Onderwerp: Fwd: offerte Bungalows De Tip De Kiel

Hallo,

De offerte van [redacted] is binnen.

Met vriendelijke groet
[redacted]

From: [redacted]
Sent: Monday, May 23, 2022 2:56:07 PM
To: [redacted] <[redacted]@outlook.com>
Subject: Re: offerte Bungalows De Tip De Kiel

sturen.

j mee:

e huidige bestemming recreatie en de waarde van de percelen wanneer de bestemming wordt gewijzigd naa

rde van het park (in nader overleg nog te definiëren)
beschikking.

elangstelling tegemoet.

Van: [redacted] <[redacted]@outlook.com>
Datum: maandag, 9 mei 2022 16:17
Aan: "[redacted]" <[redacted]>
Onderwerp: offerte Bungalows De Tip De Kiel

Hallo [redacted],

Zoals telefonisch besproken zou ik je de punten even door sturen wat van belang van de offerte is,

Mochten er vragen zijn zitten de telefoon nummers van de gemeente Coevorden er bij voor helderheid mochten er vragen zijn. De offerte mag naar mij gemaild worden.

De offerte moet zijn gebaseerd op:

- waardebepaling van de 60-66 percelen van bestemmingsplangebied op de tip met de huidige bestemming recreatie en de waarde van de percelen wanneer de bestemming wordt gewijzigd naar wonen.

- De bebouwing op de percelen wordt niet meegenomen in de waardebepalingen

- per perceel een waarde voor en na transformatie en alles bij elkaar opgeteld een waarde van het park

- Aandacht voor de (veel) grotere percelen en de percelen met een perceels gebonden beschikking.

- de taxatie moet in de komende maanden worden uitgevoerd.

Ik kan mij voorstellen dat jullie vragen hebben voordat een offerte kan worden opgesteld, voor vragen kunnen ze contact opnemen met:

- [redacted] 06-[redacted]

- [redacted] van [redacted]r contact [redacted]

Met vriendelijke groet

[redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nr	Omschrijving	VVE	VVE	De Tip 111-129	5 WONINGEN
1	Toegang terrein	Openbaar toegankelijk	Openbaar toegankelijk (m.u.v achterpoortje (is op slot) bewoners/eigenaren hebben sleutel)	Openbaar toegankelijk (doodlopend, wens zo te laten)	Openbaar toegankelijk (iets betere breedere toegangsweg)
2	Begrenzing park	Natuurlijke begrenzing (Grens met de Eeke in bestemmingsplan vastgelegd als groenstrook. Zo houden!)	Natuurlijke begrenzing, als huidige situatie	Natuurlijke begrenzing (geen muren of schutting aan buiten grens)	N.V.T.
3	Ontsluiting terrein	Één toegangsweg (zijdgang voor voetgangers via hekje)	Één toegangsweg, als bestaand (andere mogelijkheden zijn er niet)	Één toegangsweg (voorkeur zo te laten)	Één toegangsweg (zoals het nu gaat is voldoende, bredere toegangsweg)
4	Doorgaand verkeer	Alleen bestemmingsverkeer	Doorgaand verkeer (weg naar achter is van de gemeente), Alleen bestemmingsverkeer	Alleen bestemmingsverkeer (graag zo laten)	Alleen bestemmingsverkeer (camping in het bos, wandelaars, fietsers/wielrenners, rustpunt)
5	Openbaar vervoer	Geen openbaar vervoer (Alleen Rolderstraat/Transstraat)	Anders: Als bestaand (bushalte bij Transstraat)	Goed openbaar vervoer (bushalte Rolderstraat lijn 22)	Geen openbaar vervoer
6	Mate van inpassing	Anders: Zoals het nu is, die bomenplan	Anders: Als bestaand	Beperkt ingepast in het landschap	Volledig opgenomen in het landschap (zoals het nu is gaat het goed)
7	Collectief groen	Gebiedseigen: Zie bomenplan VVE	Anders: Als bestaand	Anders: NVT eigen groen	N.V.T.
8	Wegenstructuur	Anders: Zoals het nu is	Anders: Als bestaand	Anders: Duidelijk doodlopend bestemmingsverkeer	Doodlopende wegen
9	Oriëntatie	Duidelijke bewegwijzering, voor huisnummers	Onduidelijke bewegwijzering (zou beter moeten/kunnen bv. Huisnr's duidelijke verwijzing op hoek straat)	Duidelijke bewegwijzering (1.bestemmingsverkeer, 2.dood lopende weg, 3.nummering voor aan de weg- 111 weglaten ivm ligging)	Duidelijke bewegwijzering (nummeraanwijzing op evt lantaarnpaal)
10	Waterberging, Hemelwater	Geen waterberging, niet nodig	Geen waterberging	Anders: Op het riool blijven	Hemelwater apart opvangen
11	Waterafvoer	Afgekoppeld	Gescheiden stelsel (en op gemeente riool)	Gescheiden stelsel (evt onderdeel kwaliteits verbeter plan)	Gescheiden stelsel (werkt niet naar behoren nr. 101, 103, 105 en 107)
12	Kwaliteit	Redelijk	Redelijk tot goed (ook prima naar toekomst)	Redelijk (paal jaarlijks blijven onderhouden door de gemeente)	Matig (verharde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
13	Verharding	Volledig verhard	Volledig verhard	Half verharding (split, puin, gebroken asfalt)	Matig (verharde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
14	Beheer & Onderhoud	Incidenteel	Structureel/planmatig (naar tevredenheid)	Incidenteel (door de gemeente, zou vaker moeten)	Geen (openbare weg graag door de gemeente overnemen, niet alleen de Tip maar ook de zijstraat nr. 101 tm 107)
15	Soortenrijkdom	Redelijk divers	Weinig diversiteit, Redelijk divers, Grote diversiteit, tuinen (gras/mos + bomen in gemeenschappelijk gebied)	Anders: Eigen groen	Redelijk divers
16	Beheer	Structureel, Planmatig beheer (zie bomenplan)	Structureel, Planmatig beheer (naar tevredenheid)	Anders: Eigen beheer	Anders: Eigen beheer
17	Locatie parkeerplaatsen	Parkeren op eigen erf, Aan de rand/buiten het park	Parkeren op eigen erf (bij meeste 2 p.p. m.u.v. piekmomenten zoals bv. Verjaardag, lost zich op in de directe omgeving v.d. woning)	Anders: Eigen erf	Parkeren op eigen erf, Parkeren op de weg bij het erf
18	Aantal parkeerplaatsen	Geen (vaste) parkeerplaatsen, Eigen parkeerplaatsen op eigen erf	Twee of meer per woning/ Één parkeerplaats per woning (verplicht parkeren op eigen erf, aantal is aan eigenaar)	Geen (vaste) parkeerplaatsen (parkeren eigen terrein)	Twee of meer per woning
19	Type voorziening	Geen voorzieningen aanwezig	Geen voorzieningen aanwezig	Geen voorzieningen aanwezig (zo laten AED bij dorpshuis en de Tip 1)	N.V.T.
20	Nutsvoorzieningen	Basis + Kabel en/of glasvezel: Zoals nu	Basis en glasvezel	Basis + kabel en /of glasvezel	N.V.T.
21	Afvalinzameling	Inzameling door gemeente, wel gescheiden, 1 bij iedere woning (Milieupas voor elke woning, ondergrondse containers aan de Tip)	Inzameling door park, niet gescheiden, 1 inzamelpunt	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunten)	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunten)
22	Verkeersveiligheid	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (Fietspad langs de Tip zelf (Hoofdweg) + max. snelheid naar beneden)	Veilig voor auto's (stapvoetsrijden met drempels), Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers	Anders: NVT	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (de openbare weg is buiten de bebouwde kom dus 80 kmpu, snelheids beperkende maatregelen/drempels)
23	Openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting (in eigendom park/ VVE)	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting
24	Zicht op de paden	N.V.T	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen	N.V.T.
25	Gezamenlijk gebruikte ruimte	Alles, behalve huis en directe erf	Alles, behalve huis en directe erf	Alleen de wegen (gemeente weg)	Alleen de wegen
26	Type erfafscheiding	Groen (haag)	Combinatie: Hand (schutting,muur), Groen (haag), Geen	Groen (haag, evt. met afrastering), Geen	Groen (haag)
27	Zicht op de erven	Anders: Naar eigen inzicht eigenaar	Combinatie: Afgeschermd erf, Deels afgeschermd, Volledig zichtbaar	Anders: Eigen inzicht	Deels afgeschermd erf
28	Mate van de verharding	Anders: Eigen inzicht	Niet/nauwelijks verhard erf, Alleen verharding direct rond de woning (pad+terras), Ook verharding elders op erf (parkeerplaatsen)	Anders: Eigen inzicht	Ieder voor zich
29	Soorten begroeiing	Anders: Eigen keuze (gras,struiken, bomen)	Combinatie: Gras, Struiken, Bomen	Gras, Struiken, Bomen	Divers
30	Staat van onderhoud	N.V.T.	Goed onderhouden	Wisselend goed en matig onderhouden	Goed onderhouden
31	Infiltratie	Beperkte infiltratie: Grasveld, beem - Zoals het nu is	Beperkte infiltratie: Grasveld, beem, tuinen	Anders: Gemeente, gesplitst riool	N.V.T.
32	Locatie op erf	Auto's voor op het erf geparkeerd, Achter op/aan zijkant (eigen inzicht)	Auto's voor op het erf geparkeerd, Achter op/aan zijkant	Auto's voor op het erf geparkeerd, Auto's buiten het erf geparkeerd, Naar eigen inzicht	Twee of meer per woning
33	Overdekt parkeren	Anders: Voor zichzelf bepalen	Geen overdekt parkeren, Carport/afdak (enkele), Garage (zeer beperkt 1 of 2)	Geen overdekt parkeren, Carport/afdak, Garage	N.V.T.
34	Plaats op de kavel	N.V.T	vrij	N.V.T	vrij
35	Bouwmassa	Één bouwlaag, Één bouwlaag met kap	Één bouwlaag, Één bouwlaag met kap	Één bouwlaag, Één bouwlaag met kap, Twee lagen met/zonder kap	Één bouwlaag met kap
36	Bouwstijl	Traditioneel, Anders (niet te gek, passend)	Traditioneel	Experimenteel / vrij	Traditioneel
37	Bouwmogelijkheden	Te weinig bouwmogelijkheden (vermoeiing huidige mogelijkheden maar wel beperkt, procentueel tov kavel)	Te weinig bouwmogelijkheden (meenderheid) , Bouwmogelijkheden precies goed	Anders: Evt kavel splitsen (relatief grote kavels in deze Tip) Evt wijzigen bouwvlak, bouwvolume vergroten	Te weinig bouwmogelijkheden (meer m2 huis+bijgebouwen)
38	Aan en Bijgebouwen	Ruime mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen, Anders: passend op kavel met voldoende afstand	Alleen ondergeschikt (woning Max 100m2 hoofdgebouw, bijgebouw max 20m2 - is te weinig)	Ruime mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen	Te weinig bouwmogelijkheden (meer m2 huis+bijgebouwen)
39	Situeren uitbreiding	Alleen aangebouwd, wel schuur of garage	Vrij te bepalen (binnen vooraf vastgestelde kaders)	Vrij te bepalen	Vrij te bepalen
40	Vergunningvrij bouwen	Vergunningvrij bouwen mogelijkheid	Zeergunningvrij bouwen mogelijkheid (volgens BOR wet)	Vergunningvrij bouwen onder voorwaarden mogelijk	zeergunningvrij bouwen mogelijk
41	Bouwbesluit	Inspectie gepland	Nog niet bekend	Woningen voldoen niet/niet allemaal aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor wonen	Nader te bepalen
42	Staat van onderhoud woningen	Over het algemeen goed	Over het algemeen goed (op een enkele na)	Over het algemeen goed	Wisselend goed en minder goed (zonnepanelen, zonneboilers, windmolen, pinloes)

Gemeente Coevorden

Bijeenkomst woningeigenaren bestemmingsplangebied De Tip

20 mei 2022
19.30-21.30 uur
Locatie: Hotel Hegen

1. Opening

Bij aanvang van deze bijeenkomst is teruggekeken naar de bijeenkomst van 23 april jl en gevraagd of er op- of aanmerkingen waren nav het verslag van deze avond. Er waren geen opmerkingen.
Tijdens de bijeenkomst is medegedeeld dat een delegatie van de gemeenteraad op 1 juni woensdagavond het bestemmingsplangebied zal bezoeken. Aan de leden van de werkgroep is de vraag gesteld wie de groepen wil begeleiden.
Er wordt gewerkt aan een lijst met veel voorkomende vragen zodra deze gereed is wordt deze gedeeld.

2. Waardebepaling.

[redacted] en [redacted] Bos hebben een drietal taxateurs benaderd en een prijsopgaaf gevraagd voor de waardebepaling van de percelen.
Eén taxateur heeft aangegeven gezien de volle agenda geen tijd te hebben voor deze opdracht en zal geen offerte uit te brengen. Van de andere twee taxateurs was tijdens de bijeenkomst nog maar 1 offerte binnengekomen, naderhand is de tweede offerte binnen. Deze zijn aan de mail toegevoegd. De volgende bijeenkomst kan er dus een keuze worden gemaakt adhv de criteria die in de bijeenkomst van 23 april zijn opgesteld. Na de keuze zal er een gesprek plaatsvinden met de taxateur die het proces vanuit de provincie het proces begeleidt

3. Toetsing bouwbesluit

[redacted] voeren de toetsing Bouwbesluit uit, ze hanteren daarbij de lijst die bij stukken zat van het vorige overleg.
Het bestemmingsplangebied wordt bezocht op de volgende data:
30 mei, 1, 3, 8 en 10 juni
Bezoek zal plaatsvinden tussen 9 en 17 uur.
Zoveel mogelijk worden de bezoek 2 dagen van te voren aangekondigd.
Iedere woningeigenaar krijgt een verslag van de inspectie. Met dit verslag kan iedere eigenaar individueel bepalen wat de eventuele kosten zijn om te voldoen aan het bouwbesluit.

4. Opstellen streefbeeld

Het resterende deel van de bijeenkomst zijn de aanwezigen opgesplitst in 4 groepen:
- twee groepen bestaande uit eigenaren van het deel Bungalowpark op de Kiel, in het overzicht weergegeven als VVE en VVE
- De groep eigenaren Tip 111-129
- eigenaren van de 5 woningen

In de groepen zijn jullie met elkaar in gesprek gegaan met behulp van de kwaliteitskaarten, als gespreksleidraad. Op deze wijze komen de verschillende onderwerpen die van belang zijn voor het opstellen van het streefbeeld aanbod. Het ene onderwerp gaf meer aanleiding tot gesprek dan het andere maar aan het eind van de bijeenkomst had elke groep alle kwaliteitskaarten doorgenomen. De opmerkingen en notities die op de kaarten van de verschillende groepen zijn verwerkt en weergegeven in het excel document. Deze is als bijlage toegevoegd. De volgende bijeenkomst gaan we dit bestand doornemen, waar nodig verduidelijken en afstemmen. Dit vormt dan de basis voor het streefbeeld.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Beantwoorden Verwijderen Ongewenste e-mail Afzender blokkeren ···

offerte inzake taxatie recreatiegronden de Tip De Kiel/Schoonoord

U hebt geantwoord op Vr 20-5-2022 17:28

[redacted]

Aan: U; [redacted]

Vr 20-5-2022 16:52

Conform telefonisch besproken, stuur ik u hierbij een offerte voor het uitvoeren van de deskundigen-taxatie van de recreatiegronden op recreatiepark de Tip.

Onze inschatting is dat wij ca. 20 uur nodig zijn voor het uitvoeren van de taxatie. De kosten hiervoor bedragen dan ca. € 3000 exclusief btw,-. Mocht blijken dat er meer uren nodig zijn dan vooraf ingeschat, dan overleggen wij uiteraard over de kosten voor de extra uren.

Graag zouden wij de taxatie voor u verzorgen en zien wij met belangstelling uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

afwezig op: woensdag

[redacted]

[redacted]

Deze e-mail is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n).
[redacted] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit bericht, noch voor de tijdige ontvangst ervan.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Agendapunt 7c onderhoud van het bomenbestand en bosplantsoen op het park.

Een aantal jaren geleden heeft [redacted] de bomen gesnoeid (ongeveer 5 jaar geleden). Sindsdien is er geen onderhoud meer uitgevoerd. Hij ziet geen kans dit zelf weer te doen, waarvan akte. Wel heeft hij in de laatste jaarvergadering toegezegd het snoeien onder zijn aandacht te houden en te komen met een plan van aanpak. Dit stuk voorziet in die toezegging.

Het snoeien van bomen heeft een tweetal doelstellingen:

1 dood hout moet op tijd eruit gesnoeid worden om te voorkomen dat vallende takken schade kunnen veroorzaken aan mensen, dieren of materialen (auto's).

2 de vorm van een boom in evenwicht houden. Niet alle takken groeien mooi verdeeld in de boom. Dan is het nodig om takken weg te halen waardoor andere takken uit kunnen groeien; dit wordt vorm snoei genoemd.

Op het park kennen we grotere bomen en op een paar plekken kennen we een soort bosplantsoen. Dit komt vooral voor aan de randen van de open ruimten, bij het informatiebord, de ruimte bij huisje 27 en een strookje bij huisje 85.

Voor je een snoeiplan maakt is het van belang om te weten welk beeld je wilt nastreven. Deze vraag is aan groendeskundige [redacted] voorgelegd, die op zijn beurt overleg heeft gevoerd met [redacted] van de onderhoudscommissie. Het streefbeeld is om de open ruimten te benadrukken, dus openheid waardoor transparantie van het park ontstaat. Deze transparantie wordt benadrukt door het bosplantsoen juist dicht te laten.

Dit leidt ertoe dat de grotere bomen ontdaan moeten blijven van lage takken waardoor je ruimte en doorzicht creëert; het bosplantsoen moet daarentegen juist af en toe teruggezet worden waardoor een groene wand ontstaat. Concreet leidt dit tot de volgende werkzaamheden:

a de jonge bomen die een paar jaar geleden zijn geplant, hebben begeleidingssnoei nodig;

b het snoeien van de grotere bomen (dood hout er uit en vorm in evenwicht houden;

c het bosplantsoen regelmatig afzetten;

d het kappen van een aantal bomen.

Dit betreft in de eerste plaats een drietal bomen langs De Tip, dus min of meer buiten ons park. Hier staat een aantal bomen dicht bij elkaar. Door het kappen van een drietal kunnen de anderen uitgroeien tot grote bomen. Verder is de Douglasspar op de open ruimte bij huisje 85 op termijn niet te handhaven. De boom zelf raakt op leeftijd en ontneemt ruimte aan de andere loofbomen op de open ruimte. Tijdens de snoeibeurt van enkele jaren geleden is hier ook een jonge boom geplant die in het gedrang komt.

Omdat er niet sprake is van echt achterstallig onderhoud, is het voorstel om Koudenburg de komende jaren een halve dag per jaar in te huren met een hoogwerker voor het onderhoud van het groenbestand op ons park. Dit kost jaarlijks een bedrag van circa € 650,=

Het eerste jaar zal de aandacht uit moeten gaan naar het bosplantsoen; dan is een hoogwerker niet nodig en zijn de kosten lager.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: VVP-Coevorden
Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 19:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: Verslagen overleg
Bijlagen: verslag Bijeenkomst 20 mei bestemmingsplangebied De Tip.pdf; verslag Bijeenkomst 23 april bestemmingsplangebied De Tip.pdf

Beste eigenaren van een recreatiewoning op het bestemmingsplangebied de Tip,

Met de eigenaren die hebben aangegeven energie te willen stoppen in fase 2 van zijn een tweetal bijeenkomsten geweest. Middels het verstrekken van de verslagen willen wij u op de hoogte houden van de voortgang van het proces.

In de bijlage treft u de verslagen aan van de bijeenkomst van 23 april en 20 mei jl.
Hiermee krijgt u mogelijk een beeld van de besproken onderwerpen.
Momenteel worden bij diverse woningen bouwinspecties uitgevoerd waarvan de deelnemende eigenaren een verslag krijgen.

Afgelopen woensdag heeft een delegatie van de gemeenteraad een bezoek gebracht aan het bestemmingsplangebied de Tip. Ze werden opgewacht door twee leden van de werkgroep die de rondleiding verzorgend en een aantal betrokken woningeigenaren. Met een bezoek op locatie krijgen de aanwezige raadsleden beeld en gevoel bij bestemmingsplangebied de Tip. Na het bezoek aan het bestemmingsplangebied zijn we in het dorpshuis van de Kiel in gesprek geweest over het programma Vitale Vakantieparken Coevorden

Via verschillende kanalen ontvangt de gemeentelijke organisatie en ik berichten dat de communicatie tekort schiet en het proces onduidelijk is. Die berichten nemen wij als gemeentelijk projectteam ter harte en blijven wij werken er aan dit te verbeteren. Een voorbeeld is een lijst met veel en vaak gestelde vragen waaraan wordt gewerkt, helaas hebben wij op bepaalde vragen ook nog geen antwoord. Mochten er toch nog onduidelijkheden zijn of vragen schroom dan niet om te mailen of te bellen.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

[redacted]
Kasteel 1, Coevorden
[redacted]

DUTCH TECHZONE
regio van excellent vakmanschap

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden

Bijeenkomst woningeigenaren bestemmingsplangebied De Tip

23 april 2022
9.30-12.00 uur
Locatie: Hotel Hegen

1. Opening

Tijdens de gespreksavonden is het proces voor fase 2 doorgesproken en is iedere woningeigenaar gevraagd aan te geven wel of geen energie te willen stoppen in deze vervolgfase. 90% van de eigenaren heeft aangegeven dat te willen.
Deze bijeenkomst van 23 april, gaan we in gesprek over de verschillende onderwerpen die in fase 2 aan bod komen.

De volgende 3 vragen zijn besproken met de groep en leiden tot de volgende werkwijzen:

A. **Hoe worden keuzes gemaakt in deze tweede fase van een mogelijke transformatie? Hoe zorgen we (de aanwezige eigenaren) voor commitment bij andere eigenaren**

- communicatie naar de woningeigenaren over fase 2 via mail en/of post
- niet aanwezigen zijn zelf verantwoordelijk om bij eventuele vragen nav het verslag navraag te doen bij de overige eigenaren of om vooraf standpunten mee te geven

B. **Hoe verzorgen we (de aanwezige eigenaren) de communicatie naar alle eigenaren? En wie coördineert dit?**

- Door de gemeente
- Informeren per mail
- Informeren per brief

C. **Hoe gaan we (alle eigenaren onderling/gezamenlijk) om met de kosten die in fase 2 gemaakt worden**

- Kosten voorfinancieren door gemeente
- Bij positief besluit kosten hoofdelijk omslaan
- Per kostensoort beslissen, sommige kosten zijn voor individuele eigenaren

Afgesproken is dat de kosten voor de toetsing bouwbesluit en waardebepaling door de makelaar door de gemeente worden voorgefinancierd. Wanneer de transformatie wordt uitgevoerd zullen deze kosten hoofdelijk worden omgeslagen. Als de transformatie niet doorgaat, brengt de gemeente deze kosten niet in rekening.

2. Toetsing bouwbesluit

De komende maanden zullen alle woningen worden getoetst aan het bouwbesluit (2012).

Planning voor de inventarisatie wordt gemaakt aan de hand van de door aanwezigen ingevulde gegevens en op afspraak. Aan alle eigenaren wordt enige flexibiliteit gevraagd. De inspecteurs zullen hele dagen inspecties verrichten en kunnen ivm efficiency en reistijd niet voor een inspectie langskomen. Naar verwachting duurt de inspectie ongeveer een uur. Daarna ontvangen gemeente en eigenaar een rapport.

De afspraken zullen in weeknummer 20 starten.
U vindt in bijlage 2 de checklist die tijdens het bezoek zal worden ingevuld en waar u een afschrift van ontvangt.

Op basis van de checklist weet u welke aanpassingen moeten worden doorgevoerd om te voldoen aan het bouwbesluit. De werkzaamheden en die moeten worden uitgevoerd om aan het bouwbesluit te voldoen en de daaruit voortkomende kosten zijn voor eigen rekening. Uitvoering van eventuele werkzaamheden kunnen worden gedaan na het definitieve besluit tot transformatie, zie ook beantwoording van de vragen.

3. Waardebepaling

Voor de waardebepaling is het perceel de basis, de bebouwing speelt geen rol, het gaat om de waarde die ontstaat door het verschil in bestemming. Van de huidige bestemming (recreatie) naar de mogelijke bestemming (wonen). Nuancering voor de grotere perceel en de percelen met een perceelsgebonden beschikking. De makelaar taxeert het hele park en maakt daarna een verdeling per kavel. De makelaar die de taxatie gaat uitvoeren wordt geïnstrueerd door een makelaar verbonden aan Vitale Vakantie Parken Drenthe. Voor de taxatie van alle parken in Drenthe worden dezelfde werkwijze en dezelfde uitgangspunten gehanteerd.

Op basis van de genoemde criteria die door de eigenaren tijdens de bijeenkomst zijn benoemd worden een drietal offertes opgevraagd. Tijdens de bijeenkomst van 20 mei worden deze gepresenteerd en wordt een keuze gemaakt.

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Minimaal twee offertes uit de drie bovengenoemde makelaars, anders kunnen onderstaande makelaars nog worden benaderd:

- [redacted]
- [redacted]

Gemeente en eigenaren kunnen elk een makelaar in de hand nemen voor de taxatie. Mochten beide tot een andere uitkomst komen en er in onderlinge afstemming niet uitkomen, dan kan de makelaar verbonden aan VVP Drenthe hierin bemiddelen. Ook is het mogelijk dat gemeente en eigenaren gezamenlijk één makelaar nemen. De gemeente heeft hier geen voorkeur in. Van de aanwezigen kiest de grote meerderheid voor het aanstellen van één makelaar.

4. Opstellen streefbeeld

De komende bijeenkomsten wordt er gewerkt aan het streefbeeld, hoe gaat het gebied er uit zien na transformatie. In kleine groepen wordt mbv kwaliteitskaarten een aantal onderwerpen besproken. Denk aan wijze van afvalinzameling, parkeren, groen/groenbeheer, toegang, verkeer, enz. De uitkomsten worden uiteindelijk vastgelegd in het bestemmingsplan.

5. Kwaliteitsimpuls

De provincie Drenthe heeft als voorwaarde voor transformatie gesteld dat er een kwaliteitsimpuls/meerwaarde moet worden gerealiseerd voor het bestemmingsplangebied. Gedacht kan worden aan voorzieningen voor het dorp De Kiel, duurzaamheidsverbetering of natuurinvesteringen.

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende onderwerpen genoemd:
- fietspad
- gezamenlijke warmtepomp
- bomenplan
- gezamenlijke moestuin
- biodiversiteit vergroten
- groenstrook De Eeke-De Tip
- gezamenlijke zonnepanelen
- afvalcontainers (ondergronds)
- verkeersremmende maatregelen
- wandelroute
- 30 km zone(s), waarvan bekeken kan worden

Deze onderwerpen moet nader worden onderzocht op realiseerbaarheid en of dit voldoende kwaliteitsimpuls geeft. Navraag bij de provincie geeft geen duidelijk antwoord op de vraag wat een minimale eis is voor de meerwaarde of kwaliteitsimpuls. Afgesproken is om nader overleg te hebben wanneer het idee voor meerwaarde concreet is.

Overige vragen:
- Binnen welke periode moeten de benodigde aanpassingen zijn uitgevoerd na transformatie naar woonbestemming? Hierover zijn geen vastgestelde eisen, wettelijke termijnen. Het voorstel is om een redelijke termijn op te nemen in de afspraken. Verbouwen in deze tijd is kostbaar en tijdrovend. Waar men normaal bijvoorbeeld gesproken binnen 3 maanden klaar was, duurt het nu vaak langer. Een redelijke termijn om de benodigde aanpassingen te doen, in deze tijd, één jaar meer dan voldoende.

- Wanneer eigenaren voornemens zijn om de woning, om moverende redenen, op een later moment te gaan verbouwen/herbouwen, kunnen hier dan ook tijdsafspraken over worden gemaakt? Per individuele zaak afspraken maken onder welke voorwaarden men langer mag doen over de ver-/herbouw. Het

doel is dat binnen x periode alle woningen conform bouwbesluit zijn aangepast. Van uitstel kan afstel komen. Daarmee wordt dan het doel van de transformatie niet gehaald. Wel kan een koppeling worden gemaakt met een geplande verbouwing als hier al een tijdsafspraak over is gemaakt.

- Bij volledige nieuwbouw moet worden voldaan aan het bouwbesluit onderdeel nieuwbouw, is deze (veel) zwaarder dan de toetsing bestaand? De eisen bij nieuwbouw zijn vooral toegespitst op beter/milieuvriendelijker/duurzamer of toegankelijker. Er zitten dan wel degelijk verschillen in. Bijvoorbeeld het onderdeel milieuprestatie, bestaande bouw kent dit niet, maar bij nieuwbouw geldt dat de vloer een RC waarde heeft van 4,7. Alle inhoudelijke eisen en hoe toetsing aan het bouwbesluit werkt is na te kijken in het bouwbesluit onderdeel nieuwbouw.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 4 september 2024 17:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Agenda en stukken werkgroep De Tip 10 september 2024
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip - 10 september.docx; 02 Actielijst werkgroep 16 juli 2024.docx; Memo agendapunt 3 10sept24.docx; Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken [test]

Categorieën: [redacted]

Goedemiddag allen,

Bijgaand de complete stukken voor komende dinsdag.

Zoals bekend sluit [redacted] niet aan. Als hij opmerkingen heeft op bijgaande stukken, dan hoor ik dat graag uiterlijk 9 september via de mail.
Tot volgende week.

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 29 augustus 2024 13:10
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden ; [redacted]
Onderwerp: Overleg werkgroep De Tip 10 september 2024 - deadline 3 september

Goedemiddag leden werkgroep,

Bijgaand de conceptagenda voor **10 september** en de actielijst van de vorige keer.
Eventuele agendapunten of stukken (voorstel kwaliteitsimpuls?) ontvang ik graag uiterlijk dinsdag 3 september.
Op woensdag 4 september ontvangen jullie de complete stukken.

Kom je niet op 10 september? Meld je dan af alsjeblieft.

Vragen? Bel of mail mij gerust.
Je bereikt mij op [redacted]@coevorden.nl of via onderstaand mobiel nummer.

Hartelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Gemeente
Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] *(via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 10 september 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]
Gemeente:	[redacted] en [redacted] ([redacted])
Afwezig:	[redacted] en meelees lid [redacted]

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 16 juli 2024	+
03.	Korte terugblik op: a. ingediende reacties concept-streefbeeld b. ingediende reacties concept-TAM c. ingediende reacties/vragen van 18 juli (infoavond omwonenden)	 + + +
04.	Stand van zaken kwaliteitsimpuls	V
05.	Stand van zaken afvalinzameling	V
06.	Concept nieuwsbrief september	+
07.	Vervolgproces en -planning	V
08.	Rondvraag	
09.	Sluiting en evt. agendapunten 1 oktober 2024	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
16 juli 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
11-6 25-6	Thema kwaliteitsimpuls	Werkgroep komt met een voorstel. In bijeenkomst 12 juli alle eigenaren polsen over de ideeën (uitwegen/uitritten veiliger maken/onderzoek instellen isolatie woningen). Er moet iets komen dat is duidelijk en in welke vorm is aan de werkgroep. 12 juli is een moment om het op te halen uit de groep. Wat heeft het grootste draagvlak. Het is niet verstandig er niets mee te doen.	Werkgroep	juli
11-6	Thema afval	Willen geen 3 containers. Voorkeur gratis ondergrondse container. Of alternatief 3 bovengrondse rolcontainers met slot. 19 juni einde contract; wordt automatisch verlengd. Wensen geen dubbele kosten/boete betaling bij overname afvalinzameling door gemeente. Meenemen in streefbeeld. Het voorstel ligt ter beoordeling bij de gemeente; afdeling afvalbeleid. Op 16 juli duidelijkheid verwacht.	[redacted]	16 juli
11-6 25-6	Thema wegen: bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente	Wachten op reactie gemeente, [redacted] Opnieuw agenderen. Er is nog niets bekend. Volgt zoals afgesproken	[redacted]	juli
11-6	Voorbereiding bijeenkomst 12 juli (eigenaren) en 18 juli (participatie)	Opstellen draaiboek – uitnodiging met programma	[redacted]	25 juni
11-6	Dubbel bestemming	Mogelijkheid onderzoeken voor blijvende recreanten/woonbestemming. Is in onderzoek. De gemeente denkt er serieus over na.	[redacted]	25 juni
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / juli /	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting bij agendapunt 3, vergadering 10 september 2024 werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

Na de toezending van het concept-streefbeeld en de presentatie ervan op 12 juli, hebben de eigenaren tot 1 september de gelegenheid gehad schriftelijk/per mail te reageren op het streefbeeld. Dat heeft 6 reacties opgeleverd, met in één geval een toelichtend gesprek. Ook hebben we het concept-ruimtelijk plan (een zogenaamde TAM-IMRO, de vervanger van het bestemmingsplan) voorgelegd aan de werkgroep. Dat heeft tot één reactie geleid. Tenslotte zijn op 18 juli, tijdens de presentatie aan de omgeving nog enkele vragen gesteld.

Parallel hebben we het concept-streefbeeld en het TAM-IMRO voorgelegd aan de Provincie Drenthe en het TAM-IMRO aan de andere partijen binnen en buiten het gemeentehuis die er iets van moeten vinden. Alle zijn gevraagd vòòr 1 september te reageren. Op dit moment zijn nog niet alle reacties binnen en is een verzoek gedaan alsnog te reageren. Zodra alles binnen is kan de balans worden opgemaakt en een voorstel worden gedaan voor het doen van aanpassingen/aanvullingen op het concept-streefbeeld en de concept-TAM-IMRO. We zijn alvast begonnen met dat voorstel; als het gereed is komt het in de werkgroep aan de orde. Vervolgens kan het college het streefbeeld definitief vaststellen en kan het TAM-IMRO worden klaargemaakt voor de procedure.

Ondertussen werken we uiteraard verder aan de zaken die sowieso uitwerking nodig hebben. Op een aantal onderwerpen dat wordt genoemd in de reacties kunnen we alvast ingaan:

1. De positie van de recreanten (recreatiebestemming, overgangsrecht).
2. Hoe om te gaan met erfscheidingen (hagen e.d.)
3. Werken met maximale oppervlakten aan bebouwing per perceel (100 m2 hoofgebouw en 50 m2 bijgebouw) of dit relateren aan de oppervlakte van de kavel.
4. Hoe om te gaan met het vinden van een juiste bestemming voor de eigendommen van de VvE, met name de delen buiten de daadwerkelijke weg (zie kaartje, het blauwe deel).
5. Overlast op het pad langs de westzijde (Kwekebosweg?) door overhangend groen.

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 4 september 2024 14:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken [test]

Blijf op de hoogte van het laatste nieuws rondom Vitale Vakantieparken Coevorden

Bekijk de webversie

Vitale Vakantieparken Drenthe

Gemeente Coevorden

Nieuwsbrie

Vitale Vakantieparken Coevorden

Transformatie De Tip

Beste lezer,

In deze nieuwsbrief praten we u bij over de transformatie. Waarover kunt u iets lezen?

- Terugkoppeling en reacties streefbeeld n.a.v. bijeenkomst eigenaren op 12 juli 2024
- Terugkoppeling informatiebijeenkomst omwonenden op 18 juli 2024
- Kwaliteitsimpuls De Tip
- Afvalinzameling De Tip vanaf 2025

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief? Dan horen we dit graag. U vindt onze contactgegevens onderaan deze nieuwsbrief.

1. Terugkoppeling en reacties conceptstreefbeeld bijeenkomst eigenaren 12 juli 2024

Het doel van deze bijeenkomst was het informeren over de stand van zaken van het transformatieproces en het voorleggen van het conceptstreefbeeld aan alle eigenaren. Het conceptstreefbeeld hebben we vooraf toegestuurd. Er waren ongeveer 40 aanwezigen.

De avond is prima verlopen. De vragen die werden gesteld zijn beantwoord of later gegeven met een terugkoppeling via de mail of post. De presentatie is ook meegestuurd. Tot 1 september kon schriftelijk gereageerd worden op het concept-streefbeeld. We hebben een aantal reacties ontvangen, die wij gaan verwerken in het conceptstreefbeeld.

2. Terugkoppeling informatiebijeenkomst omwonenden 18 juli 2024

Tijdens deze bijeenkomst informeerden we de buurt en andere geïnteresseerden over het transformatieproces op De Tip.

Er waren omwonenden uitgenodigd van De Tip, Kwekebosweg, Rolderstraat en de Tramstraat. Verder ging de uitnodiging naar Chaletpark Bosresort De Eeke, Staatsbosbeheer en de Vereniging van Dorpsbelangen voor de Kiel en omstreken. Ook de raadsleden werden geïnformeerd over deze bijeenkomst.

Ook deze bijeenkomst is goed verlopen. Er waren 10 belangstellenden aanwezig. Zij vroegen onder andere aandacht gevraagd voor de slechte berm en de overlast door overhangende takken.

3. Kwaliteitsimpuls De Tip

Tijdens de bijeenkomst op 12 juli heeft u van de werkgroep ideeën gehoord over een kwaliteitsimpuls voor De Tip (zie ook de eerder toegestuurde presentatie). De ideeën werden positief ontvangen. U kon tot 1 september reageren op deze voorstellen. We gaan nu verder aan de slag met de uitwerking.

4. Afvalinzameling De Tip vanaf 2025

De gemeente gaat de afvalinzameling op De Tip overnemen voor het gedeelte dat het park zelf nog organiseert. Area zal dit per begin 2025 (exacte datum volgt nog) gaan verzorgen.

De keuze is gevallen op ondergronds inzamelen. Ondergronds houdt in: twee ondergrondse containers voor PMD (plastic, metaal en drankverpakkingen) en restafval en één bovengrondse zuil voor groente-, fruit en etensresten en klein tuinafval. Hieronder een voorbeeld van hoe het er dan uit kan zien en de plek waar de containers geplaatst kunnen worden.

De exacte locatiebepaling en andere zaken bepaalt Area Reiniging in overleg met de VvE.

Voor het gedeelte van De Tip waar de gemeente nu al het afval ophaalt krijgen de eigenaren de keuze:

1. Inzameling met behulp van drie minicontainers aan huis (= de huidige situatie).

2. Ondergronds inzamelen. De drie containers worden dan ingeleverd en men kan het afval naar bovengenoemd inzamelpunt brengen.

Binnenkort krijgen deze eigenaren een brief met meer informatie, met de vraag om hun keuze te maken.

Zodra de gemeente de afvalinzameling overneemt zullen alle eigenaren de afvalstoffenheffing gaan betalen en hebben zij recht op een milieupas voor bijvoorbeeld het wegbrengen van snoeiafval.

Wanneer er meer duidelijkheid is over de ingangsdatum, laten wij dit de eigenaren weten.

Vragen of in gesprek?

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief of wilt u met ons in gesprek? Neem dan contact op met [redacted], projectleider De Tip, via e-mailadres vvp-coevorden@coevorden.nl.

Website Vitale Vakantieparken

Deze e-mail is verstuurd aan [redacted]@coevorden.nl.
Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich hier afmelden.
U kunt ook uw gegevens inzien en wijzigen.
Voor een goede ontvangst voegt u [redacted]@coevorden.nl toe aan uw adresboek.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 29 februari 2024 08:09
Onderwerp: FW: Werkgroep De Tip 5 maart 2024 om 18.30 uur - agenda en stukken
Bijlagen: Notitie wat hebben we wat nog niet 28feb24.docx; Kopie van streefbeeld te bespreken 20221806.xlsx

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag allen,

Bijgaand zoals toegezegd de notitie bij agendapunt 4 met een bijlage.
Omdat [redacted] afwezig is vanwege familieomstandigheden stuur ik jullie nu de stukken. Het was even zoeken naar de mailadressen; ik hoop dat ik de juiste heb gebruikt...

Tot volgende week dinsdag,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 26 februari 2024 17:11
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Werkgroep De Tip 5 maart 2024 om 18.30 uur - agenda en stukken

> U ontvangt niet vaak e-mail van vvp-coevorden@coevorden.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Goedemiddag,

Hierbij de agenda en de stukken voor ons overleg op **5 maart**.
De notitie bij agendapunt 4 volgt later deze week.

Verder ontvang je twee bijlagen: een voorbeeld van een Streefbeeld en een voorbeeld van een Transformatieplan. Deze voorbeelden zijn puur bedoeld om te laten zien hoe zulke plannen eruit kunnen zien. Het gaat niet om de inhoud van deze plannen, maar om een idee te geven welke onderwerpen op welke manier aan de orde komen. Beide plannen zijn in nauw overleg tussen de vertegenwoordiging van betreffende parken en gemeenten tot stand gekomen. [redacted] zal ze toelichten.

Wij hebben afgesproken driewekelijks bij elkaar te komen op *5 maart, 26 maart, 16 april, 7 mei, 28 mei etc.* Per keer spreken wij af wat dan de onderwerpen zijn en wie hierbij aan willen sluiten.
Er is voor alle data een reservering gedaan van 18.30 tot 20.00 uur in het **Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord**.
Graag data noteren.

Er zijn inmiddels twee aanmeldingen binnengekomen voor deelname aan de werkgroep, van buiten het VvE-gebied. Dit zijn [redacted] en [redacted] Wij heten ze van harte welkom en verwachten dat ze 5 maart ook aanwezig zijn.

Ben je verhinderd op 5 maart? Laat het ons dan weten via een reply op deze mail.

Tot volgende week in Schoonoord!

Hartelijke groet,
Namens [redacted], projectleider De Tip

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

‘Wat is er al, wat moet nog’

Notitie bij agendapunt 4 Werkgroep Transformatie De Tip, 5 maart 2024
[redacted], projectleider

In het Stappenplan Transformatie is Fase 3, het Streefbeeld, een belangrijk onderdeel. In deze fase gaan ‘park’ (zo noem ik het maar even) en gemeente in gesprek over de toekomst: wat is met het oog op de nieuwe (woon)bestemming goed zoals het is, wat moet of kan beter/anders en waar liggen kansen voor verbetering. De Kwaliteitskaarten zijn daarin een hulpmiddel om de thema’s te vinden die voor het park van belang zijn.

In de stukken vond ik dat jullie ook een sessie over de kwaliteitskaarten hebben gehad en dat er een Excel-schema met de uitkomsten is opgesteld, zie bijgaand.

Als ik dat schema bekijk lijkt het alsof een heel aantal thema’s niet zo van belang lijken voor De Tip; blijkbaar spelen er volgens de eigenaren/de werkgroep èn de gemeente geen grote zaken en kan veel blijven zoals het is. Dat is op zich prima. Toch zijn er wel een aantal onderwerpen waarover keuzes gemaakt moeten/kunnen worden, in het licht van de woonbestemming. Een transformatie is immers ook het moment om eens bewust na te denken over de toekomst: als iedereen in De Tip permanent mag wonen, zouden we dan extra (bouw/gebruiksmogelijkheden) willen, hoe zorgen we dat het groene karakter in stand blijft en wat vinden we eigenlijk van de boven- en ondergrondse infrastructuur? Nu is het moment om daarover na te denken, keuzes te maken, zaken vast te leggen in het omgevingsplan en afspraken te maken over de uitvoering. Het moet niet blijven bij papier!

Bij de vergaderstukken vonden jullie een voorbeeld van een Streefbeeld van een ander park, in een andere gemeente. Daarin zie je dat vanuit de analyse met de kwaliteitskaarten thema’s zijn bepaald die voor dat park van belang zijn. Vervolgens zijn per thema in het gesprek tussen gemeente en werkgroep voorstellen gedaan. Die zijn bekrachtigd door zowel de gemeente als de (verenigde) eigenaren. Het vastgestelde streefbeeld is vervolgens uitgewerkt in een Transformatieplan. Dat is een stuk concreter en laat ook zien welke maatregelen voor wiens verantwoordelijkheid en rekening komen. Het transformatieplan wordt tenslotte vertaald in een bestemmingsplan/omgevingsplan en een anterieure overeenkomst. Ook van een transformatieplan vinden jullie een voorbeeld bij de stukken, daar kijken we ook even naar.

Voor de Tip is er wel een concept-transformatieplan, maar een streefbeeld ontbreekt volgens mij. Omdat dat toch een belangrijke stap is stel ik voor alsnog een Streefbeeld op te stellen. Dat kan dan ook aan de achterban (eigenaren en college) worden voorgelegd en als men akkoord is is er weer een stap in het proces gezet.

Wat zou er dan in dat Streefbeeld moeten komen te staan? Welke thema’s doen ertoe?
Uit het Excel-schema van de kwaliteitskaarten heb ik een aantal onderwerpen gehaald, zie hieronder. Het zijn trouwens de onderwerpen die in vrijwel alle transformatieparken spelen.

Wat bij De Tip een punt van aandacht is zijn de verschillen binnen het gebied: de noordelijke punt heeft een ander karakter/inrichting dan het VvE-deel. Dat kan ook betekenen dat bepaalde thema's in het ene deel wel spelen en het andere niet of dat verschillende keuzes gemaakt worden.

Laten we bespreken of jullie onderstaande thema's herkennen als voor De Tip relevant: is het compleet, moet er wat bij, kan er wat af. Wat overblijft is de basis voor de gesprekken de komende tijd. Het idee is dan ieder thema door te nemen met de werkgroep en de betreffende vakambtenaar van de gemeente.

Bouwen en gebruik erf:

1. Nu 100 m2 hoofgebouw + 20 m2 bijgebouw toegestaan. Is dat voldoende?
2. Gebouwde erfscheidingen (= schutingen en muren) uitsluiten? Alleen hagen?
3. Overkapping/carports wel/niet toegestaan
4. Bouwvlakken opnemen of vrije plaats op de kavel?
5. Verharding van/op kavels voorkomen?
6. Bedrijven aan huis ja/nee

Groene kwaliteit, water:

7. Groene karakter waarborgen: hoe?
8. Groene omzoming borgen: hoe?
9. Groene buffer met De Eeke?
10. Onderhoud en beheer van groen borgen
11. Waterhuishouding?

Wegen en vindbaarheid:

12. Borgen kwaliteit en beheer van de wegen
13. Bewegwijzering/vindbaarheid verbeteren

Tot slot heeft de toetsing aan het Bouwbesluit al plaatsgevonden en er is aan de hand van een taxatie bepaald welke vereveningsbijdragen er moeten worden voldaan. Ik ga ervan uit dat dat afgeronde trajecten zijn.
Ook ligt er al een anterieure overeenkomst. Zoals ik hiervoor beschreef is die echter te vroeg opgesteld; dat is een van de laatste stappen, als alles duidelijk is. Er zal te zijner tijd dan ook een aangepaste versie aan de eigenaren voorgelegd moeten worden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nr	Omschrijving	VVE	VVE
1	Toegang terrein	Openbaar toegankelijk	Openbaar toegankelijk (m.u.v achterpoortje (is op slot) bewoners/eigenaren hebben sleutel)
2	Begrenzing park	Natuurlijke begrenzing (Grens met de Eeke in bestemmingsplan vastgelegd als groenstrook. Zo houden!)	Natuurlijke begrenzing, als huidige situatie
3	Ontsluiting terrein	Één toegangsweg (Uitgang voor voetgangers via hekje)	Één toegangsweg, als bestaand (andere mogelijkheden zijn er niet)
4	Doorgaand verkeer	Alleen bestemmingsverkeer	Doorgaand verkeer (weg naar achter is van de gemeente). Alleen bestemmingsverkeer
5	Openbaar vervoer	Geen openbaar vervoer (Alleen Rolderstraat/Tramstraat)	Anders: Als bestaand (bushalte bij Tramstraat)
6	Mate van inpassing	Anders: Zoals het nu is, zie bomenplan	Anders: Als bestaand
7	Collectief groen	Gebiedseigen: Zie bomenplan VVE	Anders: Als bestaand
8	Wegenstructuur	Anders: Zoals het nu is	Anders: Als bestaand
9	Oriëntatie	Duidelijke bewegwijzering, voor huisnummers	Onduidelijke bewegwijzering (zou beter moeten/kunnen bv. Huisnr's duidelijke verwijzing op hoek straat)
10	Waterberging, Hemelwater	Geen waterberging, niet nodig	Geen waterberging
11	Wateralvoer	Afgekoppeld	Gescheiden stelsel (en op gemeente riool)
12	Kwaliteit	Redelijk	Redelijk tot goed (ook prima naar toekomst)
13	Verharding	Volledig verhard	Volledig verhard
14	Beheer & Onderhoud	Incidenteel	Structureel/planmatig (naar tevredenheid)
15	Soortenrijkdom	Redelijk divers	Weinig diversiteit, Redelijk divers, Grote diversiteit, tuinen (gras/mos + bomen in gemeenschappelijk gebied)
16	Beheer	Structueel, Planmatig beheer (zie bomenplan)	Structureel, Planmatig beheer (naar tevredenheid)
17	Locatie parkeerplaatsen	Parkeren op eigen erf, Aan de rand/Buiten het park	Parkeren op eigen erf (bij meeste 2 p.p. m.u.v. piekmomenten zoals bv. Verjaardag, lost zich op in de directe omgeving v.d. woning)
18	Aantal parkeerplaatsen	Geen (vaste) parkeerplaatsen, Eigen parkeerplaatsen op eigen erf	Twee of meer per woning/ Één parkeerplaats per woning (verplicht parkeren op eigen erf, aantal is aan eigenaar)
19	Type voorziening	Geen voorzieningen aanwezig	Geen voorzieningen aanwezig
20	Nutsvoorzieningen	Basis + Kabel en/of glasvezel: Zoals nu	Basis en glasvezel
21	Afvalinzameling	Inzameling door gemeente, wel gescheiden, 1 bij iedere woning (Milieupas voor elke woning, ondergrondse containers aan de Tip)	Inzameling door park, niet gescheiden, 1 inzamelpunt
22	Verkeersveiligheid	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (Fietspad langs de Tip zelf (Hoofdweg) + max. snelheid naar beneden)	Veilig voor auto's (stapvoetsrijden met drempels), Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers
23	Openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting (in eigendom park/ VVE)
24	Zicht op de paden	N.V.T	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen
25	Gezamenlijk gebruikte ruimte	Alles, behalve huis en directe erf	Alles, behalve huis en directe erf
26	Type erfafscheiding	Groen (haag)	Combinatie: Hard (schutting,muur), Groen (haag), Geen
27	Zicht op de erven	Anders: Naar eigen inzicht eigenaar	Combinatie: Afgeschermd erf, Deels afgeschermd, Volledig zichtbaar
28	Mate van de verharding	Anders: Eigen inzicht	Niet/nauwelijks verhard erf, Alleen verharding direct rond de woning (pad+terras), Ook verharding elders op erf (parkeerplaatsen)
29	Soorten begroeiing	Anders: Eigen keuze (gras,struiken, bomen)	Combinatie: Gras, Struiken, Bomen
30	Staat van onderhoud	N.V.T.	Goed onderhouden
31	Infiltratie	Beperkte infiltratie: Grasveld, berm - Zoals het nu is	Beperkte infiltratie: Grasveld, berm, tuinen
32	Locatie op erf	Auto's voor op het erf geparkeerd, Achter op/aan zijkant (eigen inzicht)	Auto's voor op het erf geparkeerd, Achter op/aan zijkant
33	Overdekt parkeren	Anders: Voor zichzelf bepalen	Geen overdekt parkeren, Carport/afdak (enkele), Garage (zeer beperkt 1 of 2)
34	Plaats op de kavel	N.V.T	Vrij
35	Bouwmassa	Één bouwlaag, Één bouwlaag met kap	Één bouwlaag, Één bouwlaag met kap
36	Bouwstijl	Traditioneel, Anders (niet te gek, passend)	Traditioneel
37	Bouwmogelijkheden	Te weinig bouwmogelijkheden (vervulming huidige mogelijkheden maar wel beperkt, procentueel tov kavel)	Te weinig bouwmogelijkheden (meerderheid) , Bouwmogelijkheden precies goed
38	Aan en Bijgebouwen	Ruime mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen, Anders: passend op kavel met voldoende afstand	Alleen ondergeschikt (woning Max 100m2 hoofdgebouw, bijgebouw max 20m2 - is te weinig)
39	Situeren uitbreiding	Alleen aangebouwd, wel schuur of garage	Vrij te bepalen (binnen vooraf vastgestelde kaders)
40	Vergunningvrij bouwen	Vergunningvrij bouwen mogelijkheid	Vergunningvrij bouwen mogelijkheid (volgens BOR wet)
41	Bouwbesluit	Inspectie gepland	Nog niet bekend
42	Staat van onderhoud woningen	Over het algemeen goed	Over het algemeen goed (op een enkele na)

Nr	Omschrijving	De Tip 111-129	5 WONINGEN
1	Toegang terrein	Openbaar toegankelijk (doodlopend, wens zo te laten)	Openbaar toegankelijk (iets betere bredere toegangsweg)
2	Begrenzing park	Natuurlijke begrenzing (geen muren of schutting aan buiten grens)	N.V.T.
3	Ontsluiting terrein	Één toegangsweg (voorkeur zo te laten)	Één toegangsweg (zoals het nu gaat is voldoende, bredere toegangsweg)
4	Doorgaand verkeer	Alleen bestemmingsverkeer (graag zo laten)	Alleen bestemmingsverkeer (camping in het bos, wandelaars, fietsers/wielrenners, rustpunt)
5	Openbaar vervoer	Goed openbaar vervoer (bushalte Rolderstraat lijn 22)	Geen openbaar vervoer
6	Mate van inpassing	Beperkt ingepast in het landschap	Volledig opgenomen in het landschap (zoals het nu is gaat het goed)
7	Collectief groen	Anders: NVT eigen groen	N.V.T.
8	Wegenstructuur	Anders: Duidelijk doodlopend bestemmingsverkeer	Doodlopende wegen
9	Oriëntatie	Duidelijke bewegwijzering (1.bestemmingsverkeer, 2.dood lopende weg, 3.nummering voor aan de weg- 111 weglaten ivm ligging)	Duidelijke bewegwijzering (nummeraanwijzing op evt lantaarnpaal)
10	Waterberging, Hemelwater	Anders: Op het riool blijven	Hemelwater apart opvangen
11	Wateralvoer	Gescheiden stelsel (evt onderdeel kwaliteits verbeter plan)	Gescheiden stelsel (werkt niet naar behoren nr. 101, 103, 105 en 107)
12	Kwaliteit	Redelijk (pad jaarlijks blijven onderhouden door de gemeente)	Matig (verharde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
13	Verharding	Halfverharding (split, puin, gebroken asfalt)	Matig (verharde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
14	Beheer & Onderhoud	Incidenteel (door de gemeente, zou vaker moeten)	Geen (openbare weg graag door de gemeente overnemen, niet alleen de Tip maar ook de zijstraat nr. 101 tm 107)
15	Soortenrijkdom	Anders: Eigen groen	Redelijk divers
16	Beheer	Anders: Eigen beheer	Anders: Eigen beheer
17	Locatie parkeerplaatsen	Anders: Eigen erf	Parkeren op eigen erf, Parkeren op de weg bij het erf
18	Aantal parkeerplaatsen	Geen (vaste) parkeerplaatsen (parkeren eigen terrein)	Twee of meer per woning
19	Type voorziening	Geen voorzieningen aanwezig (zo laten AED bij dorpshuis en de Tip 1)	N.V.T.
20	Nutsvoorzieningen	Basis + kabel en /of glasvezel	N.V.T.
21	Afvalinzameling	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunten)	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunten)
22	Verkeersveiligheid	Anders: NVT	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (de openbare weg is buiten de bebouwde kom dus 80 kmpu, snelheids beperkende maatregelen/drempels)
23	Openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting
24	Zicht op de paden	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen	N.V.T.
25	Gezamenlijk gebruikte ruimte	Alleen de wegen (gemeente weg)	Alleen de wegen
26	Type erfafscheiding	Groen (haag, evt. met afrastering), Geen	Groen (haag)
27	Zicht op de erven	Anders: Eigen inzicht	Deels afgeschermd erf
28	Mate van de verharding	Anders: Eigen inzicht	Ieder voor zich
29	Soorten begroeiing	Gras, Struiken, Bomen	Divers
30	Staat van onderhoud	Wisselend goed en matig onderhouden	Goed onderhouden
31	Infiltratie	Anders: Gemeente, gesplitst riool	N.V.T.
32	Locatie op erf	Auto's voor op het erf geparkeerd, Auto's buiten het erf geparkeerd, Naar eigen inzicht	Twee of meer per woning
33	Overdekt parkeren	Geen overdekt parkeren, Carport/afdak, Garage	N.V.T.
34	Plaats op de kavel	N.V.T	Vrij
35	Bouwmassa	Één bouwlaag, Één bouwlaag met kap, Twee lagen met/zonder kap	Één bouwlaag met kap
36	Bouwstijl	Experimenteel / vrij	Traditioneel
37	Bouwmogelijkheden	Anders: Evt kavel splitsen (relatief grote kavels in deze Tip) Evt wijzigen bouwvlak, bouwvolume vergroten	Te weinig bouwmogelijkheden (meer m2 huis+bijgebouwen)
38	Aan en Bijgebouwen	Ruime mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen	Te weinig bouwmogelijkheden (meer m2 huis+bijgebouwen)
39	Situeren uitbreiding	Vrij te bepalen	Vrij te bepalen
40	Vergunningvrij bouwen	Vergunningvrij bouwen onder voorwaarden mogelijk	Vergunningvrij bouwen mogelijk
41	Bouwbesluit	Woningen voldoen niet/niet allemaal aan het Bouwbesluit 2012 bestaande bouw voor wonen	Nader te bepalen
42	Staat van onderhoud woningen	Over het algemeen goed	Wisselend goed en minder goed (zonnepanelen, zonneboilers, windmolen, gasloos)

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 28 november 2024 13:05
Aan: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip 3 december a.s. vergaderstukken
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep 3 december 2024.pdf; 02 Actielijst werkgroep 12 november 2024.pdf; Memo stavaza tbv werkgroep 3dec24.pdf; Planning Transformatie De Tip versie 28nov24.pdf

Hallo,

Hierbij ontvangt u de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 12 november a.s. om 18:30 uur.

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 3 december 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted] en meelees lid
Gemeente:	[redacted] en [redacted] ([redacted])
Afwezig:	

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 12 november 2024	V
03.	Overeenkomsten	+
04.	Kwaliteitsimpuls	+
05.	Afvalinzameling	+
06.	Ruimtelijk plan (TAM-Imro)	+
07.	Transformatieplan	+
08.	Nieuwsbrief	+
09.	Planning	+
10.	Vooruitblik volgende vergadering (17 december 2024) en sluiting	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
12 november 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
1-10 12-11	Thema kwaliteitsimpuls	Gewerkt wordt aan een plan voor de vergroting van de biodiversiteit, i.o.m. de provincie. Plan is gedeeld met Provincie. Afspraak met [redacted], [redacted], [redacted] (Provincie) en [redacted] (gemeente) wordt gepland.	Werkgroep [redacted]	Oktober December
12-11	Ondergrondse afvalcontainers	Jurist gaat bezig met overeenkomst. Werkgroep geeft punten mee. Vervolg: VvE zorgt dat dit gedeeld wordt met alle eigenaren (ALV).	Werkgroep	December
12-11	Start afvalinzameling	Als 1 januari 2025 niet lukt, dan zo spoedig mogelijk aangeven wanneer wel.	[redacted]	December
12-11	Overeenkomst gemeente-VvE over instandhouding van de weg en toegankelijkheid	VvE houdt dit zelf netjes al voldoet dit niet aan de normen. Werkgroep bespreekt dit met VvE in Algemene Ledenvergadering d.d.	Werkgroep	December
12-11	Concept Tam-Imro	1. Binnengekomen reacties doorsturen naar werkgroep 2. Bureau presenteert dit na verwerking in een volgende werkgroep.	[redacted]	Dec/jan
12-11	Parkeren	In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert.	[redacted]	Januari
12-11	Situatie voorrang weg	Het is een uitrit. Vragen of gemeente haaientanden wil plaatsen.	[redacted]	December
12-11	Overleg 13 december verplaatsen	Verplaatsen naar 17 december zelfde tijd; locatie informeren [redacted] *Klopt dit* [redacted] *Na 3 dec. Is 14 januari pas de volgende*	[redacted]	November
12-11	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 3 december	24 januari staat in de planning – vastleggen of andere datum?	[redacted]	December
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / september / november / december 2024 /	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo bij overleg transformatie De Tip De Kiel op 3 december 2024

[redacted]

Bij agendapunt 3: Overeenkomsten
Zoals bekend moet er een aangepaste anterieure overeenkomst worden opgesteld. Er is overleg geweest tussen de gemeentelijk jurist en de vaste adviseur van VVP Drenthe. Met als vertrekpunt de overeenkomst van 2023 wordt nu een verbeterde versie opgesteld. We hopen het concept te kunnen bespreken op 17 december. Daarnaast zijn er overeenkomsten tussen de VvE en de gemeente in de maak. Die gaan over de locatie van de ondergrondse afvalinzameling (zie ook hierna), de instandhouding van de weg en het uitvoeren en borgen van maatregelen in het kader van de kwaliteitsimpuls (zie ook verderop). Ook hierover meer op 17 december.

Bij agendapunt 4: Kwaliteitsimpuls
Met als aanzet het plan zoals dat door [redacted] is opgezet wordt nu gewerkt aan een 'groenplan'. Dat plan heeft als doel de bescherming van het groen op en om het park (inclusief de juridische doorwerking), het uitvoeren van maatregelen voor de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit en het informeren en enthousiasmeren van eigenaren over 'passend groen(beheer)'. De gemeente is hier enthousiast over en door ook de provincie te betrekken hebben we tevens een invulling van de noodzakelijke kwaliteitsimpuls. De provincie heeft ook Landschapsbeheer Drenthe (LBD) ingeschakeld die een adviserende en uitvoerende rol zou kunnen spelen. Er is een afspraak gemaakt voor 9 december om in aanwezigheid van [redacted] en [redacted], [redacted] (gemeente), [redacted] (provincie) en [redacted] (LBD) en [redacted] het park te bekijken en verdere concrete afspraken te maken voor het maken van het groenplan. De inzet van LBD is niet gratis en de provincie heeft aangegeven op dit moment geen geld te hebben, mogelijk wel een bijdrage te kunnen leveren aan de uitvoering van het plan. [redacted] heeft LBD gevraagd een raming te maken van hun inzet/kosten. Dat komt op € 12.500,- ex BTW. Ervan uitgaande dat het wel soberder kan/moet en we uitgaan van een totaalbedrag van € 10.000,- heeft [redacted] een voorstel gedaan aan de gemeente en de provincie om het bedrag door vier te delen: gemeente, provincie, eigenaren/VvE en VVP Drenthe betalen ieder € 2.500,-. Daar is nog geen reactie op gekomen. Op 3 december bespreken we het.

Bij agendapunt 5: Afvalinzameling
De gemeente heeft een concept-overeenkomst opgesteld over het gebruik en de locatie van de ondergrondse afvalcontainer. Deze is naar het VvE-bestuur gestuurd en deze heeft er een aantal opmerkingen bij geplaatst. De gemeentelijk beleidsadviseur heeft daar weer op gereageerd en na overleg wordt er nu een afzonderlijke afspraak over gemaakt, met vertegenwoordigers van het VvE-bestuur, de betreffende gemeentelijk medewerker(s) en [redacted] We gaan dit onderwerp daarom op 3 december niet inhoudelijk bespreken.

Bij agendapunt 6: Ruimtelijk plan (TAM-Imro)
Het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt is nu bezig de lijst met noodzakelijke aanpassingen/aanvullingen te verwerken en het concept om te werken naar een ontwerp-plan. Ze hopen daar rond 10 december mee klaar te zijn, dus dan kunnen we het op 17 december doornemen.

Bij agendapunt 7: Transformatieplan
Het streefbeeld wordt uitgewerkt/concreet gemaakt naar een transformatieplan. [redacted] gaat hier in december mee beginnen; op 14 januari bespreken we een eerste proeve.

Bij agendapunt 8: Nieuwsbrief
Even met elkaar bespreken wat we in de nieuwsbrief voor december willen hebben. Dan kan dat worden uitgewerkt.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Planning Transformatie De Tip
Versie 28 november 2024

2024		
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met~~ [redacted]	In dit tijdsbestek vult [redacted] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met~~ [redacted] ~~Doornemen notitie thema WOZ.~~	
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ • ~~Terugkoppeling notitie groen.~~ • ~~Bespreken thema wegen met~~ [redacted]	
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~	
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Thema afval~~ • ~~Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ • ~~Thema: kwaliteitsimpuls~~	[redacted]
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~	[redacted]
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met~~ [redacted] ~~op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~	
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~	[redacted] en [redacted]
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~	
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~	Gerben en [redacted]
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs.~~ [redacted] ~~coördineert dit.~~ [redacted] ~~kondigt het vast aan bij de provincie.~~	[redacted]
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord streefbeeld?~~	[redacted]
~~12 juli~~	~~Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.~~	[redacted]
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~	[redacted]

~~Eind juli – begin september~~	~~Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip~~	[redacted]
~~September~~	~~Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.~~	[redacted]
~~10 september~~	~~werkgroep~~	
~~September~~	~~Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen~~	[redacted]
~~1 oktober~~	~~Werkgroep: voorstel voor definitief streefbeeld bespreken~~	
~~14 oktober~~	~~Streefbeeld behandeling PFO~~	[redacted]
~~22 oktober~~	~~Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 november 2024).~~	[redacted]
~~22 oktober~~	~~Werkgroep (zonder~~ [redacted] ~~kwaliteitsimpuls~~	
12 november	Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls	
november	Overeenkomsten opstellen	
november	BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen	
3 december	Werkgroep	
17 december	Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)	
2025		
14 januari	Werkgroep	
NTB	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren	
24 januari – 16 februari	Concept-transformatieplan ter inzage	
24 januari – 16 februari	Tekenen AO	
Vanaf 16 februari	Verwerken reacties in definitief transformatieplan	
Eind maart	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
Begin april – medio mei	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
Juli/september	Vaststelling TAM door de raad	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 18 maart 2025 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] en meelees leden [redacted] en [redacted]
Gemeente:	[redacted] [redacted] en [redacted] ([redacted])
Afwezig:	

+ bijgevoegd
V mondelinge toelichting
O in bezit
> nagezonden
* wordt overhandigd

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	Opmerking	
01.	Opening en agendavaststelling		
02.	Mededelingen		V
03.	Actie- en Besluitenlijst	Bijlage.	+
04.	Terugblik bijeenkomst 14 maart		V
05.	Concept anterieure overeenkomst	We gaan ervan uit dat de notaris ernaar gekeken heeft en zijn opmerkingen kenbaar heeft gemaakt.	O
06.	Conceptbrief over weg	Aangepast n.a.v. vorig overleg. Definitief maken.	>
07.	Bouwregels	Memo met voorstel bespreken en keuze maken.	+
08.	Positie recreanten	Memo met voorstel bespreken.	+
09.	Afvalinzameling	Stand van zaken en communicatie.	V
10.	Planning	Doornemen.	O
11.	Rondvraag		
12.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	Volgende vergadering: 8 april 2025	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 maart 2025 11:31
Aan: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip 18 maart a.s. - vergaderstukken
Bijlagen: 20250318 Agenda overleg De Tip.pdf; 20250318 Agendapunt 03 Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf; 20250318 Agendapunt 06 Conceptbrief over weg.pdf; 20250318 Agendapunt 07 Bouwregels.pdf; 20250318 Agendapunt 08 Memo positie recreanten.pdf; 20250318 Agendapunt 10 Planning Transformatie De Tip.pdf

Hallo,

Hierbij de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 18 maart a.s. om 18:30 uur (duur tot 20:00 uur.)
Als iemand de documenten in Word-formaat nodig heeft, laat het me weten, dan zorg ik ervoor dat je ze ontvangt.

De anterieure overeenkomst staat opnieuw op de agenda. Jullie hebben aangegeven dat de notaris/jurist daarnaar wil kijken en jullie wil adviseren. We willen graag op korte termijn de opmerkingen van de notaris ontvangen. Dan kunnen we ze terugleggen bij de gemeente en de jurist die de overeenkomst heeft opgesteld. Dat kost ook nog enige tijd en we moeten de uiteindelijke versie nog één keer in de werkgroep bespreken voordat we het document als concept toesturen naar de eigenaren en op 16 mei willen toelichten. De uiterlijke datum voor een reactie van de notaris is wat ons betreft 1 april a.s. We rekenen erop dat dat moet lukken.

Bijlagen:
- Agenda
- Actie- en besluitenlijst (agendapunt 03)
- Conceptbrief over de weg (agendapunt 06)
- Bouwregels (agendapunt 07)
- Positie recreanten (agendapunt 08)
- Planning (agendapunt 10)

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
10	03-12-2024	Situatie voorrang weg	03-12-2024: Vragen of gemeente haaientanden bij de 3 uitritten wil plaatsen. In de zandweg komen haaientandtegels te liggen. 17-12-2024: Moet nog opgepakt worden.	[redacted]	18-03-2025	
12	03-12-2024	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 03-12-2024	03-12-2024: Stond voor 24-01-2024 op de planning, maar dit is niet haalbaar. Datum na december t.z.t. vastleggen in overleg. 04-02-2025: Datum geprikt: 16 mei.	[redacted]	25-02-2025	
13	03-12-2024	Anteriereure overeenkomst	03-12-2024: Anterieure overeenkomst, concept waarschijnlijk voor het volgende overleg gereed. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven naar januari. Zodra concept gereed is wordt het gemaild. 14-01-2025: De opmerkingen op de concept overeenkomst worden besproken. Het document zal aangepast worden. Het aangepaste document zal iedereen weer ontvangen. 04-02-2025: I.v.m. van de medewerker van het gemeentehuis zijn de aanpassingen nog niet verwerkt. Concept wordt gemaild zodra de aanpassingen verwerkt zijn. Verzoek om binnen een week een reactie terug te geven. VvE wil graag langere termijn om het document voor te kunnen leggen aan de notaris. Afgesproken wordt dat de notaris inhoudelijke fundamentele vragen binnen 14 dagen terugkoppeld waarna er een afspraak gemaakt wordt met de jurist en de notaris om gezamenlijk de punten te bespreken. 25-02-2025: Over een maand moet er wel een oordeel liggen over het document. Bestuur zal notaris benaderen. Tekstueel zal het document nog doorgenomen worden.	[redacted] bestuur VvE De Tip	18-03-2025	
16	03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	03-12-2024: Uitzoeken wat te doen met de weg van de andere 5 woningen. Hoe moet dit opgenomen worden in de overeenkomst. Deze eigenaren hebben geen VvE en het is geen openbare weg (recht van overpad). In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert. 14-01-2025: Weg krijgt wel een verkeersbestemming. Overeenkomst wordt op verzoek van VvE omgezet naar een brief (contract 'klinkt' te zwaar). Beide partijen zullen deze brief ondertekenen. Vrijhouden van berm voor hulpdiensten, om te kunnen vluchten, goederenopslag etc. moeter wel in opgenomen worden. 27-02-2025: Technische eisen hoe het hek eruit dient te zien (o.a. loopdeur) dienen helder te zijn. [redacted] zoekt uit of het zandpad aan de westzijde van het park daadwerkelijk 'Kwekebosweg' heet. Ook wordt uitgezocht hoe kadastraal het recht van eigendom geregisteerd staat van de weg die door het vakantiepark loopt. Tekstueel wordt het document nogmaals doorgelopen en het woord 'overeenkomst' wordt uit de brief gehaald.	[redacted]	18-03-2025	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
22	03-12-2024	Afvalinzameling	03-12-2024: Flyer en magazine heeft niet iedereen ontvangen op het park en is niet naar de 42 huisjes verzonden van De Tip. Uitzoeken hoe de verspreiding is geweest. 03-12-2024: Onderwerp benoemen in de nieuwsbrief dat dit niet in zal gaan per 1 januari 2025. 17-12-2024: Verspreiding flyer/informatiemagazine. Reactie [redacted] Alleen inwoners die afvalstoffenheffing betalen, ontvangen de brochure tarief op restafval. Recreatieparken die per 1 januari 2025 overgaan op gemeentelijke inzameling, krijgen bij de levering van de minicontainers de flyer tarief op restafval bijgevoegd; niet de brochure dus. Tijdens de afpsraak op 18-11-2024 wordt om een toelichting gevraagd. Ook wordt meegenomen dat [redacted] zich zorgen maakt over het wortelstelsel van de bomen. Is in de nieuwsbrief opgenomen. 14-01-2025: VvE heeft afspraak met notaris of er toch niet gekozen dient te worden voor een recht van opstal. Is dit niet mogelijk dan zal het een gebruikersovereenkomst worden. Om die reden wordt datum van 1 maart niet gehaald om afval in te zamelen. [redacted] zal geïnformeerd worden. Advies om ETT te vragen over wortelstelsel, wel goed om onderzoek te verrichten om ervoor te zorgen dat er geen instabiele boom ontstaat waardoor er schade aan een huisje o.i.d. kan ontstaan. 15-01-2025: Benoemen in nieuwsbrief dat deadline afvalinzameling 1 maart a.s. niet gehaald wordt. Over het gebruik van de grond is van iedereen instemming en goedkeuring nodig om de ondergrondse afvalcontainer te kunnen plaatsen. 25-02-2025: Ingewikkelde materie, omdat de grond van de eigenaren is en de container van de gemeente. Bestuur wil op de ALV de meeste handtekeningen binnen hebben en aan iedereen duidelijk maken dat het belangrijk is dat een ieder zelf hiervoor tekent of een mandaat afgeeft. Een onafhankelijke notaris zal 16 mei aanwezig zijn i.v.m. rechtsgeldigheid.	[redacted]	25-02-2025	
26	03-12-2024	Transformatieplan	04-02-2025: Moet opgepakt worden.	[redacted]	25-02-2025	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
33	17-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	17-12-2024: Het bestuur zal de achterban informeren. Nieuwsbrief, overeenkomst wegen, containers, kwaliteitsimpuls etc. worden verspreid. Er wordt een deadline aangegeven tot wanneer gereageerd kan worden richting het bestuur van de VvE. 14-01-2025: Landschapsbeheer, [redacted], uitnodigen voor een werkgroepoverleg om samen vorm te geven aan het document. 04-02-2025: LBD heeft een pré voorstel gemaakt om te komen tot een plan van aanpak. Bestuur heeft mooie stappen daarin gemaakt. Om concensus en inrichting te krijgen aan het plan wordt een bijeenkomst georganiseerd voor de eigenaren. LBD zal een presentatie geven met eventuele uitdeel actie om te enthousiasmeren met aansluitend eventueel een rondje over het park voor uitleg/vragen. Datum is 14 maart a.s. van 19:30 - 21:30 uur, locatie Dorpshuis te Schoonoord. Voorbespreking presentatie vindt plaats op 5 maart a.s. om 14:00 uur bij [redacted] in huis. Verzoek om allemaal na te denken over een uitdeelactie tijdens de bijeenkomst van 14 maart en voor als het plan gereed is. 25-02-2025: De poster is gemaakt en tekstueel akkoord. [redacted] zorgt deze week voor de verspreiding van de poster via e-mail. Bestuur print een exemplaar en hangt deze op het prikbord.	[redacted] Allen	14-03-2025	
36	17-12-2024	Concept TAM-Imro	17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met BügelHajema of er nieuwe inzichten zijn m.b.t. spuitzones gewasbestrijdiging en omliggende bewoning. 14-01-2025: Norm voor spuitzone is niet juridisch vastgelegd, wel jurispudentie over. Wordt een motivering voor opgenomen in het document. 04-02-2025: Verzoek om artikelen van de wet te benoemen in het document. Document volgt z.s.m. met voorstel over spuitzones, bouwvlakken en bouwlijnen. Document in het volgende overleg bespreken.	[redacted]	25-02-2025	
37	17-12-2024	Algemeen	17-12-2024: Als de overeenkomsten gereed zijn zal er met iedereen een persoonlijk gesprek plaatsvinden of hij/zij wenst te recreëren of te wonen.	[redacted]	25-02-2025	
39	14-01-2025	Brief ministerie Mona Keijzer	14-01-2025: Toelichting; alle gemeenten hebben in december '24 een brief ontvangen waarin aangegeven is dat er geen uithuisplaatsingen van recreatiewoningen kunnen plaatsen vinden i.v.m. de woningnood. De voorwaarden volgen nog. Voor de transformatieparken heeft het geen gevolgen en gaat het proces door. 04-02-2025: Verstrekken link aan bestuur VvE om de online bijeenkomst van VVPD van 31 januari terug te kijken (= 06-02-2025 verstrekt).	[redacted]	25-02-2025	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
44	04-02-2025	Dubbelbestemming	04-02-2025: [redacted] koppelt terug aan de gemeente dat dubbelbestemming gewenst is voor sommige eigenaren die willen blijven recreëren, maar wel een woonbestemming wensen. 25-02-2025: [redacted] zal contact zoeken met de gemeente of de voorwaarden omgedraaid kunnen worden, dat bestaand recreatief gebruik voortgezet kan worden. Dan is een overgangsrecht niet nodig en gaat iedereen mee in de transformatie en dan accepteert de eigenaar van het huis ook verevening etc., maar kan er wel gerecreerd worden. De eigenaren die willen blijven recreëren willen niet dat het huisje het hoofdverblijf gaat worden.	[redacted]	25-02-2025	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo agendapunt 07 werkgroep transformatie De Tip 25 februari 2025: bepalingen over de plaatsing van gebouwen op de percelen

Voorstel voor bebouwingsbepalingen voor de Tip, zoals besproken tussen [redacted] en de medewerkers RO van de gemeente:

Op ieder perceel wordt een lijn getrokken op de feitelijke naar de weg gekeerde gevel(s) en het verlengde daarvan. Op die manier houden we het speelse karakter van de bebouwing in stand. Immers, veelal staan de woningen dan niet evenwijdig aan de weg. Op veel percelen leidt dit tot twee gevellijnen. Dit ziet er schetsmatig als volgt uit:

Hierbij dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- De naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen in of maximaal 2 m achter deze gevellijn(en) te worden gebouwd. We hebben de 5 m teruggeschroefd naar 2 m, omdat de woningen in veel gevallen al redelijk achter op het perceel staan. Bijgebouwen mogen enkel worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.
- De ruimte tussen de getekende gevellijnen en de weg mag inderdaad niet bebouwd worden. Hierbij willen we de volgende afwijkingsmogelijkheid voor bijgebouwen, waaronder carports opnemen:
  in afwijking van het bepaalde in lid x kan een bijgebouw voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd / gevellijn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  a) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
  b) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
  c) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de sociale veiligheid;

d) aangetoond is dat het bijgebouw redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst.

- Wat ons betreft kan de minimale afstand van 20 m tussen hoofdgebouwen worden teruggeschroefd naar 15 m. Dit doet beter recht aan de feitelijke situatie. We kunnen daarbij de volgende afwijkingsmogelijkheid opnemen: in afwijking van het bepaalde in lid x kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  a) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  b) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo agendapunt 08 werkgroep transformatie De Tip 18 maart 2025: Positie recreanten

Het onderstaande is besproken met de gemeente en met de opstellers van het TAM-Imro-plan:

Bij de transformatie van een vakantiepark naar een woonfunctie is er altijd een minderheid aan 'oorspronkelijke' recreanten die willen blijven recreëren. Die kunnen ervoor kiezen mee te gaan in de woonfunctie en dan blijven recreëren onder het overgangsrecht. De meesten kiezen daarvoor. Er zijn er ook die dat overgangsrecht te 'zwak' vinden en willen blijven vasthouden aan recreatief gebruik.
Dat kan door hen buiten de transformatie te houden (ze houden dan de recreatiebestemming), maar er is misschien ook een andere mogelijkheid: ze gaan wel mee naar de functie 'wonen', maar krijgen de aanduiding 'recreatief gebruik toegestaan'. Een soort omgekeerde van wat nu wel voorkomt: een recreatiebestemming met de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. Wat voor gemeenten (en anderen) een struikelblok is/kan zijn is de opvatting dat wonen en recreatief gebruik niet samengaan (dagritme, overlast, uitstraling), dat je dat zou moeten scheiden. Dat klopt voor de échte vakantieparken, met kortdurende recreatieve verhuur. Voor tweede-woningparken waar het recreatief gebruik zich beperkt tot dat van de eigenaar/zijn familie, als tweede woning, is dat probleem eigenlijk niet aanwezig. Zou er iets denkbaar zijn waarbij je aan de woonfunctie de aanduiding 'recreatief gebruik toegestaan' toevoegt, voor hen die dat wensen, en in de gebruiksbepaling opneemt dat het moet gaan om (eigen) gebruik als tweede woning / niet mag gaan om bedrijfsmatige exploitatie? Zo kun je mogelijk uitbannen dat zo'n woning te midden van een getransformeerd park verhuurd wordt aan een groep luidruchtige studenten of iedere week aan andere vakantievierders.

Reactie:
Het regelen van een verbod op bedrijfsmatige exploitatie zien we als mogelijkheid. Hierbij kunnen we een aanvullende motivering verzorgen waarom in deze gevallen bedrijfsmatige exploitatie niet zou mogen i.r.t. de fysieke leefomgeving van dergelijke parken.
Andersom gebeurt immers soms ook. Soms wordt bedrijfsmatige exploitatie bij verblijfsrecreatie verplicht. Juist om permanente bewoning te voorkomen.

Aan het bestuur van VvE Op De Kiel

Geacht bestuur,

Het bungalowpark Op de Kiel is betrokken in een transformatieproces. De bestemming en de functie van het park wijzigt van een park voor recreatief verblijf naar een woonpark, bedoeld voor permanente bewoning. In dit proces, waaraan leden van uw bestuur actief deelnemen in de Werkgroep Transformatie, komen allerlei onderwerpen en facetten aan de orde. Een van die onderwerpen is de bereikbaarheid van de woningen op het park. Daarover gaat deze brief.

De weg die de woningen op het park ontsluit (zie op het onderstaande kaartje) is in eigendom de gezamenlijke eigenaren en wordt beheerd door uw VvE. Deze situatie zal na de transformatie naar de woonfunctie niet veranderen. Met het oog daarop wil de gemeente Coevorden u als VvE een aantal zaken meegeven.

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, het vroegere Bouwbesluit) gelden eisen aan de toegankelijkheid, gezondheid en veiligheid van zowel recreatiewoningen als reguliere woningen. Die eisen hebben niet alleen betrekking op de woning zelf, maar ook op de bereikbaarheid ervan. Dat laatste is vooral ingegeven vanwege de toegang voor hulpdiensten.

De bestaande weg door het park voldoet niet geheel aan de normen voor toegankelijkheid zoals die tegenwoordig in recreatieparken en woongebieden gelden. Zo wordt niet overal de vereiste wegbreedtes gehaald en zijn bochtstralen krapper dan voorgeschreven. Het aanpassen van de weg om deze te laten voldoen aan die normen is echter een kostbare en op sommige plaatsen moeilijk te realiseren opgave, gelet op het feit dat het een bestaande situatie betreft.

Gebleken is dat met de huidige inrichting de toegankelijkheid van de woningen voldoende verzekerd is en dat er geen aanleiding is om onverkort vast te houden aan de normen uit het Bbl. Wel stelt de gemeente Coevorden een aantal voorwaarden die zijn ingegeven vanuit de verwachting dat het gebruik van de weg zal naar verwachting intensiever zal worden. Op een woonpark vinden immers over het algemeen meer autobewegingen plaats dan in een park met recreatiebungalows. Die voorwaarden zijn de volgende:

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud en beheer van de in haar beheer zijnde wegen, zoals afgebeeld op onderstaand kaartje. Hieronder vallen ook eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.
2. Daaronder is ook begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de westzijde.
3. De VvE past de situatie bij de aansluiting van de weg door het park op de westelijk gelegen zandweg, aangeduid op onderstaand kaartje, zodanig aan dat hier een voor auto's en hulpdiensten toegankelijke nooduitgang ligt. VvE en gemeente komen hiertoe tot een ontwerp waarmee beide instemmen en de VvE voert dit uit vóór [datum].
4. De VvE ziet erop toe dat mede met het oog op de toegankelijkheid voor hulpdiensten de wegen vrij blijven van obstakels, zoals overhangend groen, verkeerd geparkeerde voertuigen, afval of andere blokkades.
5. De VvE ziet er op toe dat de verkeersveiligheid binnen het terrein door middel van duidelijke aanwijzingen en signalering, zoals verkeersborden of markeringen wordt gehandhaafd.

6. De VvE stelt haar leden op de hoogte van hun verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het gebruik van de wegen.
7. De gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.
8. De gemeente heeft de bevoegdheid toezicht te houden op naleving van het Bbl en wat in deze brief is bepaald. De gemeente zal de VvE aanspreken bij gebreken.
9. De gemeente zorgt voor een veilige aansluiting op De Tip door middel van bebordingen en/of markeringen.

In blauw de wegen en bermen in eigendom van de VvE. Oranje kruisje: noodontsluiting aan de westzijde.

Wij verzoeken u kennis te nemen van de inhoud van deze brief en ermee in te stemmen door het bijgevoegde tweede exemplaar getekend retour te sturen.

Hoogachtend,

Gemeente

voor akkoord:
VvE

Planning Transformatie De Tip
Versie 18 maart 2025

2024	
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met~~ [redacted]
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met~~ [redacted] ~~Doornemen notitie thema WOZ.~~
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ ~~• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ ~~• Terugkoppeling notitie groen.~~ ~~• Bespreken thema wegen met~~ [redacted]
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ ~~• Thema afval~~ ~~• Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ ~~• Thema: kwaliteitsimpuls~~
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met~~ [redacted] ~~op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs.~~ [redacted] ~~coördineert dit.~~ [redacted] ~~kondigt het vast aan bij de provincie.~~
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord streefbeeld?~~
~~12 juli~~	~~Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.~~
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~
~~Eind juli – begin september~~	~~Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip~~
~~September~~	~~Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.~~
~~10 september~~	~~werkgroep~~
~~September~~	~~Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen~~
~~1 oktober~~	~~Werkgroep: voorstel voor definitief streefbeeld bespreken~~
~~14 oktober~~	~~Streefbeeld behandeling PFO~~

~~22 oktober~~	~~Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 november 2024).~~
~~22 oktober~~	~~Werkgroep (zonder~~ [redacted] ~~kwaliteitsimpuls~~
~~12 november~~	~~Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls~~
~~november~~	~~Overeenkomsten opstellen~~
~~november~~	~~BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen~~
~~3 december~~	~~Werkgroep~~
~~17 december~~	~~Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)~~
~~**2025**~~	
~~14 januari~~	~~Werkgroep: concept overeenkomsten~~
~~4 februari~~	~~Werkgroep: ontwerp TAM~~
~~25 februari~~	~~Werkgroep~~
~~5 maart~~	~~Voorbereiden bijeenkomst kwaliteitsimpuls 14 maart~~
~~14 maart~~	~~Presentatie kwaliteitsimpuls biodiversiteit aan eigenaren~~
18 maart	Werkgroep
8 april	Werkgroep
29 april	Werkgroep
16 mei	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren
Medio mei – medio juni	Concept-transformatieplan ter inzage Tekenen AO
7 juni	ALV VvE Op de Kiel
Medio juni	Verwerken reacties in definitief transformatieplan
	ZOMERRECES – week 29 t/m 34 (14 juli t/m 22 augustus)
september	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging
Begin oktober-medio november	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage. --> termijn = 6 weken
December/januari	Vaststelling TAM door de raad

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 19 februari 2025 13:56
Aan: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip 25 februari a.s. - vergaderstukken
Bijlagen: 20250225 Agenda VvE De Tip.pdf; 20250225 Agendapunt 03 Actie- en besluitenlijst.pdf; 20250225 Agendapunt 05 Brief weg VvE De Tip concept.pdf; 20250225 Agendapunt 06 Memo afstanden Eeke Tip.pdf; 20250225 Agendapunt 07 Memo rooi en gevellijnen .pdf; 20250225 Agendapunt 09 Planning Transformatie De Tip.pdf

Categorieën: Ondersteuner - [redacted]

Hallo,

Hierbij de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 25 februari a.s. om 18:30 uur (duur tot 20:00 uur.)
Als iemand de documenten in Word-formaat nodig heeft, laat het me weten, dan zorg ik ervoor dat je ze ontvangt.

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 25 februari 2025 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] en meelees leden [redacted] en [redacted]
Gemeente:	[redacted] [redacted] en [redacted] ([redacted])
Afwezig:	

+ bijgevoegd
V mondelinge toelichting
O in bezit
➢ nagezonden
* wordt overhandigd

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	Opmerking	
01.	Opening en agendavaststelling		
02.	Mededelingen		V
03.	Actie- en Besluitenlijst	Bijlage	+
04.	Concept anterieure overeenkomst	Deze bespreken we alleen wanneer de notaris ernaar heeft gekeken. Zo niet, dan schuiven we dit door naar de volgende vergadering	V
05.	Concept-brief over weg	Doornemen of dit een werkbaar voorstel is.	+
06.	Begrenzing De Tip – De Eeke	Memo bespreken	+
07.	Bouwregels	Memo bespreken	+
08.	Afvalinzameling	Stand van zaken en communicatie	V
09.	Planning	Doornemen	+
10.	Rondvraag		
11.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	Volgende vergadering: 18 maart	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
10	03-12-2024	Situatie voorrang weg	03-12-2024: Het is een uitrit. Vragen of gemeente haaientanden wil plaatsen. 17-12-2024: Moet nog opgepakt worden.		25-02-2025	
12	03-12-2024	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 03-12-2024	03-12-2024: Stond voor 24-01-2024 op de planning, maar dit is niet haalbaar. Datum na december t.z.t. vastleggen in overleg. 04-02-2025: Datum geprikt: 16 mei.		25-02-2025	
13	03-12-2024	Anteriereure overeenkomst	03-12-2024: Anterieure overeenkomst, concept waarschijnlijk voor het volgende overleg gereed. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven naar januari. Zodra concept gereed is wordt het gemaild. 14-01-2025: De opmerkingen op de concept overeenkomst worden besproken. Het document zal aangepast worden. Het aangepaste document zal iedereen weer ontvangen. 04-02-2025: I.v.m. van de medewerker van het gemeentehuis zijn de aanpassingen nog niet verwerkt. Concept wordt gemaild zodra de aanpassingen verwerkt zijn. Verzoek om binnen een week een reactie terug te geven. VvE wil graag langere termijn om het document voor te kunnen leggen aan de notaris. Afgesproken wordt dat de notaris inhoudelijke fundamentele vragen binnen 14 dagen terugkoppeld waarna er een afspraak gemaakt wordt met de jurist en de notaris om gezamenlijk de punten te bespreken.		25-02-2025	
16	03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	03-12-2024: Uitzoeken wat te doen met de weg van de andere 5 woningen. Hoe moet dit opgenomen worden in de overeenkomst. Deze eigenaren hebben geen VvE en het is geen openbare weg (recht van overpad). In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert. 14-01-2025: Weg krijgt wel een verkeersbestemming. Overeenkomst wordt op verzoek van VvE omgezet naar een brief (contract 'klinkt' te zwaar). Beide partijen zullen deze brief ondertekenen. Vrijhouden van berm voor hulpdiensten, om te kunnen vluchten, goederenopslag etc. moeter wel in opgenomen worden.		25-02-2025	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
22	03-12-2024	Afvalinzameling	03-12-2024: Flyer en magazine heeft niet iedereen ontvangen op het park en is niet naar de 42 huisjes verzonden van De Tip. Uitzoeken hoe de verspreiding is geweest. 03-12-2024: Onderwerp benoemen in de nieuwsbrief dat dit niet in zal gaan per 1 januari 2025. 17-12-2024: Verspreiding flyer/informatiemagazine. Reactie [redacted] Alleen inwoners die afvalstoffenheffing betalen, ontvangen de brochure tarief op restafval. Recreatieparken die per 1 januari 2025 overgaan op gemeentelijke inzameling, krijgen bij de levering van de minicontainers de flyer tarief op restafval bijgevoegd; niet de brochure dus. Tijdens de afpsraak op 18-11-2024 wordt om een toelichting gevraagd. Ook wordt meegenomen dat [redacted] zich zorgen maakt over het wortelstelsel van de bomen. Is in de nieuwsbrief opgenomen. 14-01-2025: VvE heeft afspraak met notaris of er toch niet gekozen dient te worden voor een recht van opstal. Is dit niet mogelijk dan zal het een gebruikersovereenkomst worden. Om die reden wordt datum van 1 maart niet gehaald om afval in te zamelen. [redacted] zal geïnformeerd worden. Advies om ETT te vragen over wortelstelsel, wel goed om onderzoek te verrichten om ervoor te zorgen dat er geen instabiele boom ontstaat waardoor er schade aan een huisje o.i.d. kan ontstaan. 15-01-2025: Benoemen in nieuwsbrief dat deadline afvalinzameling 1 maart a.s. niet gehaald wordt. Over het gebruik van de grond is van iedereen instemming en goedkeuring nodig om de ondergrondse afvalcontainer te kunnen plaatsen.	[redacted]	25-02-2025	
26	03-12-2024	Transformatieplan	04-02-2025: Moet opgepakt worden.	[redacted]	25-02-2025	
30	17-12-2024	Nieuwsbrief	17-12-2024: Periodieke nieuwsbrief 2025 vastleggen welke maanden verspreiden. Niet periodiek, alleen als er informatie te verstrekken is.	[redacted]	25-02-2025	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
33	17-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	17-12-2024: Het bestuur zal de achterban informeren. Nieuwsbrief, overeenkomst wegen, containers, kwaliteitsimpuls etc. worden verspreid. Er wordt een deadline aangegeven tot wanneer gereageerd kan worden richting het bestuur van de VvE. 14-01-2025: Landschapsbeheer, [redacted], uitnodigen voor een werkgroepoverleg om samen vorm te geven aan het document. 04-02-2025: LBD heeft een pré voorstel gemaakt om te komen tot een plan van aanpak. Bestuur heeft mooie stappen daarin gemaakt. Om concensus en inrichting te krijgen aan het plan wordt een bijeenkomst georganiseerd voor de eigenaren. LBD zal een presentatie geven met eventuele uitdeel actie om te enthousiasmeren met aansluitend eventueel een rondje over het park voor uitleg/vragen. Datum is 14 maart a.s. van 19:30 - 21:30 uur, locatie Dorpshuis te Schoonoord. Voorbespreking presentatie vindt plaats op 5 maart a.s. om 14:00 uur bij [redacted] in huis. Verzoek om allemaal na te denken over een uitdeelactie tijdens de bijeenkomst van 14 maart en voor als het plan gereed is.	[redacted]	14-03-2025	
36	17-12-2024	Concept TAM-Imro	17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met BügelHajema of er nieuwe inzichten zijn m.b.t. spuitzones gewasbestrijdiging en omliggende bewoning. 14-01-2025: Norm voor spuitzone is niet juridisch vastgelegd, wel jurispudentie over. Wordt een motivering voor opgenomen in het document. 04-02-2025: Verzoek om artikelen van de wet te benoemen in het document. Document volgt z.s.m. met voorstel over spuitzones, bouwvlakken en bouwlijnen. Document in het volgende overleg bespreken.	[redacted]	25-02-2025	
37	17-12-2024	Algemeen	17-12-2024: Als de overeenkomsten gereed zijn zal er met iedereen een persoonlijk gesprek plaatsvinden of hij/zij wenst te recreëren of te wonen.	[redacted]	25-02-2025	
39	14-01-2025	Brief ministerie Mona Keijzer	14-01-2025: Toelichting; alle gemeenten hebben in december '24 een brief ontvangen waarin aangegeven is dat er geen uithuisplaatsingen van recreatiewoningen kunnen plaatsen vinden i.v.m. de woningnood. De voorwaarden volgen nog. Voor de transformatieparken heeft het geen gevolgen en gaat het proces door. 04-02-2025: Verstrekken link aan bestuur VvE om de online bijeenkomst van VVPD van 31 januari terug te kijken (= 06-02-2025 verstrekt).	[redacted]	25-02-2025	
42	04-02-2025	Nieuwsbrief	04-02-2025: Zo snel mogelijk een nieuwsbrief uit doen met informatie over afvalinzameling, presentatie LBD inz. kwaliteitsimpuls op 14 maart a.s. en een bijeenkomst op 16 mei a.s. over stavaza + overeenkomsten. Dorpshuis Schoonoord is geïnformeerd en de locatie is beschikbaar.	[redacted]	25-02-2025	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
44	04-02-2025	Dubbelbestemming	04-02-2025: [redacted] koppelt terug aan de gemeente dat dubbelbestemming gewenst is voor sommige eigenaren die willen blijven recreëren, maar wel een woonbestemming wensen.	[redacted]	25-02-2025	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Aan het bestuur van VvE Op De Kiel

Geacht bestuur,

Het bungalowpark Op de Kiel maakt deel uit van een transformatieproces waarmee de bestemming en de functie van het park wijzigt van een park voor recreatief verblijf naar een woonpark, bedoeld voor permanente bewoning. In dit proces, waaraan leden van uw bestuur actief deelnemen in de Werkgroep Transformatie, komen allerlei onderwerpen en facetten aan de orde die te maken hebben met deze transformatie naar woonpark. Een van die onderwerpen is de bereikbaarheid van de woningen op het park. Daarover gaat deze brief.

De weg die de woningen op het park ontsluit (zie op het onderstaande kaartje) is in eigendom en beheer van uw VvE. Deze situatie zal na de transformatie naar de woonfunctie niet veranderen. Met het oog daarop wil de gemeente Coevorden u als VvE een aantal zaken meegeven.

Op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl, het vroegere Bouwbesluit) gelden eisen aan de toegankelijkheid, gezondheid en veiligheid van zowel recreatiewoningen als reguliere woningen. Die eisen hebben niet alleen betrekking op de woning elf, maar ook op de bereikbaarheid ervan. Dat laatste is vooral ingegeven vanwege de toegang door de hulpdiensten.

De bestaande weg door het park voldoet niet geheel aan de normen voor toegankelijkheid zoals die tegenwoordig in recreatieparken en woongebieden gelden. Zo wordt niet overal de vereiste wegbreedtes gehaald en zijn bochtstralen krapper dan voorgeschreven. Het aanpassen van de weg om deze te laten voldoen aan die normen is echter gelet op het feit dat het een bestaande situatie betreft een kostbare en op sommige plaatsen moeilijk te realiseren opgave.

Gebleken is dat met de huidige inrichting de toegankelijkheid van de woningen voldoende verzekerd is en dat er geen aanleiding is om onverkort vast te houden aan de normen uit het Bkl. Wel stelt de gemeente Coevorden een aantal voorwaarden die zijn ingegeven vanuit de verwachting dat het gebruik van de weg zal naar verwachting intensiever zal worden. Op een woonpark vinden over het algemeen immers meer autobewegingen plaats dan in een park met recreatiebungalows. Die voorwaarden zijn de volgende:

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud en beheer van de in haar bezit zijnde wegen, zoals afgebeeld op onderstaand kaartje. Hieronder vallen ook eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.
2. Daaronder is ook begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de Kwekebosweg.
3. De VvE past vóór XXXXX de situatie bij de aansluiting van de weg op de Kwekebosweg, zoals aangeduid op onderstaand kaartje, zodanig aan dat hier een voor auto's en hulpdiensten toegankelijke nooduitgang ligt. Dit naar genoegen en ter goedkeuring van de gemeente.
4. De VvE ziet erop toe dat mede met het oog op de toegankelijkheid voor hulpdiensten de wegen vrij blijven van obstakels, zoals overhangend groen, verkeerd geparkeerde voertuigen, afval of andere blokkades.
5. De VvE ziet er op toe dat de verkeersveiligheid binnen het terrein door middel van duidelijke aanwijzingen en signalering, zoals verkeersborden of markeringen wordt gehandhaafd.

6. De VvE stelt haar leden op de hoogte van hun verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het gebruik van de wegen.

De positie van de gemeente Coevorden is als volgt:

1. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.
2. De Gemeente heeft gelet op het Bkl het recht toezicht te houden op naleving van deze overeenkomst en zal de VvE aanspreken bij gebreken.
3. De Gemeente zorgt voor een veilige aansluiting op De Tip door middel van bebordingen en/of markeringen.

In blauw de wegen en bermen in eigendom van de VvE. Oranje kruisje: noodontsluiting op de Kwekebosweg.

Wij verzoeken u kennis te nemen van de inhoud van deze brief en ermee in te stemmen door het bijgevoegde tweede exemplaar getekend retour te sturen.

Hoogachtend,

Gemeente

voor akkoord:
VvE

Memo agendapunt X werkgroep transformatie De Tip 25 februari 2025: de begrenzing tussen De Eeke en De Tip

Aan de zuidzijde van De Tip ligt het chaletpark/bosresort De Eeke. Vorig jaar heb ik eigenaresse [redacted] bijgepraat over wat we met de transformatie van De Tip beogen en welke gevolgen dat voor hen heeft en vorige week ben ik weer bij haar op bezoek geweest. Destijds speelden twee zaken: de LPG-tank en de daarbij behorende hinder/gevaarcirkel en als tweede de afscheiding tussen beide parken. Dat met die LPG-tank is inmiddels duidelijk geworden: het omzetten van de bestemming van De Tip naar permanent wonen levert geen beperkingen op voor het in gebruik hebben van de tank. Er is sprake van een bestaande situatie, waarbij een deel van De Tip al binnen die gevaarcirkel valt; het omzetten van de bestemming verandert daar niets aan.

Voor wat betreft de afscheiding en de afstand tussen beide parken het volgende. Formeel dient er tussen een vakantiepark met recreatieve bestemming en een woongebied een bepaalde afstand in acht genomen te worden. Daar is geen vaste maat voor, maar vaak wordt 50 m. gehanteerd als 'veilige afstand'. Dat heeft te maken met wat er binnen de recreatieve bestemming mogelijk is (vaak naast vakantiewoningen/chalets ook ondersteunende horeca, receptiegebouw, speelvoorzieningen en bijvoorbeeld een zwembad) en de bescherming van het woon- en leefklimaat van de permanente bewoners. Die maat van 50 m. kan verkleind worden als de omstandigheden dat toelaten, als er uit een geluidsonderzoek gebleken is dat er geen probleem is en/of als er maatregelen getroffen worden.

In het geval van De Eeke en De Tip is dit bekeken en komt het stedebouwkundig bureau dat het TAM-plan opstelt tot de conclusie dat er in de nabijheid van De Eeke al een aantal woningen (direct aan de weg De Tip) staan en dat er in enkele woningen op De Tip al gewoond mag worden (de woningen met een functie-aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'), waardoor er al sprake is van een situatie van een vakantiepark direct naast een gebied met een woonfunctie. Die situatie wordt niet per se anders als er ook in de overige woningen in De Tip gewoond mag worden. Om die reden is een afstand tussen De Eeke en De Tip niet per se nodig en hoeven ook geen maatregelen getroffen te worden. In de praktijk zijn er, naar ik begrepen heb, ook geen spanningen tussen beide parken en [redacted] heeft ook aangegeven geen probleem te hebben met de transformatie.

Ze wees echter wel op een voor De Eeke belangrijk aspect: een groene scheiding tussen de beide parken. Volgens haar ligt het vast dat er een groene afscherming/buffer moet zijn tussen beide, met verplicht groen aan beide zijden. Ik heb dat vervolgens uitgezocht en mij bleek dat het iets anders in elkaar zit: aan de zijde van / op eigendom van De Eeke moet er op grond van het bestemmingsplan een groenstrook van 8 meter liggen, aan de zijde van De Tip is er geen verplichte groenstrook. Volgens [redacted] is dat anders en moet er ook aan de zijde van De Tip een groenstrook liggen. Ze kon dat niet onderbouwen met een verwijzing naar een plan of een afspraak.

De feitelijke situatie is dat er aan de zijde van De Eeke een strook beplanting variërend van zo'n 5 tot 8 meter breedte ligt en dat er een hek staat op de scheiding. Aan de zijde van De Tip hebben sommige eigenaren een afschermende groenstrook op hun perceel aangeplant, andere niet en op sommige plekken lijkt een schuurtje of speeltoestel tegen de perceelsgrens aangezet.

De Eeke wil graag dat er een dichte groenstrook tussen beide parken ligt, zodat er over en weer geen hinder optreedt. Dat kan bijvoorbeeld door ook aan de rand van De Tip een strook van 2,5 m. als groenstrook te bestemmen en/of door op de percelen waar dat aan de orde is een dichte randbeplanting toe te passen. Deze strook/afscheiding is wat De Eeke betreft een harde voorwaarde om te kunnen instemmen met de transformatie van De Tip.

Het lijkt me goed om te bespreken hoe dit op een zo praktische manier opgelost kan worden. De wens van De Eeke negeren of weerleggen lijkt me tactisch niet handig omdat ze zich dan tegen de plannen

gaan keren. Dan zouden ze zich ook kunnen beroepen (al dan niet met succes) op het wel een afstand in acht nemen tussen beide parken en in die situatie zou ik niet terecht willen komen.

Hieronder luchtfoto en het geldende bestemmingsplan voor De Eeke:

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo agendapunt X werkgroep transformatie De Tip 25 februari 2025: bepalingen over de plaatsing van gebouwen op de percelen

In het ontwerp-TAM-Imro plan is een regeling opgenomen over de plaatsing van gebouwen (de woning en bijgebouwen) die is afgeleid van de bestaande regeling voor De Tip. De belangrijkste kenmerken (lees vooral artikel 7.4.2 onder c, artikel 7.4.3 onder a en b, artikel 7.5)

7.4 Bouwactiviteiten

7.4.1 Algemeen

Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in §22.2.7.

7.4.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 59;
c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
d. tussen hoofdgebouwen bedraagt de onderlinge afstand ten minste 20,0 m;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m²;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,00 m;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8,00 m.

7.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. een bijbehorend bouwwerk wordt in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd;

b. een carport wordt minimaal 5,0 meter uit het hart van de aangrenzende weg gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m²;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. een carport wordt uitgevoerd met plat dak.

7.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

7.5 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke waarden, natuurlijke waarden, sociale veiligheid, brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, in de volgende gevallen en in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 7.4.3, sub a, kan een carport voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
   1. aangetoond is dat de carport redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst;
b. het bepaalde in lid 7.4.3, sub d, kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan.

Dit komt neer op het volgende:

- Alleen vrijstaande woningen toegestaan
- De woningen moeten op tenminste 20 m. van elkaar staan. Daarvan kan worden afgeweken tot minimaal 10 m.
- Bijgebouwen moeten achter de woning worden gebouwd, met uitzondering van een carport. Die kan voor de voorgevel worden gebouwd, maar op minstens 5 m. van de weg.

Nadeel: eigenaren zijn bij nieuwbouw of uitbreiding van hun woning afhankelijk van de positie van de woning van de buren, omdat er een minimale afstand tussen de woningen geldt.

Het zou ook anders kunnen. Hieronder een aantal suggesties vanuit het bureau dat het plan maakt:

Werken met bouwvlakken icm gevellijnen
We leggen strakke, dan wel iets verruimde bouwvlakken om de huidige recreatiewoningen. De voorgevellijn duiden we aan. De bouwregel zal luiden dat de voorgevel in het bouwvlak en in de voorgevellijn wordt gebouwd.

Gevellijn icm het bouwen van de woning op een bepaalde afstand uit de zijdelingse perceelgrens
Er wordt geen bouwvlak, maar wel een gevellijn getekend. De regel luidt dat de woning in (of: in of achter) de gevellijn moet worden gebouwd. Aanvullend wordt geregeld dat de woning op X meter afstand uit de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd. Waarbij de vraag aan jullie is hoeveel meter wenselijk zou zijn.

Extra binnenplanse omgevingsvergunning
Aan het huidig conceptartikel 7.5 kunnen we een 'extra' binnenplanse omgevingsvergunning toevoegen die ziet op het 'afwijken' van het bouwvlak, en/of de gevellijn, en/of de afstand uit de zijdelingse perceelgrens.*
De vergunning wordt getoetst aan dezelfde voorwaaredn als nu op art. 7.5 zijn opgenomen. Aanvullend kunnen we een eis voor een erfinrichtingsplan opnemen

Als voorbeeld een plaatje waarin opgenomen een bestemmingsvlak (wonen, geel), een bouwvlak daarbinnen (zwarte rand) en een gevellijn (geblokte lijn)

Planning Transformatie De Tip
Versie 25 februari 2025

2024	
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met~~ [redacted]
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met~~ [redacted] ~~Doornemen notitie thema WOZ.~~
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ ~~• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ ~~• Terugkoppeling notitie groen.~~ ~~• Bespreken thema wegen met~~ [redacted]
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ ~~• Thema afval~~ ~~• Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ ~~• Thema: kwaliteitsimpuls~~
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met~~ [redacted] ~~op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs.~~ [redacted] ~~coördineert dit.~~ [redacted] ~~kondigt het vast aan bij de provincie.~~
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord streefbeeld?~~
~~12 juli~~	~~Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.~~
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~
~~Eind juli – begin september~~	~~Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip~~
~~September~~	~~Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.~~
~~10 september~~	~~werkgroep~~
~~September~~	~~Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen~~
~~1 oktober~~	~~Werkgroep: voorstel voor definitief streefbeeld bespreken~~
~~14 oktober~~	~~Streefbeeld behandeling PFO~~

~~22 oktober~~	~~Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 november 2024).~~
~~22 oktober~~	~~Werkgroep (zonder [redacted] kwaliteitsimpuls~~
~~12 november~~	~~Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls~~
~~november~~	~~Overeenkomsten opstellen~~
~~november~~	~~BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen~~
~~3 december~~	~~Werkgroep~~
~~17 december~~	~~Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)~~
~~**2025**~~	
~~14 januari~~	~~Werkgroep: concept overeenkomsten~~
~~4 februari~~	~~Werkgroep: ontwerp TAM~~
25 februari	Werkgroep
5 maart	Voorbereiden bijeenkomst kwaliteitsimpuls 14 maart
14 maart	Presentatie kwaliteitsimpuls biodiversiteit aan eigenaren
18 maart	Werkgroep
8 april	Werkgroep
29 april	Werkgroep
16 mei	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren
Medio mei – medio juni	Concept-transformatieplan ter inzage Tekenen AO
7 juni	ALV VvE Op de Kiel
Medio juni	Verwerken reacties in definitief transformatieplan
	ZOMERRECES – week 29 t/m 34 (14 juli t/m 22 augustus)
september	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging
Begin oktober-medio november	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage. --> termijn = 6 weken
December/januari	Vaststelling TAM door de raad

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: vrijdag 10 januari 2025 16:08
Aan: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip dinsdag 14 januari a.s. - vergaderstukken
Bijlagen: 20250114 Agendapunt 00. Agenda VvE De Tip.pdf; 20250114 Agendapunt 04. Bijlage 1 Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf; 20250114 Agendapunt 05. Bijlage 2 Concept anterieure overeenkomst.pdf; 20250114 Agendapunt 06. Bijlage 3 Overeenkomst VVE de Tip - wegen.pdf; 20250114 Agendapunt 08. Bijlage 4 Memo TAM.pdf; 20250114 Agendapunt 09. Bijlage 5 Memo kwaliteitsimpuls.pdf; 20250114 Agendapunt 10. Bijlage 6 Planning Transformatie De Tip.pdf

Hallo,

Allemaal nog de beste wensen.

Hierbij de agenda en de stukken voor het overleg op dinsdag 14 januari a.s. om 18:30 (duur tot 20:30 uur).
Als iemand de documenten in Word-formaat nodig heeft, laat het me weten, dan zorg ik ervoor dat je ze ontvangt.

Tot dinsdag 14 januari om 18:30 uur bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord. Fijne dag verder en goed weekend!

Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 (0[redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 14 januari 2025 van 18.30 tot 20.30 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted] en meelees lid
Gemeente:	[redacted] en [redacted]
Afwezig:	[redacted]

+ bijgevoegd
V mondelinge toelichting
O in bezit
➢ nagezonden
* wordt overhandigd

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	Opmerking	
01.	Opening en agendavaststelling		
02.	Mededelingen	Vertrek [redacted] uit de werkgroep: vervanging?	V
03.	Actualiteit: brief Minister Keijzer	Mede n.a.v. e-mail [redacted] licht toe.	V
04.	Actie- en Besluitenlijst	Zie bijlage 1	+
05.	Concept anterieure overeenkomst	Een concept voor de aangepaste anterieure overeenkomst is gereed, zie bijlage 2. We nemen het door.	+
06.	Conceptovereenkomst VvE/Gemeente over de wegen	N.a.v. opmerkingen vanuit de VvE is de overeenkomst aangepast. We nemen de nieuwe versie door (bijlage 3).	+
07.	Stand van zaken afvalinzameling	Op 19 december is de aangepaste overeenkomst tussen gemeente en VvE naar de VvE gestuurd. We bespreken de stand van zaken.	V
08.	Ontwerp-TAM	De werkgroep kon tot 6 januari reageren op de ontwerp-TAM. In bijlage 4 de memo met daarin de reacties en de verdere stand van zaken.	+
09.	Kwaliteitsimpuls	Zie memo in bijlage 5.	+
10.	Planning	Zie bijlage 6.	+
11.	Rondvraag		
12.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg		

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
5	12-11-2024	Start afvalinzameling	12-11-2024: Als 01-01-2025 niet lukt, dan zo spoedig mogelijk aangeven wanneer wel. 17-12-2024: Er vindt op 18-12-2024 een gesprek plaats met de gemeente en een aantal bestuursleden over het afval.	[redacted]	14-01-2025	
8	03-12-2024	Concept TAM-Imro	03-12-2024: Presentatie plan na verwerking reacties in een volgende werkgroep. 17-12-2024: Dit waarschijnlijk in februari plaats gaan vinden.	[redacted]	25-02-2025	
9	03-12-2024	Parkeren	03-12-2024: In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert.	[redacted]	14-01-2025	
10	03-12-2024	Situatie voorrang weg	03-12-2024: Het is een uitrit. Vragen of gemeente haaientanden wil plaatsen. 17-12-2024: Moet nog opgepakt worden.	[redacted]	14-01-2025	
12	03-12-2024	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in-overleg 03-12-2024	03-12-2024: Stond voor 24-01-2024 op de planning, maar dit is niet haalbaar. Datum na december t.z.t. vastleggen in-overleg. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven naar januari.	[redacted]	04-02-2025	
13	03-12-2024	Anterieure overeenkomst	03-12-2024: Anterieure overeenkomst, concept waarschijnlijk voor het volgende overleg gereed. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven naar januari. Zodra concept gereed is wordt het gemaild.	[redacted]	14-01-2025	
15	03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	03-12-2024: Melden bij de gemeente dat de wegen nu veelvuldiger gebruikt worden, waardoor veel gaten ontstaan. 17-11-2024: Wordt doorgegeven.	[redacted]	14-01-2025	
16	03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	03-12-2024: Uitzoeken wat te doen met de weg van de andere 5 woningen. Hoe moet dit opgenomen worden in de overeenkomst. Deze eigenaren hebben geen VvE en het is geen openbare weg (recht van overpad).	[redacted]	14-01-2025	
21	03-12-2024	Afvalinzameling	03-12-2024: Fysiek overleg plannen tussen Werkgroep en gemeente over de afvalinzameling. 17-12-2024: Afspraak staat gepland op 18-11-2024.	[redacted]	17-12-2024	
22	03-12-2024	Afvalinzameling	03-12-2024: Flyer en magazine heeft niet iedereen ontvangen op het park en is niet naar de 42 huisjes verzonden van De Tip. Uitzoeken hoe de verspreiding is geweest.	[redacted]	17-12-2024	
24	03-12-2024	Concept TAM-Imro	03-12-2024: De aangepaste versie is ontvangen. [redacted] gaat de komende week in overleg met de gemeente. Daarna zal de Werkgroep het document via de e-mail ontvangen en kan het in het volgende overleg van 17-12-2024 besproken worden. Aandachtspunten: o.a. omschrijving recreatief, spuitzone gewasbestrijding, verhanding excl. bebouwing, nieuw te bouwen woning.	Bestuur VvE	17-12-2024	
25	03-12-2024	Algemeen	03-12-2024: De Werkgroep ontvangt vanuit de gemeente geen reactie op hun vragen of het zijn verschillende antwoorden. De werkgroep wil graag duidelijkheid en een reactie ontvangen.	[redacted]	14-01-2025	
26	03-12-2024	Transformatieplan	03-12-2024: Wordt opgestart en staat voor de volgende vergadering op de agenda. Overleg van 17-12-2024 zal hierdoor langer duren. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven naar het overleg van 14-01-2025.	[redacted]	14-01-2025	
27	03-12-2024	Transformatieplan	03-12-2024: Communiceren met [redacted] dat overleg van 17-12-2024 van 19:30 tot 20:30-uur is. 17-12-2024 [redacted] informeren dat het overleg 14-01-2025 half uur langer wordt.	[redacted]	14-01-2025	
30	17-12-2024	Nieuwsbrief	17-12-2024: Periodieke nieuwsbrief 2025 vastleggen welke maanden verspreiden.	Allen	14-01-2025	
31	17-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	17-12-2024: Vraag vanuit het bestuur of de gemeente met voorstel komt voor ontsluiting van de zijweggetjes naar de hoofdweg en/of de weggetjes na transitie op een passend niveau worden gebracht (vb. leem of kiezels).	[redacted]	14-01-2025	
32	17-12-2024	Afvalinzameling	17-12-2024: Verspreiding flyer/informatiemagazine. Reactie [redacted] Alleen inwoners die afvalstoffenheffing betalen, ontvangen de brochure tarief op restafval. Recreatieparken die per 1 januari 2025 overgaan op gemeentelijke inzameling, krijgen bij de levering van de minicontainers de flyer tarief op restafval bijgevoegd; niet de brochure dus. Tijdens de afspraak op 18-11-2024 wordt om een toelichting gevraagd. Ook wordt meegenomen dat [redacted] zich zorgen maakt over het wortelstelsel van de bomen.	Bestuur VvE [redacted]	14-01-2025	
33	17-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	17-12-2024: Offerte van LBT wordt verstrekt aan het bestuur. De kosten worden verdeeld onder VvE De Tip, gemeente en provincie. [redacted] wil dit jaar nog de opdracht aan LBT verstrekken.	[redacted]	14-01-2025	
34	17-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	17-12-2024: Het bestuur zal de achterban informeren. Nieuwsbrief, overeenkomst wegen, containers, kwaliteitsimpuls etc. worden verspreid. Er wordt een deadline aangegeven tot wanneer geneageerd kan worden richting het bestuur van de VvE.	[redacted]	14-01-2025	
35	17-12-2024	Concept TAM-Imro	17-12-2024: Bestuur is gevraagd inhoudelijk te reageren op het document, uiterlijke reactie 06-01-2025. Document moet voor iedereen duidelijk zijn. Alle opmerkingen wordt gebundeld en daarna voorgelegd aan BügelHajema, daarna volgen aanpassingen en kan het document ter inzage worden gelegd.	Bestuur VvE	14-01-2025	
36	17-12-2024	Concept TAM-Imro	17-12-2024: Artikel over spuitzones i.v.m. gewasbestrijding wordt gemaild aan het bestuur.	[redacted]	14-01-2025	
37	17-12-2024	Concept TAM-Imro	17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met BügelHajema of er nieuwe inzichten zijn m.b.t. spuitzones gewasbestrijding en omliggende bewoning.	[redacted]	14-01-2025	
38	17-12-2024	Algemeen	17-12-2024: Als de overeenkomsten gereed zijn zal er met iedereen een persoonlijk gesprek plaatsvinden of hij/zij wenst te recreëren of te wonen. Uitkomst van Ministerie is daarin leidend of gemeenten moeten ophouden met handhaven en vergunningen dienen te verlenen i.v.m. woningnood.	[redacted]	14-01-2025	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Anterieure overeenkomst,
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 8 januari 2025
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Omgevingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie van recreatie naar wonen'
Zaaknummer 14286-2023

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1, te dezen krachtens artikel 171 Gemeentewet vertegenwoordigd door de door burgemeester de heer R. Bergsma, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. _____ 2025;

hierna te noemen "**de Gemeente**";

en:

2. De Eigenaar van het perceel aan de Tip nr. _____, genaamd

   .....

   .....

   die op grond van het bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip (tijdelijk gedeelte van het Omgevingsplan), transformatie van recreatie naar wonen' de bestemming wonen krijgen.

hierna te noemen: '**de Eigenaar'.**

De Gemeente en de Eigenaar worden hierna gezamenlijk aangeduid als "**partijen**".

Overwegingen:

- Het gebied De Tip in De Kiel (hierna: gebied De Tip) bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die op een individueel kadastraal perceel staan, zoals verbeeld in bijlage 1.

- In het ter plaatse geldende omgevingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de Gemeente Coevorden (destijds als bestemmingsplan) is vastgesteld op 3 februari 2015 (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), hebben de in het gebied De Tip gelegen 59 percelen de bestemming recreatie. Dit betekent dat in woningen op deze percelen permanent wonen niet is toegestaan, met uitzondering van woningen op die percelen die een functieaanduiding hebben die permanente bewoning mogelijk maakt en woningen waarvan de eigenaar beschikt over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

- Reeds langere tijd heeft de meerderheid van de eigenaren van een recreatiewoning in het gebied De Tip de wens om hun woning permanent te mogen bewonen. Op basis van een provincie breed onderzoek naar de toeristisch/recreatieve vitaliteit van de vakantieparken en de analyse dat er voor het gebied De Tip weinig perspectief op dit gebied te verwachten is, hebben vertegenwoordigers van de eigenaren contact gezocht met de Gemeente. De Gemeente heeft vervolgens het gebied De Tip aangewezen als een van de parken waar een onderzoek naar de mogelijkheid voor een transformatie naar reguliere/permanente bewoning uitgevoerd zou kunnen worden. Dit sluit aan bij het beleid van de Provincie Drenthe (mede ingegeven vanuit het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe') om gebieden zoals het gebied De Tip te transformeren.

- In 2020 is er een zogenaamde quickscan transformatie opgesteld (bijlage 2), waaruit blijkt dat er een basis aanwezig is om een transformatieproces te starten. Ten behoeve van dit proces is uit de groep van eigenaren een werkgroep samengesteld die in samenspraak met de Gemeente aan de slag is gegaan met het ontwikkelen van voorstellen die in de loop van de tijd aan de andere eigenaren zijn voorgelegd. Onder andere is in 2024 een streefbeeld opgesteld, dat als bijlage 3 is toegevoegd.

- Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een transformatie van recreatie naar regulier/permanent wonen. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een Omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.

- De Gemeente heeft in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' die de Gemeenteraad van de Gemeente heeft vastgesteld op 15 februari 2022, bepaald dat er bij transformatie een vereveningsbijdrage voor toeristische-recreatieve ontwikkelingen elders in de gemeente van de eigenaren zal worden gevraagd (hierna: Vereveningsbijdrage).

- De eigenaren die de recreatieve bestemming van hun woning willen behouden, betalen de Vereveningsbijdrage niet. Wanneer zij op een later moment de bestemming van hun woning gewijzigd willen zien naar wonen, dan betalen ze alsnog de Vereveningsbijdrage.

- Met als basis eerder genoemd streefbeeld is in het overleg van Gemeente en de werkgroep van de eigenaren het Transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' (bijlage 3) opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip worden gevoegd dat aan de Gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.

- Het Transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen en is mede basis voor deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst maakt de Eigenaar kenbaar dat hij (en andere woningeigenaren) ten aanzien van het gebied De Tip afspraken met de Gemeente wenst te maken over de transformatie van het gebied De Tip van recreatief naar regulier/permanent wonen en dat hij deze overeenkomst zal nakomen.

- Naast het vastleggen van afspraken over de uitvoering van het Transformatieplan en de Vereveningsbijdrage, dient deze overeenkomst ook voor het vergoeden door de Eigenaar van een aantal gemeentelijke kosten zoals genoemd in bijlage 2. Dit betreft kosten die de Gemeente heeft gemaakt of nog moet maken ten behoeve van de transformatie het gebied De Tip.

Met inachtneming van de overwegingen verklaren de ondergetekenden het navolgende te zijn overeengekomen:

Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal deel uit van de overeenkomst.

Omgevingsplan:
Een omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Overeenkomst:
De onderhavige overeenkomst die door partijen is ondertekend, met alle daarbij behorende bijlagen.

Project:
De te doorlopen transformatie van recreatie naar wonen van het Projectgebied, ook wel genoemd: gebied De Tip.

Projectgebied:
Het gebied De Tip in De Kiel, totaal groot circa 6 hectare, plaatselijk bekend als De Tip in De Kiel, zoals op bijlage 1 is aangegeven, waarbinnen het Project valt.

TAM-IMRO:
Een TAM Tijdelijke Alternatieve (TAM), waarbij een wijziging in een IMRO-bestand wordt doorgevoerd. IMRO staat hierbij voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening. TAM-IMRO is de standaard waarmee ruimtelijke plannen zoals omgevingsplannen en wijzigingen daarvan digitaal worden vastgelegd en gepubliceerd.

Transformatieplan:
Het plan dat de kaders omvat voor de programmatische, ruimtelijke- en uitvoeringsaspecten van het Project, zoals opgenomen als bijlage 4.

Voorwaarden en bepalingen

Artikel 1 **Doel van de overeenkomst**

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van de (financiële) voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd.

Artikel 2 **Het Project**

- Het Project heeft betrekking op de in het Projectgebied gelegen adressen waar thans de bestemming "recreatie" op rust en op welke adressen de bestemming "wonen" door (een aantal van) de eigenaren wordt beoogd via vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' (hierna: TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel);
- Om mede aan te tonen dat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen de Eigenaar en Gemeente gesloten;
- Ter realisatie van het Project komen partijen overeen dat;
  - zij zullen voldoen aan de regels en richtlijnen uit het TAM-IMRO- Omgevingsplan De Kiel, indien en zodra dit onherroepelijk is vastgesteld; en;
  - zij - ieder voor zich en voor zover het hen betreft - zullen overgaan tot het (voor eigen rekening en risico) uitvoeren van (de werkzaamheden uit) het Transformatieplan.

Artikel 3 **Algemene verplichtingen van de Gemeente**

1) De Gemeente heeft de inspanningsverplichting tot het in procedure brengen van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel, alsmede een inspanningsverplichting om te bevorderen dat dit plan inclusief eventuele door zienswijzen tussentijds noodzakelijk geworden wijzigingen, op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure doorloopt zodat het door de Gemeenteraad kan worden vastgesteld en op de kortst haalbare termijn onherroepelijk wordt, al dan niet na een beroepsprocedure. Indien de besluitvorming van de Gemeenteraad leidt tot andere vereisten dan in het Transformatieplan of in het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Kiel zijn opgenomen, treden partijen hierover in overleg en proberen zij in redelijkheid tot overeenstemming te komen inzake wijziging van het desbetreffende plan. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, is de geschillenregeling zoals bedoeld in artikel 9 van toepassing.
2) De Gemeente behoudt zich bij de nakoming van hetgeen in deze overeenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze overeenkomst of van de voortgang van het Project.

Artikel 4 **Algemene verplichtingen van de Eigenaar**

1) De Eigenaar zal de op zijn rustende verplichtingen uit het Transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' nakomen. Wanneer de medewerking van (een van) de Eigenaar nodig is om de overige verplichtingen uit het Transformatieplan uit te kunnen uitvoeren, zal hij/zij deze medewerking verlenen.
2) De Eigenaar zal ter uitvoering van het Transformatieplan bijdragen aan de uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsimpuls, die als bijlage 5 is opgenomen. Dit betekent dat de Eigenaar maatregelen moet (laten) nemen om de kwaliteitsimpuls uit te voeren.
3) Voor de Eigenaar aan de rand van het park geldt een duldplicht met betrekking tot de normen voor spuitzones, waarin volledig voldoen aan de adviesnormen voor gewasbeschermingsmiddelen niet mogelijk is. De Eigenaar dient deze situatie te accepteren.[JD1]

Artikel 5 **Bijdrage**

1) De Eigenaar (en/of zijn rechtsopvolger(s)) is een bijdrage verschuldigd aan de Gemeente bestaande uit (i) een vergoeding voor bepaalde gemeentelijke kosten en (ii) de Vereveningsbijdrage, zoals opgenomen in bijlage 2. De grondslag voor de Vereveningsbijdrage is vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen', welke door de raad is vastgesteld op 15 februari 2022 ;
2) De hoogte van de bijdrage als bedoeld in lid 1 is bepaald op € _____,-.
3) Voor de in lid 2 bedoelde bijdrage ontvangt de Eigenaar een factuur van de Gemeente nadat het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip na vaststelling daarvan onherroepelijk is geworden. De Eigenaar krijgt alsdan de mogelijkheid om de factuur in 1 termijn, 3 jaarlijkse termijnen of 36 maandelijkse termijnen te voldoen. Op verzoek van de Eigenaar kan in overleg met de Gemeente een afwijkende betalingsregeling getroffen worden, echter dient de noodzaak hiertoe wel eerst financieel te worden onderbouwd door de Eigenaar. Deze betalingsregeling gaat in zodra partijen hierover overeenstemming hebben bereikt.
4) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 6 **Nadeelcompensatie**

1) De Gemeente zal de Eigenaar schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 15.1 e.v. Omgevingswet die voortvloeit uit de vaststelling van het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip. De Gemeente zal de Eigenaar bij de behandeling van vorenbedoelde aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie Coevorden 2024.
2) De Eigenaar verbindt zich om aan de Gemeente zijn aandeel zoals bedoeld in lid 3 [JD2] in het totale bedrag te compenseren van:
   b. de schade als bedoeld in artikel 15.3 Omgevingswet, en;
   c. de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht.
3) Het aandeel van elke individuele Eigenaar in het totale bedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel bedraagt 2%[JD3] van het totale bedrag.

4) De Gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie, het totale bedrag en het individueel verschuldigde bedrag meedelen aan de Eigenaar.
5) De Eigenaar verplicht zich het door hem verschuldigde bedrag binnen twee weken na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken.
6) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

Artikel 7 **Overdracht contractpositie en kettingbeding**

1) Partijen kunnen de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst niet direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
2) In geval van verkoop van zijn woning is de Eigenaar gehouden om aan zijn rechtsopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn nagekomen, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de Gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst, alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen. De Eigenaar dient de verkoop van zijn woning bij de Gemeente te melden, zodat er kan worden bepaald welke verplichtingen door de Eigenaar moeten worden overgedragen.
3) Bij iedere niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde, verbeurt de Eigenaar ten behoeve van de Gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge: vijfentwintigduizend euro) met bevoegdheid voor de Gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 8 **Toerekenbare tekortkoming**

1) Ingeval Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde gedeelte eenzijdig en zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de wederpartij te ontbinden.
2) Het gestelde in dit artikel laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van zijn verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen, en het recht van de andere partij op en de gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkoming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesten.

3) Ingeval een der partijen tekortschiet in de nakoming van een verplichting zoals opgenomen in artikelen 2 en 4 uit deze overeenkomst en na verloop van een redelijke termijn nadat deze door de andere partij middels aangetekende brief of deurwaardersexploot in gebreke is gesteld, in verzuim geraakt en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de andere partij gerechtigd op kosten van de tekortschietende partij de desbetreffende verplichting zelf uit te (laten) voeren.

Artikel 9 **Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van of in verband met deze overeenkomst of van overeenkomsten ter uitvoering van deze overeenkomst tussen partijen of hun rechtverkrijgenden mochten ontstaan, van welke aard en omvang die ook mogen zijn, daaronder mede begrepen die welke slechts door een der partijen als zodanig worden aangemerkt, zullen, als er geen minnelijke oplossing kan worden bereikt, worden voorgelegd aan de daartoe bevoegde rechtbank, rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 10 **Ontbindende voorwaarden**

1) Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden in de volgende situaties:
   a) Het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip wordt (vanwege ernstige bezwaren) niet vastgesteld, althans wordt niet onherroepelijk na vaststelling;
   b) Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en/of uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan door middel van een aangetekend schrijven.
3) Alvorens over te gaan tot ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

Artikel 11 **Einde van de overeenkomst**

1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het Project te realiseren en de verplichtingen na te komen.
2) De overeenkomst eindigt doordat het Project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 8 of artikel 10.

Artikel 12 **Bijlagen**

De volgende bijlagen maken onlosmakelijk deel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkoming daarvan. Zij worden daartoe mede door partijen geparafeerd voor zover dat nog niet is geschied en voor zover de bijlagen bij het aangaan van deze overeenkomst al gereed zijn. Deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

1. Projectgebied;
2. Quickscan
3. Streefbeeld
4. Transformatieplan
5. Kwaliteitsimpuls
6. Specificatie kosten- en vereveningsbijdrage.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d. ……..	te …….. d.d. ……2025
Gemeente Coevorden	Eigenaar
……	……..
R. Bergsma	……

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlagen 2 – 5 nog toevoegen

Bijlage 6 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

<u>Kosten woning Eigenaar</u>

Ruimtelijke ordening
procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-

€ 196,66

Bouwkundige inspectie
Bedrag per woning **€ 65,70**

Waardebepaling
Bedrag per woning (taxatierapport d.d. .....) **€ 59,51**

Uitvoering Kwaliteitsimpuls
Bedrag per woning **€ 200,-**

Vereveningsbijdrage
Bedrag per woning **€ .....,-**

Totaal **€ .....,-**

OVEREENKOMST VOOR DE WEGEN BINNEN BUNGALOWPARK 'Op De Kiel'

De ondergetekenden:

1. de vereniging: **Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel"**, gevestigd te Schoonoord, bezoekadres [redacted], [redacted], [redacted] (postadres [redacted], [redacted], ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 40045109, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] [redacted] en [redacted] [redacted], in hun hoedanigheid van voorzitter en secretaris van voormelde vereniging,
   hierna te noemen: 'de Eigenaar',

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Coevorden**, gevestigd te Coevorden, kantoorhoudende te 7741 GC Coevorden, Kasteel 1, rechtsgeldig krachtens het algemeen mandaatbesluit Coevorden 2024, vertegenwoordigd door [redacted] teamleider Team Vastgoed en Infrastructuur, handelend ter uitvoering van het namens het college genomen besluit d.d. * 2025[JD1].
   hierna te noemen: 'de Gemeente',

de Eigenaar en de Gemeente hierna samen te noemen 'de Partijen'.

Overwegende dat:

- De VvE verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de wegen die in haar bezit zijn, volgens de kaart in bijlage 1;
- De VvE belang heeft bij een goede toegankelijkheid en orde van deze wegen;
- De Gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst
Deze overeenkomst heeft tot doel de taken van de VvE vast te leggen voor het ordelijk en toegankelijk houden van de wegen die zijn aangegeven op het kaartje in bijlage 1.

Artikel 2. Verantwoordelijkheden van de VvE

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud en beheer van de wegen, zoals omschreven in bijlage 1.[JD2] Hieronder vallen ook eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.
2. Daaronder is ook begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de Kwekebosweg.
3. De VvE ziet erop toe dat mede met het oog op de toegankelijkheid voor hulpdiensten de wegen vrij blijven van obstakels, zoals overhangend groen, verkeerd geparkeerde voertuigen, afval of andere blokkades.
4. De VvE ziet er op toe dat de verkeersveiligheid binnen het terrein door middel van duidelijke aanwijzingen en signalering, zoals verkeersborden of markeringen wordt gehandhaafd.
5. De VvE stelt haar leden op de hoogte van hun verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het gebruik van de wegen.

Artikel 3. Taken en bevoegdheden van de Gemeente

1. De Gemeente heeft het recht toezicht te houden op naleving van deze overeenkomst en zal de VvE aanspreken bij gebreken.
2. De Gemeente zorgt voor een veilige aansluiting op De Tip door middel van bebordingen en/of markeringen.

Artikel 4. Duur
Deze overeenkomst treedt in werking op [datum] en heeft een looptijd voor een onbepaalde tijd.

Artikel 5. Geschillen
Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst worden in eerste instantie opgelost door overleg. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, wordt het geschil voorgelegd aan een bevoegde rechter in het arrondissement rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 6. Slotbepalingen
Deze overeenkomst kan op elk moment worden gewijzigd. Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn alleen geldig indien schriftelijk vastgelegd en ondertekend door beide Partijen.

Deze overeenkomst wordt in tweevoud opgesteld en ondertekend, waarbij iedere Partij een exemplaar ontvangt.

Aldus overeengekomen en ondertekend te [plaats], op [datum]:

Voor de Gemeente Coevorden, [handtekening] [naam en functie]	Voor VvE De Tip, [handtekening] [naam en functie]

Bijlage 1 – Wegen Bungalowpark Op De Kiel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

BIJLAGE 4 (TAM-Imro plan) bij agenda werkgroep transformatie De Tip De Kiel, 14 januari 2024.

Afgelopen december is het tweede concept van het TAM-Imro plan (vroegere bestemmingsplan) gereed gekomen. De gemeente heeft dit inmiddels beoordeeld en ook aan de werkgroep hebben we gevraagd te reageren, voor 6 januari. Hiervan heeft [redacted] gebruik gemaakt met bijgaande reactie (bijlage 4b).

Op 13 januari hebben [redacted] van de gemeente en [redacted] een overleg met stedebouwkundig bureau BügelHajema over een aantal zaken uit het TAM-Imro plan die nog niet uitgekristalliseerd zijn:

1. Groen: naast de als 'groen' bestemde zones is er meer. In het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls wordt nu gewerkt aan een plan voor vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Park en Landschapsbeheer Drenthe maken zo'n plan. Dat zal worden opgenomen in het transformatieplan, dat weer als bijlage bij het TAM-plan wordt gevoegd. De uitvoering van het plan wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Zodra het plan gereed is bekijken we op welke manier er een doorwerking in de regels van de TAM mogelijk/zinvol is. Dat zal dan vooral gaan over de instandhouding van groen, waaronder bomen en regels voor kappen.
2. Voortzetten recreatief gebruik: inderdaad is het de bedoeling dat eigenaren die echt geen woonbestemming wensen de recreatiebestemming kunnen behouden. We hebben dit op 19 november besproken met het bureau en daar ook een mogelijke oplossing verkend voor het in een later stadium alsnog overgaan (met een vergunning of anderszins) naar een woonbestemming.
3. Spuitzones: nader te bepalen
4. Verkeer: dat gaat met name over de verbeelding en tot hoever de verkeersbestemming moet gaan. Het lijkt ons het beste om aan te sluiten bij de kadastrale begrenzing in het deel waar de VvE eigenaar van de weg is, zie hieronder. Dan pak je ook een paar groenstroken/hoekjes mee, maar dat is geen probleem. Ook groenvoorzieningen vallen immers onder deze bestemming. Om juist dat groen op die VvE-strookjes te beschermen wel graag een bepaling uit de bestemming 'Groen' toevoegen, zoals die staat in 5.3 (verboden gebruik).
   Voor het deel dat buiten de VvE valt ook de kadastrale grens (daar is de weg van de gemeente, zie hieronder). In het tussengebied is de weg van de particuliere eigenaren. Daar graag de feitelijke weg als Verkeer bestemmen. Zie hieronder de indicatie in oranje.

Ook nemen we de reactie van [redacted] door per punt.

Op 14 januari kan ik kort vertellen wat het overleg heeft opgeleverd en ik stel voor dat ik voor de volgende vergadering (4 februari) op papier zet welke aanpassingen/aanvullingen we op het plan voorstellen. Die kunnen we dan inhoudelijk nog een keer doorlopen en dan kan het bureau ze verwerken tot een ontwerp-plan waarmee we tzt de procedure in gaan.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

BIJLAGE 5 (onderwerp 'Kwaliteitsimpuls') bij agenda werkgroep transformatie De Tip De Kiel, 14 januari 2024.

We hebben op 9 december de ronde over het park gemaakt en een nabespreking gehouden.
Conclusie was dat er vertrouwen is bij werkgroep, gemeente en provincie dat we komen tot een plan voor de vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Met dit plan en de uitvoering daarvan geven we invulling aan de benodigde kwaliteitsimpuls en de gewenste instandhouding van het groene karakter, zowel in de voorlichting/enthousiasmering als het juridisch vastleggen van een aantal te beschermen zaken.
Basis van het plan vormt de voorzet die [redacted] heeft geschreven. Afgesproken is dat Landschapsbeheer Drenthe (LBD) dit verder uitwerkt. Hiervoor komen ze met een plan van aanpak en een aangepaste offerte. Die laatste ligt er inmiddels. Er is ca. € 10.000,- nodig. Inmiddels hebben we de financiering rond: gemeente, provincie en VVP Drenthe toegezegd dat ieder een kwart willen meebetalen en met het laatste kwart vanuit het park (vanuit het gereserveerde budget voor de kwaliteitsimpuls) is de zaak rond.

Om begrotingstechnische redenen moest de besluitvorming over de opdracht en de financiering in 2024 plaatsvinden. We hebben nu de gelegenheid inhoudelijk de zaken te vervolmaken. Ik heb jullie de laatste offerte van LBD gestuurd en [redacted] heeft er een reactie op gegeven, die hieronder staat:

We zijn gestart met versterking van de biodiversiteit aan De Tip; en nu glijdt het eigen voorstel af naar Basiskwaliteit Natuur. Dit is niet de term die we zelf gekozen hebben. Waarom moet het nu in een mal geperst worden waar we niet voor gekozen hebben.
Ja, ik moet me daar niet zo druk over maken, maar komt men ons helpen of komt men ons in een mal persen.

Dit idee kreeg ik ook bij de beschrijving van de startfase. Daarin worden randvoorwaarde geinventariseerd, maar het is niet duidelijk waar die randvoorwaarden vandaan komen. Ik zou kiezen voor het inventariseren van het gebied met zijn bestaande inrichting en dan kijken welke mogelijkheden er zijn op die plek, met die bodem, met die waterhuishouding. Ik vind dat principieel iets anders dan randvoorwaarden stellen vanuit ..., ja vanuit wat? En dit staat naar mijn idee ook haaks op de volgende fase, idee-fase met de bewoners. Ik ben er voorstander van dat die vrij kunnen meedenken en dat het speelveld niet vooraf door voorwaarden wordt beperkt. Bovendien ligt er al een hoop suggesties die veranderd en/of aangevuld kunnen worden.

In fase 5 is het duidelijk, de kwaliteitsimpuls biodiversiteit is veranderd in versterking BKN. En ook het uitvoeringsgereedschap (standaard streekbeheer) ligt al klaar.

We gingen voor een maatwerkpak, het wordt een confectiepak van het type: one size fitts all. Het zal duidelijk zijn dat ik mis dat er al een hoop werk is gedaan waarop voortgeborduurd kan worden en dat uitwerking vraagt. Je zou kunnen zeggen: een aantal fasen zijn al klaar, ze moeten nog in een vorm van maatregelenplan gezet worden. En vooral is draagvlak nodig, daar staat en valt het mee.
Wellicht is het een idee om het maatregelenplan onderdeel te laten zijn van de anterieure overeenkomst.

[redacted] heeft zij reactie ook naar [redacted] van de gemeente gestuurd en die kwam met de volgende reactie:

Ik deel je mening dat er al veel voorwerk is gedaan. Het voorstel van de VVE "Kwaliteitsimpuls biodiversiteit" en BKN hebben volgens mij dezelfde doelstelling, dat wiel hoeft niet opnieuw

uitgevonden te worden. Daarnaast is het draagvlak geborgd met het overnemen van het voorstel van de werkgroep VVE. Dit is toch al besproken met de inwoners?

Nog even goed kijken naar de groene kwaliteit van de omgeving deze benoemen (borging parkachtige karakter) en koppelen aan de mogelijkheden wat betreft bodem, water en lucht om de natuur weer in stelling te kunnen brengen. Op basis hiervan je maatregelen voor versterking bepalen. Maatwerk.

Laten we dit op 14 januari bespreken.

Ik ben zo vrij alvast een voorzet te geven: ik ben het eens met [redacted] en [redacted] Ik denk dat het vooral een kwestie is van goede afspraken, geen dubbel werk doen en herkenbare termen consequent en/maar op een slimme manier gebruiken. Het lijkt mij de bedoeling dat er een plan ligt dat jullie en de eigenaren aanspreekt en dat als meerwaarde heeft dat het zodanig geformuleerd is dat de provincie het als kwaliteitsimpuls ziet en het de weg opent naar subsidies e.d. voor de uitvoering. Ik denk dat we dit signaal moeten afgeven bij Landschapsbeheer en als zij het beamen dat dan de opdracht kan worden gegeven en er een goed startgesprek plaatsvindt waarin precies duidelijk gaat worden wie wat wanneer hoe gaat doen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Planning Transformatie De Tip
Versie 14 januari 2025

2024	
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met~~ [redacted]
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met~~ [redacted] ~~Doornemen notitie thema WOZ.~~
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ • ~~Terugkoppeling notitie groen.~~ • ~~Bespreken thema wegen met~~ [redacted]
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Thema afval~~ • ~~Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ • ~~Thema: kwaliteitsimpuls~~
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met~~ [redacted] ~~op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs.~~ [redacted] ~~coördineert dit.~~ [redacted] ~~kondigt het vast aan bij de provincie.~~
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord streefbeeld?~~
~~12 juli~~	~~Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.~~
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~
~~Eind juli – begin september~~	~~Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip~~
~~September~~	~~Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.~~
~~10 september~~	~~werkgroep~~
~~September~~	~~Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen~~
~~1 oktober~~	~~Werkgroep: voorstel voor definitief streefbeeld bespreken~~
~~14 oktober~~	~~Streefbeeld behandeling PFO~~

~~22 oktober~~	~~Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 november 2024).~~
~~22 oktober~~	~~Werkgroep (zonder [redacted] kwaliteitsimpuls~~
12 november	Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls
november	Overeenkomsten opstellen
november	BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen
3 december	Werkgroep
17 december	Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)
2025	
14 januari	Werkgroep: concept overeenkomsten
4 februari	Werkgroep: ontwerp TAM
NTB	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren
	Concept-transformatieplan ter inzage
	Tekenen AO
	Verwerken reacties in definitief transformatieplan
	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.
	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.
	Vaststelling TAM door de raad

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 2 december 2024 07:47
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]
Onderwerp: RE: Overleg Werkgroep De Tip 3 december a.s. vergaderstukken
Bijlagen: Overeenkomst VVE de Tip - wegen (2).docx

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Goedemorgen,

Onderstaande stukken zijn uiteraard voor morgenavond, 3 december!
Bijgaand een aanvulling: een eerste concept voor de overeenkomst tussen de VvE en de gemeente over de instandhouding van de VvE-weg. Kunnen we morgen ook bespreken.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 28 november 2024 13:05
Aan: [redacted]; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip 3 december a.s. vergaderstukken

Hallo,

Hierbij ontvangt u de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 12 november a.s. om 18:30 uur.

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

OVEREENKOMST VOOR DE WEGEN BINNEN EN RONDOM BUNGALOWPARK DE TIP IN DE KIEL

De ondergetekenden:

1. de vereniging: **Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel"**, gevestigd te Schoonoord, bezoekadres 7849 TE De Kiel, De Tip 83 (postadres 7849 TE De Kiel, De Tip 85), ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 40045109, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted] en [redacted], in hun hoedanigheid van voorzitter en secretaris van voormelde vereniging,
   hierna te noemen: 'de Eigenaar',

en

2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Coevorden**, gevestigd te Coevorden, kantoorhoudende te 7741 GC Coevorden, Kasteel 1, rechtsgeldig krachtens het algemeen mandaatbesluit Coevorden 2024, vertegenwoordigd door [redacted], teamleider Team Vastgoed en Infrastructuur, handelend ter uitvoering van het namens het college genomen besluit d.d. * 2024,
   hierna te noemen: 'de Gemeente',

Met opmerkingen [redacted] Datum nog toevoegen

de Eigenaar en de Gemeente hierna samen te noemen 'de Partijen'.

Overwegende dat:

- De VvE verantwoordelijk is voor het eigendom, beheer en onderhoud van de wegen die in haar bezit zijn, volgens de kaart in bijlage 1;
- De VvE belang heeft bij een goede toegankelijkheid en orde van deze wegen;
- De Gemeente geen actieve rol zal vervullen in het dagelijks onderhoud of toezicht op deze wegen.

Komen als volgt overeen:

Artikel 1. Doel van de overeenkomst
Deze overeenkomst heeft tot doel de verantwoordelijkheden van de VvE vast te leggen voor het ordelijk en toegankelijk houden van de wegen die zijn aangegeven op het kaartje in bijlage 1.

Artikel 2. Verantwoordelijkheden van de VvE

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud, beheer en de schoonmaak van de wegen, zoals omschreven in bijlage 1.
2. Daaronder is ookk begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de Kwekebosweg.
3. De VvE ziet erop toe dat mede met het oog op de toegankelijkheid voor hulpdiensten de wegen vrij blijven van obstakels, zoals overhangend groen, verkeerd geparkeerde voertuigen, afval of andere blokkades.
4. De VvE handhaaft de verkeersveiligheid binnen het terrein door middel van duidelijke aanwijzingen en signalering, zoals verkeersborden of markeringen.
5. De VvE stelt haar leden op de hoogte van hun verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het gebruik van de wegen.
6. De VvE draagt zelf zorg voor eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.

Met opmerkingen [redacted] Kaart van de wegen toevoegen

Artikel 3. Verantwoordelijkheden van de Gemeente

1. De Gemeente heeft het recht toezicht te houden op naleving van deze overeenkomst en zal de VvE aanspreken bij gebreken.
2. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.

Artikel 4. Duur
Deze overeenkomst treedt in werking op [datum] en heeft een looptijd voor een onbepaalde tijd.

Artikel 5. Geschillen
Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst worden in eerste instantie opgelost door overleg. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, wordt het geschil voorgelegd aan een bevoegde rechter in het arrondissement rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

Artikel 6. Slotbepalingen
Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn alleen geldig indien schriftelijk vastgelegd en ondertekend door beide Partijen.

Deze overeenkomst wordt in tweevoud opgesteld en ondertekend, waarbij iedere Partij een exemplaar ontvangt.

Aldus overeengekomen en ondertekend te [plaats], op [datum]:

Voor de Gemeente Coevorden,	Voor VvE De Tip,
[handtekening]	[handtekening]
[naam en functie]	[naam en functie]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 16 oktober 2024 15:51
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]
Onderwerp: RE: Terugkoppeling werkgroep 10 september
Bijlagen: Memo stavaza tbv werkgroep 22okt24.docx

Categorieën: Ondersteuner

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag allen,
Volgende week dinsdag, 22 oktober hebben we weer een werkgroepvergadering. Ik ben echter verhinderd; heb een onverwachte privé-verplichting waar ik naartoe moet. Om jullie te informeren over de stand van zaken op een aantal thema's heb ik een memo opgesteld, zie bijgaand.
Ik stel voor dat jullie, zonder [redacted] en mij, wel bij elkaar komen en de gelegenheid benutten om het over de kwaliteitsimpuls te hebben. In de memo staat het beschreven: morgen, op 17 oktober, komen een medewerker van de Provincie Drenthe die gaat over de Basiskwaliteit Natuur en ik naar het park en hebben we een afspraak met [redacted] Het idee is dat we een ronde lopen over het park en bespreken of een kwaliteitsimpuls op het gebied van behoud en versterking van de biodiversiteit haalbaar is, wat daar voor moet gebeuren en wat de provincie daarvoor kan leveren. Als daar wel muziek in zit lijkt het mij goed dat jullie het er de 22e met elkaar over hebben. Blijkt het een papieren tijger dan heeft dat misschien niet zoveel zin. [redacted] en ik bespreken het morgen na afloop van de afspraak en dan mail ik jullie of de 22e wel of niet doorgaat. In ieder geval zonder mij...
Tot zover,
groet,
[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe
[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 19 september 2024 21:12
Aan: [redacted]
Onderwerp: Terugkoppeling werkgroep 10 september
Dag allemaal,
Bijgaand de actielijst.
Opmerkingen of aanvullingen hoor ik graag.
Komende week komen wij met de agenda voor dinsdag 1 oktober.
Tevens hierbij de beloofde documenten betreffende het project 'flex op eigen erf'.
Alle informatie en de vervolgstappen zijn te vinden op onze website, www.coevorden.nl/flex-op-eigen-erf. Hier staan ook veel voorkomende vragen en antwoorden, die regelmatig worden aangevuld.
Fijne avond.
Hartelijke groet,
[redacted]

- [redacted]

- [redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo stand van zaken transformatie De Tip De Kiel, 16 oktober 2024

[redacted]

Streefbeeld
Het definitieve streefbeeld is besproken met en akkoord bevonden door de portefeuillehouder, wethouder Stegen. Ik heb een voorstel voor het college opgesteld, met als advies om het streefbeeld vast te stellen en de eigenaren te informeren. Ook wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Dit voorstel wordt behandeld in de collegevergadering van 22 oktober. Er worden geen bijzonderheden verwacht. De raad wordt dan geïnformeerd op 12 november. De eigenaren krijgen het vastgestelde streefbeeld toegestuurd, met daarbij het overzicht van de ingediende reacties en de beantwoording daarvan. De zeer uitgebreide reactie van een van de eigenaren die deze ook naar de burgemeester en de commissaris van de koning (…) heeft gestuurd wordt afzonderlijk behandeld, omdat deze eigenlijk niet gaat over het streefbeeld, maar over het proces.

Ruimtelijk plan
De laatste reacties op de concept-TAM-Imro (zeg maar: het bestemmingsplan) zijn binnengekomen en worden nu verwerkt in een lijst met noodzakelijke aanpassingen/aanvullingen. Daarbij worden onder meer de opmerkingen van [redacted] en [redacted] meegenomen. Vervolgens wordt het stedebouwkundig bureau dat het concept heeft opgesteld verzocht de opmerkingen te verwerken. Het lijkt me goed dat ik de volgende keer (12 november) presenteer hoe het een en ander er nu uitziet.

Overeenkomsten
Zoals bekend moet er een aangepaste/aangevulde anterieure overeenkomst worden opgesteld. Daar gaan we een begin mee maken. We maken er zoals de vorige keer afgesproken ook één tussen de VvE en de gemeente over de plaats van de afvalcontainers en over het in stand brengen en houden van een functionele en veilige ontsluiting (weg door het VvE-gebied). Ik hoop de volgende keer concepten te hebben.

Kwaliteitsimpuls
De vorige keer al besproken: de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit kan een manier zijn om invulling te geven aan de kwaliteitsimpuls. We zouden daarbij kunnen aansluiten bij een provinciaal project om de zogenaamde Basiskwaliteit Natuur te vergroten. We hebben de onderstaande memo besproken en naar aanleiding daarvan heb ik een afspraak gemaakt met de provincie om een kijkje te nemen op het park. Op 17 oktober hebben [redacted] en ik een afspraak gemaakt met een dame van de provincie die komt kijken en bespreken wat de mogelijkheden zijn en of De Tip zich daarvoor leent.
Voor de volledigheid de tekst van die memo:

Toelichting bij agendapunt 7, vergadering 1 oktober 2024 werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

De ideeën rond verduurzaming bloeden een beetje dood, vooral omdat ze te kostbaar blijken.
Een alternatief is om iets te doen met het thema 'groen'. Dat sluit aan bij wat in het streefbeeld is opgenomen (instandhouden van het groene karakter) en de voorstellen over het uitvoeren van een inventarisatie van waardevolle bomen en groenstructuren (hagen, groenstrook aan de randen).
In haar reactie op het streefbeeld doet de Provincie Drenthe een vergelijkbare suggestie:

Naast de beschermde natuur in de natuurgebieden vragen en stimuleren we vanuit de provincie aandacht te hebben voor natuur buiten de natuurgebieden zodat de biodiversiteit in het algemeen

(de Basiskwaliteit Natuur) wordt verbeterd. Door een natuurinclusieve aanpak van RO-ontwikkelingen is er qua biodiversiteit veel winst te bepalen. In het streefplan van de Tip wordt hier geen aandacht aan besteed. Zou meegenomen kunnen worden wellicht met plan m.b.t kwaliteitsimpuls.

Ik heb hier ook over gesproken met de provincie en gevraagd wat zij dan op het brede gebied van 'groen' belangrijk vinden en hoe dit als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden. Hieruit kwam het zorgen voor een robuuste groene buitenrand en verbeteren van de biodiversiteit op het park. De bomen en bestaande groenstructuren kunnen daar een belangrijke rol in spelen.

Mij werd ook verteld dat er een proefproject (pilot) komt voor het vergroten van de biodiversiteit op vakantieparken die buiten de beschermde natuurgebieden liggen. Dit vanwege de verbetering van de genoemde Basiskwaliteit Natuur, de natuur die geen beschermde status heeft, maar toch een zekere basiskwaliteit zou moeten hebben. Ik heb uitgelegd dat er bij De Tip de wens is om de bestaande natuurwaarden in stand te houden èn er wordt gezocht naar een kwaliteitsimpuls. Degene bij de provincie die hier over gaat vond dit wel interessant. Vandaag werd ik gebeld dat men aan de bestaande pilots er wel een wil toevoegen. Ik noem het maar even 'de instandhouding en borging van de groene kwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit op een vakantiepark dat transformeert naar een woonfunctie'. De Tip zou dan een eerste park zijn waaraan daar op deze manier aandacht wordt besteed en kan als voorbeeld dienen voor parken die volgen. Ik zou nog nadere informatie krijgen; als die er is stuur ik het door.

Ik denk dat er een kans ligt om met ondersteuning het goede te doen voor de instandhouding van het groen en tegelijkertijd een invulling voor de kwaliteitsimpuls te hebben. Voordat jullie de ca. 10.000 euro daarop inzetten moet er nog wel het een en ander duidelijk zijn. Ik heb een voorzetje gedaan:

- *We moeten wel weten wat het inhoudt: als het alleen theoretisch en bureaucratisch gedoe is schieten we er niets mee op. Het 'pilot zijn' moet echt iets toevoegen, geen last zijn.*
- *Meedoen aan de pilot en de bijbehorende moet ertoe leiden dat de wensen vanuit park en gemeente ten aanzien van het groen (beschermen, borgen, maar niet betuttelen) kunnen worden bereikt.*
- *Meedoen aan de pilot moet betekenen dat aan de eis van het toevoegen van een kwaliteitsimpuls wordt voldaan.*
- *Meedoen aan de pilot moet niet tot vertraging leiden.*

Graag wil ik dit op 1 oktober met jullie bespreken. Ik heb met de provincie afgesproken dat we na 1 oktober laten weten of we ervoor voelen. Zo ja, dan kunnen zsm daarna zaken in gang worden gezet.

Voorrangssituatie weg

De vorige keer werd de vraag gesteld hoe het met de voorrangssituaties gesteld is op De Tip: moet verkeer komend vanaf de verschillende toegangswegen naar het park nu voorrang verlenen op verkeer op de weg De Tip of niet. Ik heb de vraag voorgelegd aan de medewerker verkeer van de gemeente en hieronder staat het antwoord:

De Wegenwet regelt of een weg/wegonderdeel openbaar en dus voor eenieder toegankelijk is. Hiervoor is niet bepalend of de weg ligt op gemeentegrond. Een weg op gronden in privé-eigendom kan dus een openbare weg zijn in de zin van de Wegenwet (dit geldt voor een deel van de weg De Tip). Evenmin is bepalend of de weg op dit moment feitelijk toegankelijk is, en of op de weg een (openbare) verkeersbestemming rust. Wil er sprake zijn van een openbare weg, dan moet aan twee voorwaarden worden voldaan:
1. er moet sprake zijn van een 'weg' in de zin van artikel 1 Wegenwet;
2. de weg moet openbaar zijn in de zin van artikel 4 Wegenwet.

Bij 1. geldt dat het gaat om "de functie die de weg vervult ten behoeve van het afwikkelen van het openbare verkeer". Deze is naar mijn mening aanwezig omdat er bewoners, gebruikers, post etcetera kan komen. Het moeten in ieder geval meerdere gebruikers/percelen zijn. Dit voldoet.

Bij 2. geldt dat een weg openbaar is (Wegenwet, artikel 4):
I. wanneer deze gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest, of
...
III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft toegekend.

Op oude bordjes en oude foto's is bij de inrit tussen nummer 11 en 99 te zien dat er tot omstreeks 2020 een slagboom heeft gestaan, en dat er (inmiddels slecht leesbare) bordjes met Verboden toegang en Eigen terrein hangen. De slagboom zegt nog niet zoveel, omdat er dan wel bewijs moet zijn dat deze gedurende enige tijd gesloten is geweest. De bordjes zorgen er echter voor dat de weg achter de bordjes geen openbare status heeft. Tevens staat de weg niet in de wegenlegger. Hiermee kan een voorzichtige conclusie worden getrokken dat de weg niet openbaar is, hoewel de bordjes slecht leesbaar zijn. Dit geldt in feite ook voor de hoofdtoegangsweg bij nr. 1, hoewel de slagboom daar veel verder staat en daarmee het eerste deel van deze weg juist wel openbaar lijkt.

Dan nu de vraag over de voorrang. Het is bij de meeste wegen geen duidelijke situatie; de zijweg bij nr. 99 lijkt op een niet-openbare weg (die dus geen voorrang zou hebben) terwijl de zijwegen bij nr. 101 en nr. 1 (tot de slagboom) wel openbaar lijken te zijn. Daarmee zou er tussen deze wegen een onderscheid zijn, wat ook weer niet erg aannemelijk is.
Er kan ook nog sprake zijn van een inrit, naar bestemming of naar constructie. Er is in ieder geval geen sprake van inritconstructies, maar het lijkt bij nr. 1 eventueel wel op een inrit naar bestemming. Dit mede vanwege het grote bord met Bosresort. Dit is vanaf de noordkant echter weer niet zichtbaar. Ook om die reden is het moeilijk vol te houden dat het slechts inritten zijn, in ieder geval is dit niet heel duidelijk.

De algehele conclusie is dat de situatie nog het meest lijkt op gewone gelijkwaardige kruisingen waarop verkeer (dus) voorrang van rechts heeft. Tegelijkertijd is het voorstelbaar dat mensen het (toch) als uitrit zien. Mede omdat het zicht ook niet op alle plekken even goed is, is het verstandig -en ook nodig- om wel af te wachten of men ook inderdaad voorrang krijgt.

De mooiste oplossing zou zijn om hier t.z.t. inritconstructies aan te leggen, maar zo ver zijn we nog niet. Borden en/of haaientanden zouden ook een optie zijn.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 27 september 2024 09:00
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]
Onderwerp: RE: Werkgroep 1 oktober 2024
Bijlagen: 07 memo kwaliteitsimpuls.docx

En hierbij nog de memo voor agendapunt 7.
Fijn weekend!

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 25 september 2024 14:55
Aan: [redacted] <[redacted]@icloud.com>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@deprangen.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Werkgroep 1 oktober 2024

Dag allemaal,

Bijgaand de agenda en stukken voor komende dinsdag.
Het stuk over de kwaliteitsimpuls wordt nagezonden.

Tot dinsdag!

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Afwezig van 3 t/m 18 oktober 2024

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting bij agendapunt 7 (kwaliteitsimpuls), vergadering 1 oktober 2024 werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

De ideeën rond verduurzaming bloeden een beetje dood, vooral omdat ze te kostbaar blijken.
Een alternatief is om iets te doen met het thema 'groen'. Dat sluit aan bij wat in het streefbeeld is opgenomen (instandhouden van het groene karakter) en de voorstellen over het uitvoeren van een inventarisatie van waardevolle bomen en groenstructuren (hagen, groenstrook aan de randen).
In haar reactie op het streefbeeld doet de Provincie Drenthe een vergelijkbare suggestie:

Naast de beschermde natuur in de natuurgebieden vragen en stimuleren we vanuit de provincie aandacht te hebben voor natuur buiten de natuurgebieden zodat de biodiversiteit in het algemeen (de Basiskwaliteit Natuur) wordt verbeterd. Door een natuurinclusieve aanpak van RO-ontwikkelingen is er qua biodiversiteit veel winst te bepalen. In het streefplan van de Tip wordt hier geen aandacht aan besteed. Zou meegenomen kunnen worden wellicht met plan m.b.t kwaliteitsimpuls.

Ik heb hier ook over gesproken met de provincie en gevraagd wat zij dan op het brede gebied van 'groen' belangrijk vinden en hoe dit als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden. Hieruit kwam het zorgen voor een robuuste groene buitenrand en verbeteren van de biodiversiteit op het park. De bomen en bestaande groenstructuren kunnen daar een belangrijke rol in spelen.

Mij werd ook verteld dat er een proefproject (pilot) komt voor het vergroten van de biodiversiteit op vakantieparken die buiten de beschermde natuurgebieden liggen. Dit vanwege de verbetering van de genoemde Basiskwaliteit Natuur, de natuur die geen beschermde status heeft, maar toch een zekere basiskwaliteit zou moeten hebben. Ik heb uitgelegd dat er bij De Tip de wens is om de bestaande natuurwaarden in stand te houden èn er wordt gezocht naar een kwaliteitsimpuls. Degene bij de provincie die hier over gaat vond dit wel interessant. Vandaag werd ik gebeld dat men aan de bestaande pilots er wel een wil toevoegen. Ik noem het maar even 'de instandhouding en borging van de groene kwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit op een vakantiepark dat transformeert naar een woonfunctie'. De Tip zou dan een eerste park zijn waaraan daar op deze manier aandacht wordt besteed en kan als voorbeeld dienen voor parken die volgen. Ik zou nog nadere informatie krijgen; als die er is stuur ik het door.

Ik denk dat er een kans ligt om met ondersteuning het goede te doen voor de instandhouding van het groen en tegelijkertijd een invulling voor de kwaliteitsimpuls te hebben. Voordat jullie de ca. 10.000 euro daarop inzetten moet er nog wel het een en ander duidelijk zijn. Ik heb een voorzetje gedaan:

- We moeten wel weten wat het inhoudt: als het alleen theoretisch en bureaucratisch gedoe is schieten we er niets mee op. Het 'pilot zijn' moet echt iets toevoegen, geen last zijn.
- Meedoen aan de pilot en de bijbehorende moet ertoe leiden dat de wensen vanuit park en gemeente ten aanzien van het groen (beschermen, borgen, maar niet betuttelen) kunnen worden bereikt.
- Meedoen aan de pilot moet betekenen dat aan de eis van het toevoegen van een kwaliteitsimpuls wordt voldaan.
- Meedoen aan de pilot moet niet tot vertraging leiden.

Graag wil ik dit op 1 oktober met jullie bespreken. Ik heb met de provincie afgesproken dat we na 1 oktober laten weten of we ervoor voelen. Zo ja, dan kunnen z.s.m. daarna zaken in gang worden gezet.

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 21 maart 2024 19:58
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Werkgroep Transformatie De Tip - memo Afval de Tip
Bijlagen: 06 Rondvraag - memo afval De Tip.pdf

Goedenavond allen,

Bijgaand ontvangen jullie de memo 'Afval De Tip'.
Wij horen dinsdag graag of het verhaal duidelijk is of dat jullie nog een toelichting wensen.
Wij gaan dit dinsdag niet inhoudelijk in de werkgroep bespreken; we hebben genoeg andere zaken te bespreken.
Tijdens de rondvraag maken wij dinsdag alleen eventuele procesafspraken, onder meer over wanneer jullie denken de voorkeur te kunnen doorgeven.

Vragen? Bel of mail ons gerust.
Je bereikt ons op [redacted]@coevorden.nl of via onderstaand telefoonnummer.

Tot dinsdag.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] *(via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 19 maart 2024 14:41
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Werkgroep Transformatie De Tip - dinsdag 26 maart 18.30 uur

Goedemiddag allen,

Bijgaand de stukken voor ons overleg komende week.
Locatie **dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord**.
Er zijn geen afmeldingen ontvangen.

Vragen of opmerkingen vooraf? Bel of mail mij gerust.

Tot volgende week in Schoonoord.

Hartelijke groet,

[redacted]

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

MEMO

Aan:	Werkgroep transformatie De Tip
Van:	Gemeente Coevorden, [redacted]
Datum:	21 maart 2024
Onderwerp:	Afval De Tip
CC:	-

Afvalinzameling De Tip:

Huidige situatie:

- In het gedeelte waar de eigenaren lid zijn van een VvE, en de VvE de wegen in eigendom heeft, zamelt de VvE zelf het afval in. De eigenaren/gebruikers brengen hun afval in zakken of anderszins naar een centrale plaats, vooraan in het park. Daar wordt het ingezameld door een private partij. De eigenaren/gebruikers betalen geen afvalstoffenheffing en beschikken niet over een pasje voor de grofvuil-inzameling.
- In het noordelijk deel, waar de gemeente het eigendom van de wegen heeft, zamelt de gemeente in op een aantal percelen. Deze eigenaren/gebruikers beschikken over kliko's (minicontainers) die ze aan de weg zetten en zo worden geleegd. Zij betalen de reguliere afvalstoffenheffing en beschikken over een pasje voor het grofvuil.
- Op de nummers 109, 119, 121, 123, 125 en 127 zamelt de gemeente geen afval in; niet bekend is hoe de afvalverwerking hier loopt.

Groen omlijnd = inzameling in VvE-gebied
Rode stippen = inzameling door gemeente met kliko's
Gele stippen = inzameling onbekend, niet door de gemeente

Nieuwe situatie, na de transformatie naar een woonbestemming:

- De gemeente neemt de afvalinzameling in het VvE-gedeelte over. Dat vloeit voort uit een verplichting die de gemeente heeft voor de afvalinzameling bij huishoudens in woongebieden.
- De eigenaren/gebruikers gaan afvalstoffenheffing betalen; het eenheidstarief van € 324,00 per jaar (prijspeil 2024). Ze krijgen allen een pasje voor de grofvuil-inzameling.
- De wijze van inzameling is maatwerk. Er is de keuze uit drie systemen: kliko's die huis-aan-huis worden opgehaald, kliko's die vanaf een centrale opstelplaats worden opgehaald en ondergrondse inzameling vanaf een centrale plaats.
- De gekozen oplossing dient voor het gehele gebied te gelden; in het geval van De Tip dus het VvE-deel en het andere gedeelte.

Voor het VvE-deel van De Tip is huis-aan-huis ophalen niet mogelijk, omdat de weg het gewicht van een vuilniswagen niet kan verdragen. Daarmee blijven de volgende twee opties open:

1. Alle eigenaren krijgen drie kliko's (groen, PMD en restafval). Deze worden volgens schema geleegd vanaf een centrale plek in het park. Dat kan dezelfde plek zijn waar nu de inzameling plaatsvindt, afhankelijk van de beschikbare ruimte. Er moet ruimte zijn voor 42 kliko's (ca. 60 x 60 cm.). Ze worden handmatig geleegd, dus de kliko's hoeven niet perse op een rijtje te staan. De vuilnisauto rijdt het park op, op dezelfde wijze waarop dat nu gebeurt, ledigt de kliko's en rijdt weer weg. In deze variant verandert er voor de eigenaren/gebruikers buiten het VvE-deel niets.

2. Er wordt een ondergrondse voorziening aangelegd (ca. 6 x 2 m.) bij de entree van het park, daar waar het fysiek inpasbaar is. De eigenaren brengen daar hun afval in zakken of anderszins naartoe. Afvalscheiding is wezenlijk, omdat het systeem anders vastloopt.
   De ondergrondse voorziening kan niet op de plaats van het bestaande inzamelpunt worden aangelegd, omdat het type vuilnisauto dat hier de lediging uitvoert te groot en te zwaar is om het park op te rijden. In deze variant moeten ook de eigenaren van buiten het VvE-gedeelte hun afval hier naartoe brengen.
   De gezamenlijke eigenaren dienen de éénmalige meerkosten voor de aanschaf en plaatsing van ondergrondse voorzieningen à € 40.000,00 zelf te betalen.

De gemeente wil niet naar een gemengd systeem (ondergronds en kliko's), omdat de gemeente in dat geval dubbele kosten heeft.

De voorkeur van de gemeente gaat uit naar variant 1. Die is eenvoudiger door te voeren, heeft minder consequenties en éénmalige kosten en leidt tot betere scheidingsresultaten en minder afkeur.

Wanneer er in het overleg tussen gemeente en park/gebied een keuze is gemaakt voor variant 1 of 2, kan de ingangsdatum in overleg worden bepaald. Die hangt onder meer samen met het moment waarop de transformatie naar permanent wonen afgerond is en per wanneer het contract voor de bestaande inzameling beëindigd kan worden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 17 december 2024 15:58
Aan: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: stukken de tip 17dec
Bijlagen: Memo stavaza tbv werkgroep 17dec24.docx; Ontwerp TAM 3dec24.pdf; Bijlage memo TAM 17dec24.docx; Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel JK111124 + acties BH.docx; Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan - De Tip De Kiel JK061124 (1).docx

Hallo,

Wij hebben gemerkt dat de opmerkingen in een aantal pdf-document zichtbaar zijn waardoor het document niet leesbaar is. Om die reden stuur ik de documenten voor ons overleg van vanavond nogmaals, maar nu als Word-document.

Tot vanavond.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 (0[redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 11 december 2024 17:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: stukken de tip 17dec

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag [redacted],

Ik heb een memo gemaakt voor de werkgroep De Tip van 17 december. Zou je daaruit de volgende agenda kunnen samenstellen:

1. Opening etc
2. Actielijst 3 december
3. Overeenkomsten – zie memo stavaza tbv werkgroep 17dec24
4. Kwaliteitsimpuls – zie memo idem
5. Ruimtelijk plan TAM Imro – zie memo idem en 4 bijlagen
6. Transformatieplan – zie memo idem
7. Nieuwsbrief – zie memo idem
8. Planning –
9. Sluiting

De stukken vind je ook bijgaand. Lukt het om het morgen te versturen? Zo nodig kunnen we morgenochtend nog even bellen, laat maar weten.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo bij overleg transformatie De Tip De Kiel op 17 december 2024

[redacted]

Bij agendapunt 3: Overeenkomsten
De verbeterde versie van de anterieure overeenkomst is klaar en ligt nu ter beoordeling voor bij de VVP-jurist. Hopelijk is de beoordeling voor 17 december gereed, zodat de overeenkomst toegestuurd kan worden en we 'm kunnen bespreken. Lukt dat niet op tijd dan wordt het januari.
Om de overeenkomst over de (locatie voor de) afvalinzameling te bespreken is een afspraak gemaakt op 18 december.
De vorige keer hebben we afgesproken dat de VvE een recatie levert op de concept-overeenkomst over de instandhouding van de weg.

Bij agendapunt 4: Kwaliteitsimpuls
We hebben op 9 december de ronde over het park gemaakt en een nabespreking gehouden. Conclusie was dat er vertrouwen is bij werkgroep, gemeente en provincie dat we komen tot een plan voor de vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Met dit plan en de uitvoering daarvan geven we invulling aan de benodigde kwaliteitsimpuls en de gewenste instandhouding van het groene karakter, zowel in de voorlichting/enthousiasmering als het juridisch vastleggen van een aantal te beschermen zaken.
Basis van het plan vormt de voorzet die [redacted] heeft geschreven. Afgesproken is dat Landschapsbeheer Drenthe (LBD) dit verder uitwerkt. Hiervoor komen ze met een plan van aanpak en een aangepaste offerte. Die laatste ligt er inmiddels. Er is ca. € 10.000,- nodig. Inmiddels hebben gemeente, provincie en VVP Drenthe toegezegd dat ieder een kwart willen meebetalen en met het laatste kwart vanuit het park (= het gereserveerde budget voor de kwaliteitsimpuls) is de zaak rond. We bespreken hoe we dat qua betaling en besluitvorming gaan regelen

Bij agendapunt 5: Ruimtelijk plan (TAM-Imro)
Het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt heeft de aangepaste versie opgeleverd. Een aantal vragen vanuit het bureau staat nog open en die staan ook beschreven, inclusief de reactie van de afdeling RO en ondergetekende. De vier documenten hebben we als bijlage toegevoegd. Iedere aanpassing die het bureau doet wordt doorberekend. Het voorstel is daarom om de komende tijd de nog openstaande punten helder te krijgen en dan voor een laatste ronde aanpassingen en aanvullingen het bureau opdracht te geven. Wat er vervolgens moet liggen is een plan dat rijp is om ter inzage gelegd te worden.

Bij agendapunt 6: Transformatieplan
Het streefbeeld wordt uitgewerkt/concreet gemaakt naar een transformatieplan. [redacted] gaat hier in december mee beginnen; in januari bespreken we een eerste proeve.

Bij agendapunt 7: Nieuwsbrief
Die is inmiddels verzonden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Gemeente Coevorden

concept

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

concept

Inhoudsopgave

Motivering 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Het omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11
2.1 Landschappelijke context 11
2.2 Huidige situatie 12
2.3 Voorgenomen ontwikkeling 12

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving 13
3.1 Rijk 13
3.2 Provincie 16
3.3 Gemeente 21

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 23
4.1 M.e.r.-beoordeling 23
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 23
4.3 Duurzaamheid 24
4.4 Gezondheid 25
4.5 Verkeer en parkeren 26
4.6 Natuur 26
4.7 Luchtkwaliteit 29
4.8 Geluid 30
4.9 Geur 32
4.10 Omgevingsveiligheid 33
4.11 Trillingen 35
4.12 Welstand 36
4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 36
4.14 Bodem 37
4.15 Water 38

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 39
5.1 Wijziging omgevingsplan 39
5.2 Artikelsgewijze toelichting 39

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid 43
6.1 Wettelijke kaders 43
6.2 Toetsing 43

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie 45
7.1 Verkennen initiatief en participatie 45
7.2 Vooroverleg ketenpartners 45

Bijlagen motivering 47

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer 49

Bijlage 2 Natuurtoets 79

Bijlage 3	Aanvraag watertoets	103
Regels		**107**
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	109
Artikel 1	Algemene begripsbepalingen	109
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	111
Artikel 3	Toepassingsbereik	115
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	117
Hoofdstuk 2	Functies en activiteiten	119
Artikel 5	Groen	119
Artikel 6	Verkeer	121
Artikel 7	Wonen	123
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	125
Hoofdstuk 3	Algemene regels	127
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	127
Artikel 10	Algemene regels voor functies en activiteiten	129
Hoofdstuk 4	Overgangsregels	131
Artikel 11	Overgangsrecht	131
Bijlagen regels		**133**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald.

Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen.

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Een belangrijke stap in dit proces is het vastleggen van de nieuwe functie in een ruimtelijk plan. Gekozen is voor een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) als juridisch-planologisch kader voor de transformatie. Hierbij horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Coevorden, ten zuidwesten van de kern De Kiel. Ten zuiden van het plangebied ligt het Chaletpark de Eeke. Aan de overige zijden liggen bospercelen en agrarische gronden. Er staan nog een aantal reguliere woningen nabij de Tip.

Figuur 1.1. Globale ligging plangebied (bron: Regels op de kaart)

1.3 Het omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het gemeentelijke omgevingsplan van gemeente Coevorden. Uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip' (vastgesteld 3 februari 2015) van toepassing.

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de gronden met de bestemming 'Recreatie'. Op een deel van deze percelen (20 percelen) rust de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning'. Op deze gronden is permanente bewoning al toegestaan.

Om de volledige transformatie naar wonen mogelijk te maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd.

De percelen die in dit bestemmingsplan al een bestemming 'Wonen' hebben, maken geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

Figuur 1.2. Plangebied De Kiel, De Tip (bron: Regels op de kaart)

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van deze motivering wordt het voornemen beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In Hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving besproken. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van de wijziging omgevingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid van het voornemen. Tot slot wordt de voorbereiding en participatie behandeld in Hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Landschappelijke context

Lange, smalle en wat hoger gelegen zandruggen zijn opvallende verschijnselen in het landschap van Drenthe. De ruggen lopen dwars door de provincie heen, van noordwest naar zuidoost, en waren vroeger omringd door uitgestrekte en ondoorwaadbare veenmoerassen. Sinds mensenheugenis zijn deze Drentse zandruggen gebruikt als langgerekte doorgangen tussen de omliggende moerassen en andere woeste gronden. In de loop der tijden ontstonden in de lengte van deze ruggen vaste routes. Op de twee langste ruggen, de Hondsrug en de iets minder bekende Rolderrug, ontplooiden deze routes zich in de middeleeuwen tot een internationale handelsverbinding, die van Groningen via Coevorden tot aan Münster liep.

De Kiel ligt midden op een van deze ruggen, de Rolderrug. Deze rug ligt parallel aan zijn grotere broer, de Hondsrug, en loopt vanuit Zandpol in het zuidoosten tot aan het Groningse Noorderburen in het noordwesten - in totaal circa 60 kilometer. De Rolderrug is iets lager dan de Hondsrug. Op de hoogste punten, zoals bij de Konijnenbergen, bereikt hij ruim 22 meter boven NAP. De rug is niet erg opvallend in het landschap want meestal ligt hij slechts enkele meters boven de omringende velden.

Figuur 2.1. Ligging De Kiel op de Rolderrug

Eind 19e eeuw is De Kiel ontstaan uit een aantal hutten. In dit gebied was er sprake van de samenkomst van zes gemeentegrenzen en, voor 1811, zeven markegrenzen. Iedere marke/gemeente kreeg een tip van het Ellertsveld toebedeeld; de uithoeken kielden hier elkaar (liepen schuin toe). Hiervan is de naam van het dorp afgeleid.

Lange tijd was De Kiel een armoedig dorp en tot de Tweede Wereldoorlog een vluchtnederzetting. De kleine boerderijen (keuterijen) herinneren nog aan vroeger tijden. De omgeving van De Kiel was grotendeels heideveld dat in de crisisjaren is ontgonnen middels keuterijontginning. Inmiddels zijn er rondom het park, door de ontginning en ontwikkeling landbouw, veel weilanden (haaks op de ontsluitingen) en een groot bos gelegen.

2.2 Huidige situatie

Park de Tip dateert uit de jaren '70 en omvat 59 woningen die voor recreatie zijn bestemd. Ze zijn alle in particulier bezit. De percelen hebben een grootte variërend van ongeveer 650 tot 1400 m^2. Aanvullend zijn er vijf woningen die reeds een woonbestemming hebben. De woningen die al een woonbestemming hebben, worden niet meegenomen in de wijziging van het planologisch regime. De wijziging van het planologisch regime ziet immers op een transformatie van recreatie naar wonen, terwijl de genoemde vijf woningen al een woonbestemming hebben.

Op een deel van de percelen (20 percelen) rust de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning'. Deze bewoning is in het verleden gelegaliseerd door middel van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Op deze gronden is permanente bewoning al toegestaan.

Het park heeft een wat gesloten karakter, inherent aan de groene opzet. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen en parkachtig. Slechts de 'rondweg' over het park is verhard. De woningen op park de Tip zijn in een losse strooiing op de percelen geplaatst, dat past binnen het groene en parkachtige karakter. Het zijn voornamelijk bungalows en enkele semi-bungalows.

Park de Tip beslaat zo'n 3,5 hectare en is opgedeeld in bebouwde percelen van particuliere eigenaren. Een groot deel van de wegen is in eigendom van een Vereniging van Eigenaren (VvE), waaronder de rondweg over het park. Een ander deel van de wegen is in gemeentelijk bezit en weer een ander deel is in bezit van de individuele perceeleigenaren. De toegang tot het park vindt plaats vanaf openbare weg 'de Tip'.

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt.

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken, is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Wel blijft het Rijk eindverantwoordelijk voor de inrichting van de leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Dit plan maakt een transformatie van recreatie naar wonen mogelijk van 59 bestaande woningen. Deze functieverandering past binnen het beleid uit de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema´s (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In Hoofdstuk 4 worden de aspecten behandeld die relevant zijn voor het aantonen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de relevante instructieregels zoals genoemd in het Bkl.

3.1.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG). Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

De regels uit het Bal en Bbl worden, voor zover relevant bij dit plan, behandeld in Hoofdstuk 4.

3.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met beleid en regelgeving op rijksniveau.

3.2 Provincie

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 (28 september 2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het projectgebied als volgt aangeduid:

Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

Het projectgebied is onderdeel van het landschap Esdorpenlandschap. Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting. Ook de beekdalen zijn van provinciaal belang: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, evenals het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

Landschap - toets: Het gaat hier om een bestaande situatie, waarbij aan de westzijde van het park al een als zodanig bestemde groenstrook aanwezig is die het park scheidt van het omliggende landbouwgebied. In het kader van de transformatie zal deze groenstrook in stand blijven en voorkomen dat er bebouwing in plaatsvindt en er kaalslag plaatsvindt. Dit overigens ook in het kader van de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit op het park, waaraan in het kader van de verbetering van de Basiskwaliteit Natuur bij wijze van kwaliteitsimpuls invulling zal worden gegeven. Dit zal worden uitgewerkt in een groenbeschermingsplan (bijlage XX, zie ook paragraaf XX) [gemeente, graag ontvangen we dit stuk] [later hier kort benoemen of, en zo ja, hoe dit doorwerking heeft in de planregels] De genoemde groene inpassing aan de zuidzijde betreft een bufferstrook tussen de Tip en het aangrenzende park De Eeke. Deze begrenzing is vanaf de openbare ruimte evenwel niet zichtbaar.

Cultuurhistorie

Ons huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ondergrond en het menselijk handelen. Dat heeft geleid tot Drenthe met vele verschillen en een sterke eigen identiteit. Een identiteit waar vele inwoners zich mee verbonden voelen.

Om deze identiteit te borgen, heeft de provincie Drenthe het Cultuurhistorisch Kompas opgesteld. In dit kompas heeft de provincie vastgelegd wat zij vanuit cultuurhistorisch perspectief van waarde vindt en hoe ontwikkelingen daar op kunnen inspelen.

De locatie is onderdeel van de volgende kaarten: Cultuurhistorische hoofdstructuur en het deelgebied Mars en Westerstroom. Het sturingsniveau 'betrekken bij: 7B Coevorden, beekdalen en ontginningen' geldt.

Wat betreft het gebied Mars- en Westerstroom stelt de Omgevingsvisie het volgende. De sterk vertakte beekdalen centraal in dit gebied zijn ordenend voor de organisatie van het esdorpenlandschap dat hier in de Middeleeuwen zijn structuur kreeg: essen, bebouwing en groenlanden liggen dicht op elkaar, waardoor een sterke ruimtelijke relatie bestaat. Dit centrale deel omvat compacte esdorpstructuren binnen de grillige beekdalen. Het gebied eromheen is een jong grootschalig heide- en veenontginningslandschap dat zich kenmerkt door rechte lijnen, waarbinnen Witteveen een specifiek voorbeeld vormt. Naast open ruimtes bevat het jongere landschap ook scherp begrensde boseenheden. Coevorden heeft zich als marktplaats en vestingstad ontwikkeld op de plek waar een aantal waterlopen samenkomen. Vanaf Coevorden loopt het tracé van de historische postweg naar Groningen. Elementen van de vesting zijn in de binnenstad nog steeds afleesbaar en structurerend.

De arakteristieken, ofwel het omgevingsbeeld hierbij is:

- Visuele relatie dorp, es en beekdal door open doorzichten;
- Binnen de esdorpen afwisseling open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing;
- Ontginningen zijn open en doorsneden door rechte lijnen -in de vorm van wegen en beplanting;
- Oranjekanaal als rechte ontginningsas;
- Witteveen als gepland ontginningsdorp, met huizen en boerderijen in vaste ritmiek en plaatsing aan het lint;
- Grote boseenheden, door rechte lijnen begrensd en doorsneden, met daarbinnen (restanten van) heidegebieden;
- Coevorden
    1. Centrum met radiaal stratenpatroon en kasteel met motte;
    2. Herkenbaarheid van de loop van de vestingwerken, in water en stedenbouwkundige structuren;
    3. Tracé van de historische postweg.

De provincie stuurt op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes;
- Het in stand houden van het karakter van Coevorden als vestingstad, zowel ondergronds als bovengronds, met alle onderdelen die daaraan refereren, zoals de motte, het kasteel, bastions, kazernes, wapenopslagplaats en radiale wegenstructuren;
- Het herkenbaar houden van de scherpe belijningen van de heideontginningen, waarbij binnen die belijningen variatie kan plaatsvinden;
- Het verder versterken van de oorspronkelijke ritmiek van bebouwing in de linten van Witteveen.

Cultuurhistorie - toets: Zoals hierboven weergegeven gaat het hierbij om een bestaande situatie. Waar sprake is van fysieke ingrepen die van invloed zijn op de cultuurhistorie worden de karakteristieken van het gebied en omgeving meegenomen bij de betreffende ontwikkeling. In de regelset is dit expliciet verwoord (functieomschrijvingen).

Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit

en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het perceel is onderdeel van De Hondsrug UNESCO Global Geopark en er geldt een beschermingsniveau hoog. De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden, die worden ingezet voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

In dit gebied zijn de kernkwaliteiten aardkundige erfgoed, archeologie, landschap en cultuurhistorie onlosmakelijk gekoppeld aan het (economische) vestigingsklimaat en de vrijetijdseconomie. De provincie zet in deze gebiedskwaliteiten in voor een duurzame economische ontwikkeling van het gebied. De Hondsrug UNESCO Global Geopark draagt bij aan bewustwording en kennisverbreding en biedt een inspirerend kader van kernkwaliteiten voor nieuwe initiatieven.

Gezamenlijk met partners geeft provincie uitvoering aan het Masterplan Geopark. De uitvoering is belegd bij het programmabureau Geopark De Hondsrug. Via educatie en recreatieve activiteiten versterken zij de kennis over en de waardering voor de bijzondere kwaliteiten archeologie, cultuurhistorie, landschap en aardkundig erfgoed. Dit onderwerp heeft vertaling in de Provinciale Omgevingsverordening.

In gebieden met een hoog beschermingsniveau wordt gestreefd naar behoud of herstel van de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met aardkundig erfgoed vormt ons vertrekpunt bij planvorming. De provincie staat ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Aardkundige waarden - toets: Zoals hierboven weergegeven gaat het hierbij om een bestaande situatie. Waar sprake is van fysieke ingrepen die van invloed zijn op de aardkundige waarden worden de karakteristieken van het gebied en omgeving meegenomen bij de betreffende ontwikkeling. Waar mogelijk is dit in de regels (archeologische verwachtingswaarde) vertaald.

Landbouw

Economisch gezien is de landbouw en agribusiness voor Drenthe een belangrijke sector. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie, de werkgelegenheid en de leefbaarheid van het landelijk gebied. Drenthe wil inspelen op de grote opgaven voor een toekomstgerichte landbouw. Een duurzame en innovatieve landbouw en agribusiness, waarbij landbouw, verdienmodellen, natuur en leefbaarheid met elkaar in balans zijn, is van provinciaal belang. Dat is goed voor Drenthe, de agrariërs en andere ondernemers.

De locatie is onderdeel van Robuust landbouwgebied. Economisch gezien is de landbouw en agribusiness voor Drenthe een belangrijke sector. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie en de werkgelegenheid. Daarnaast is het grootste gedeelte van de grond in Drenthe in bezit van landbouwers. Dit maakt dat de landbouw (mede) bepaalt hoe het landschap eruitziet. Grond is een belangrijke productiefactor voor de landbouw.

Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw, wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de robuuste systemen en kernkwaliteiten. In het robuust landbouwgebied heeft de landbouw het primaat. Ontwikkelingen worden hier afgestemd op de landbouw. Het waterhuishoudkundige beleid is uitgewerkt in het Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022-2027. Hierin is opgenomen dat de waterhuishouding in gebieden met een landbouwfunctie, binnen de mogelijkheden van het watersysteem, is afgestemd op de landbouw. Hierbij wordt de grondwatervoorraad zoveel mogelijk vergroot door ondiep af te wateren. De provincie stimuleert maatregelen voor het vasthouden van water en efficiënter watergebruik op landbouwbedrijven met het Deltaplan Agrarisch Waterbeheer.

Dit onderwerp wordt uitgevoerd met het Programma Toekomstgerichte Landbouw en heeft ook doorwerking in de Provinciale Omgevingsverordening.

Landbouw - toets: In de nabijheid van het park bevinden zich geen agrarische bedrijven, anders dan agrarische gronden. Dit is aan de orde aan de westzijde van het park. Er bevindt zich hier een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 6 m toegevoegd waar hoofdgebouwen (woningen) niet zijn toegestaan. Daarnaast ligt er ook nog een landbouwweggetje van circa 5 m tegen de rand van de Tip, waardoor er tussen de 15 en 20 m afstand is tussen de landerijen en woningen op de Tip. Hiermee wordt de neerslag van nevel van eventuele gewasbeschermingsmiddelen in of bij de woningen zoveel als mogelijk beperkt. Voor het overige is sprake van een al jaren bestaande situatie, waaraan slechts in beperkte mate aanpassingen kunnen worden gedaan.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe haar Omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. De meest recente versie dateert van 29 oktober 2024. Navolgend worden de relevante artikelen behandeld. Het plangebied is onderdeel van landelijk gebied.

Cultuurhistorie

Op de locatie gelden de kernkwaliteiten Esdorpenlandschap en Coevorden beekdalen en ontginningen. Deze zijn bij de Provinciale visie hierboven getoetst, waaruit duidelijk wordt dat deze als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast. Hierin is eveneens voorzien bij nieuwe ontwikkelingen, waarvoor een regeling is opgenomen (functieomschrijvingen).

Geluidproductieplafonds

Over het plangebied ligt een zone geluidsproductieplafonds, als bedoeld in artikel 2.13a Omgevingswet. De geluidproductieplafonds zijn nog niet vastgesteld, zodat hiermee geluidstechnisch nog niet kan worden gerekend. In de paragraaf omtrent geluid wordt nader ingegaan op het akoestisch onderzoek.

Aardkundige waarden

Op de locatie geldt een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden. Dit is bij de Provinciale visie hierboven getoetst en in het kader van de archeologische verwachtingswaarde-regel afdoende behandeld.

Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

Artikel 3.22 stelt het volgende over een functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen:

Een omgevingsplan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:

a. het gehele vakantiepark dan wel ruimtelijke samenhangende recreatiewoningen onderdeel is van één plan;
b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel ruimtelijk samenhangende onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
c. in het omgevingsplan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende vakantiepark en wordt onderbouwd dat een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
d. de bestaande recreatiewoningen geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken zijn, tenzij in het omgevingsplan wordt geborgd dat de functiewijziging naar wonen in ieder geval gepaard gaat met een verbetering van de uiterlijke verschijningsvorm en de randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning in het omgevingsplan worden vastgelegd;
e. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het omgevingsplan gemotiveerd wordt dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte, en;
f. in het omgevingsplan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het omgevingsplan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende omgevingsplan.

4. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het omgevingsplan door en met betrokkenen

tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.

5. *Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van Artikel 3.16 niet van toepassing.*

In paragraaf 3.2.1 is het plan aan de kernkwaliteiten getoetst. Het plan maakt de functiewijzing naar wonen mogelijk van alle 59 recreatiewoningen op Park De Tip. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 2 is onderbouwd dat de meerderheid van de recreatiewoningen op het park al geruime tijd permanent wordt bewoond. Het park fungeert daarmee feitelijk als woonbuurt. Met een functiewijziging naar wonen wordt dit gebruik geformaliseerd.

- 1a.

Het project De Tip is onderdeel van één plan, te weten voorliggend plan.

- 1b.

Het project heeft betrekking op het gehele park De Tip. Zij het dat de panden die nu al een woonbestemming hebben niet onderdeel zijn van voorliggend plan. Wel is het doel van dit project om het gehele park om te schakelen naar regulier wonen.

- 1c.

De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald.

Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Dat is al toegestaan in 20 van de 59 woningen door een aanduiding in het geldende omgevingsplan en daarnaast nog in 9 woningen op grond van een persoonsgebonden beschikking. Deze situatie maakt dat er sprake is van ongelijkheid en maakt tegelijkertijd een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch.

- 1d.

Van stacaravans of vergelijkbare bouwwerken is op het park geen sprake.

- 1e.

Het merendeel van de woningen is getoetst aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het vroegere Bouwbesluit. In sommige gevallen bleken op ondergeschikte punten aanpassingen nodig. De eigenaren van de woningen die geen controle hebben laten uitvoeren zullen door de gemeente worden gecontroleerd.

In paragraaf 3.3 wordt onderbouwd dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie. De behoefte wordt ook getoetst in de Ladder, zie paragraaf 4.2.

- 1f.

In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

- 2.

De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage XX, PM Gemeente, graag ontvangen we dit is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ambtelijke ondersteuning van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en een van daarbuiten.

Een belangrijke basis voor het werk van de werkgroep is gelegd tijdens een bijeenkomst voor alle eigenaren waar uitgangspunten zijn bepaald over wat eigenaren belangrijk vonden in de inrichting en het functioneren van 'hun' park. Het ging daarbij over zowel over de kwaliteiten en karakteristieken die behouden zouden moeten blijven als knelpunten die aangepakt zouden moeten worden en vraagstukken waarover in het kader van een woonbestemming een standpunt over bepaald moest worden. Deze uitgangspunten zijn

door de werkgroep gebruikt om een zogenaamd Streefbeeld (fase 3 in genoemd Stappenplan) op te stellen, bijgevoegd als bijlage XX, PM Gemeente, graag ontvangen we dit Met dit streefbeeld is ingestemd door zowel de eigenaren als het college en het is de basis geweest voor onder meer het voorliggend ruimtelijk plan.

- 3.

Toetsing verder niet aan de orde, er is sprake van een niet-van-toepassingverklaring van een bepaling.

3.2.3 Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Coevorden

Op 17 oktober 2023 is de Omgevingsvisie Coevorden vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op de leefomgeving in de gemeente Coevorden. De Omgevingsvisie geeft het toekomstbeeld van en voor de gemeente en geeft aan waar de gemeente kansen zien en met welke opgaven de gemeente aan de slag wil. Het toekomstbeeld kijkt ver vooruit, de kansen en opgaven zijn de eerste stappen om het toekomstbeeld te realiseren. Om de visie een stap concreter te maken zijn er gebiedskompassen uitgewerkt: een koers op maat voor verschillende gebieden, zodat ze de veelzijdigheid van de gemeente recht kunnen doen.

De gemeente Coevorden ziet op basis van deze grote ontwikkelingen voor de toekomst van Coevorden in de leefomgeving drie grote ambities. Activiteiten op deze gebieden zijn cruciaal om het gewenste toekomstbeeld te verwezenlijken.

- Eigen thuisbasis: alle generaties wonen en leven samen. Met bereikbare voorzieningen, in een groene en duurzame omgeving. De identiteit van dorpen en wijken is zichtbaar en voelbaar.
- Evenwichtig platteland: in het buitengebied ontwikkelen landbouw, natuur en landschap, toerisme en recreatie, bodem- en waterbeheer en andere functies zich duurzaam en in harmonie met elkaar.
- Economisch regionaal knooppunt: Coevorden ontwikkelt zich verder als knooppunt in een (internationale) regio. De historische vestingstad is het middelpunt. Er zijn goede verbindingen via weg, water en spoor en er is ruimte voor het bedrijfsleven.

De drie ambities krijgen waar mogelijk ook in dit traject nader vorm. Hierbij kan gedacht worden aan het samen wonen en leven in een groene en duurzame leefomgeving. Door omzetting van de recreatiewoningen naar woningen is sprake van een duurzaam gebruik van zowel het gebied als de bebouwing, zo ook wordt het gebied verder vergroent. Het park fungeert daarmee feitelijk vooral als woonbuurt. Dit gebeurt in functioneel opzicht in harmonie met elkaar. Bodem, water, natuur en landschap zijn hierin nader onderzocht en bieden aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling. De ambitie als regionaal knooppunt is in dit kader niet relevant.

Het toekomstbeeld en de ambities zijn vertaald naar gebiedskompassen. Het plangebied is onderdeel van het gebied "Het 'reusachtige' noorden". Dit is het grootschalige landschap rondom Schoonoord met De Kiel, Wezuperbrug, 't Haantje-Kibbelveen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten hier qua karakter aansluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De recreatie in het gebied floreert. Dat wil de gemeente graag zo houden en waar mogelijk versterken. Niet zozeer door meer verblijfsrecreatie, maar wel door in te zetten op meer kwaliteit, zodat de recreatiesector klaar is voor de toekomst.

Toetsing

Het plan maakt de functiewijzing naar wonen mogelijk van alle 59 recreatiewoningen op Park De Tip. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 2 is onderbouwd dat de meerderheid van de recreatiewoningen op het park al geruime tijd permanent wordt bewoond. Het park fungeert daarmee feitelijk vooral als woonbuurt. Met een functiewijziging naar wonen wordt dit gebruik geformaliseerd. Er worden verder geen nieuwe

ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied blijven behouden. Een recreatiepark met weinig kansen op toeristisch vlak wordt uit de markt genomen. Deze ontwikkeling past binnen het beleid uit de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2021+

In de Woonvisie zijn de ambities op het gebied van wonen opgenomen. De wens is een woningmarkt die past bij de toekomst die wordt gezien voor de gemeente. Kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, leefbaar en betaalbaar. Daarnaast met genoeg capaciteit om onderdak te bieden aan nieuwe werknemers voor de groeiende economische sectoren. De gemeente durft te kiezen voor een groeiscenario en steekt waar nodig haar nek uit. Ze koestert de eigenheid van de inwoners: de diversiteit en lokale kracht. Dit vraagt om diversiteit in type woningen en maatwerk.

De analyses laten zien dat de gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:

- In aantal meer wooneenheden. Dit gaat om ongeveer 500-750 wooneenheden in de periode tot 2030.
- Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar.

De gemeente ziet een toenemende behoefte aan anders-dan-anders wonen. Mensen hebben verschillende motieven om te kiezen voor een afwijkende woningvorm. Als gemeente wordt hier, waar mogelijk, ruimte voor geboden. Een deel van de doelgroepen vindt nu woonruimte op de vakantieparken. Dit is vanuit toeristisch oogpunt niet wenselijk. Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt gewerkt aan het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken. Dit levert waarschijnlijk een vraag naar passende huisvesting elders in de gemeente op.

Toetsing

Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt naast het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken tegelijkertijd ook gewerkt aan de transformatie van recreatieparken zonder toekomstperspectief, zoals De Tip, naar een woonbestemming. Bij De Tip gaat het om de functiewijziging van 59 bestaande woningen.

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de Woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De Woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is. Daarmee is het planvoornemen niet in strijd met de gemeentelijke Woonvisie.

3.3.3 Conclusie

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Dit plan betreft een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

4.1.3 Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.2.2 Toetsing

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1 en 2.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het plan maakt een functiewijziging mogelijk van 59 bestaande

recreatiewoningen naar reguliere woningen. Er is in die geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Naar aard en omvang is het echter wel een zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmaast worden de bouwmogelijkheden iets verruimd, waardoor in dat opzicht wel sprake is van een nieuw (planologisch) beslag op de ruimte.

Ad 3.
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Coevorden. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door inwoners uit de gemeente.

Ad 4.
Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is.

Ad 5.
In de bijlage van het Bkl is een definitie van het begrip stedelijk gebied opgenomen. Deze luidt als volgt: "Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten".

Het plangebied ligt ten noorden van Schoonoord en ten westen van De Kiel. Het plan is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Indien sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zoals in onderhavig geval, moet gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. In dit geval gaat het om de transformatie van een bestaand recreatiepark. Zoals eerder aangegeven gaat het hier om een functiewijziging van 59 bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Het (planologisch) beslag op de ruimte neemt slechts beperkt toe en het groene, parkachtige karakter wordt behouden. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en wordt tevens een woonpark gecreëerd met een eigen, groen karakter dat niet gevonden kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2.3 Conclusie

Het plan past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.3.2 Toetsing

Met de transformatie van het park van recreatie naar wonen is sprake van een doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Uit deze motivering blijkt dat er daarbij sprake is van het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het voornemen is in lijn met de doelen van een duurzame ontwikkeling, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft duurzaamheid.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.3.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.4.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Planologisch gezien is wonen fundamenteel anders dan recreatie, in de zin dat wonen een milieugevoelige functie is en recreatie niet. Echter, door de wijziging zijn er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een aantasting van een gezonde fysieke leefomgeving.

In de omgeving zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig.

Wat betreft beweging in het kader van gezondheid, kan worden gesteld dat het groene en parkachtige karakter van park De Tip ervoor zorg dat het maken van een ommetje aantrekkelijk is. Er zijn weliswaar geen trottoirs op het park, maar vanwege de lage verkeersintensiteit en lage maximumsnelheid staat dit het maken van een ommetje niet in de weg.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door de kencijfers van het CROW.

4.5.2 Toetsing

Verkeer

Voor de bestaande verkeersgeneratie is uitgegaan van bungalowpark in het buitengebied in een weinig stedelijke gemeente. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 verkeersbewegingen per bungalow per dag. Voor 59 recreatiewoningen gaat het afgerond om 166 verkeersbewegingen.

In de toekomstige situatie is er sprake van een functiewijziging naar een woonfunctie. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag. Voor 59 woningen gaat het afgerond om 508 verkeersbewegingen.

Planologisch gezien is er daarmee sprake van een toename aan verkeersbewegingen. Feitelijk is het park op dit moment al in gebruik als woonbuurt. De verkeersgeneratie levert in de huidige situatie geen knelpunten op. De verwachting is dat dit na de formele functiewijziging ook geen knelpunten oplevert.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren hanteert gemeente het gemiddelde van de in de CROW-publicatie 381 opgenomen minimale en maximale parkeerkentallen. Voor koopwoningen is dat 2,4 parkeerplaats per woning. De oppervlakte van de verschillende percelen varieert van circa 650 tot 1400 m^2. Bezoekers parkeren bij voorkeur op het terrein van bestemming. In de praktijk zijn er geen problemen voor parkeren en wordt ook het bezoekersparkeren op eigen erf opgelost, ook op de kleinere percelen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft verkeer en parkeren.

4.6 Natuur

4.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet

legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.
Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.6.2 Toetsing

Voor dit plan is op 17 juni 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Bij eventuele fysieke werkzaamheden op het park kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Voor het omzetten van de functie van recreatie naar wonen vormt ecologie echter geen belemmering. Het ecologisch rapport is opgenomen als Bijlage 2.

Ook kan bij werkzaamheden een AERIUS-berekening nodig zijn om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geheel te kunnen uitsluiten. Het plan heeft geen negatieve effecten op provinciaal beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden aan woningen en het groen kunnen jaarrond beschermde

nesten in bomen, vleermuisverblijfplaatsen en verblijfplaatsen van hazelworm, grote bosmuis, steenmarter en kleine marterachtigen verloren gaan. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is dan nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van deze functies aan te tonen (zie tabel 1). Uit het nader onderzoek blijkt of een omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit voor het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk is.

Indien voor de ontwikkelingen ook bomen worden gekapt, is het aan te bevelen als eerste een nadere inspectie in de winterperiode, als het blad van de bomen is, uit te voeren. Dit wijst uit of er nesten in aanwezig zijn die van beschermde soorten kunnen zijn of mogelijk voor vleermuizen geschikte holtes, spleten of scheuren.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Soortgroep	Mogelijke vervolgstappen nodig bij concrete maatregelen?
Vaatplanten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Jaarrond beschermde nesten	Ja, bomencheck tijdens winterperiode of nadere check op geschiktheid woning voor huismus/gierzwaluw.
Vleermuizen	Ja, check op geschiktheid woning of boom.
Grondgebonden zoogdieren	Ja, nader onderzoek naar grote bosmuis, steenmarter, kleine marterachtigen en eekhoorn, zorgplicht maatregelen.
Amfibieën	Nee, alleen zorgplicht maatregelen.
Reptielen	Ja, nader onderzoek naar hazelworm.
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden grasland kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Ook het in het gebied houden van snoeiafval en hout kan bijdragen aan het verminderen van negatieve effecten op korstmossen en schimmels. Uitgesteld maaien verminderd negatieve effecten op vaatplanten.

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet bij concrete plannen, zoals sloop-nieuwbouw, uitwijzen of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Houtopstanden

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig. Mogelijk geldt wel specifiek gemeentelijk beleid.

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het voornemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft natuur.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De gemeente Coevorden is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.7.2 Toetsing

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Hierbij is de verkeersgeneratie uit paragraaf 4.5 aangehouden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	342
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,24**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 2. NIBM-tool

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het voornemen kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer en de afstand tot een aandachtsgebied is niet noodzakelijk.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland. Hieruit blijkt dat in het projectgebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.7.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het projectgebied zodanig dat de normen voor een goed leefklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft luchtkwaliteit.

4.8 Geluid

4.8.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.8.2 Toetsing

Geluid door activiteiten

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om, zolang de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' nog niet definitief is vooralsnog gebruik te maken van de huidige VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is.

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Er is in onderhavig geval sprake van een 'rustige woonwijk'. Van functiemenging is nauwelijks sprake en De Tip ligt ook niet direct langs de hoofdinfrastructuur.

Op ruim 80 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf. De grootste richtafstand voor zo'n bedrijf is 30 m (voor geluid). Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied ligt Chaletpark De Eeke. De grootste richtafstand voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) is 30 m (voor geluid). Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.

In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke.

Geluid door wegen

In de directe nabijheid van het plangebied is de weg N376 gelegen. Er is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai afkomstig van de N376 op de gevels van de te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

De N376 is een provinciale weg. Omdat er voor de N376 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld is bij wijze van overgangsrecht (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet) dit akoestisch onderzoek uitgevoerd onder de wetgeving van de Wet Geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de te transformeren recreatiewoningen voldoen aan de eisen die de Wet Geluidhinder stelt aan geluidgevoelige objecten. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). De Wgh verzet zich daarom niet tegen de transformatie van de woningen (Bijlage 1).

4.8.3 Conclusie

De nieuwe woningen liggen buiten de invloedsfeer vn milieuhinderlijke functies en kunnen voldoen aan de voorkeurswaarden op basis van de Wet Geluidhinder. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft geluid.

4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour

geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.9.2 Toetsing

Woningen zijn op basis van de instructieregels van het Bkl geurgevoelige objecten. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Coevorden.

Agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarisch bedrijf ligt op een afstand van minimaal 80 meter van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 50 meter tot bedrijven voor het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor.

Het dichtstbijzijnde niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met landbouwhuisdieren met geuremissiefactor ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand kan naar verwachting worden voldaan aan de waarde van 8,0 ou_E/m^3 voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij.

Chaletpark De Eeke

In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke.

4.9.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft geur.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.10.2 Toetsing

Op park De Tip zijn geen recreatiewoningen aanwezig met een propaantank.

Op chaletpark De Eeke direct ten zuiden van het plangebied is een opslagtank voor propaan aanwezig. Binnen het explosieaandachtsgebied ter grootte van 160 meter vanaf het vulpunt van de propaantank liggen in de huidige situatie 2 woningen en 4 recreatiewoningen. Na de functiewijziging liggen er 6 woningen binnen het explosieaandachtsgebied. De functieverandering van recreatiewoning in een permanente woonfunctie heeft geen invloed op het groepsrisico dat veroorzaakt wordt door de bevoorrading van de propaantank. De overige contouren vormen geen belemmering omdat deze binnen Bungalowpark de Tip zijn gelegen.

Voor het overige zijn er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied.

Figuur 4.1. Omgevingsveiligheid (bron: Atlas leefomgeving)

4.10.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft omgevingsveiligheid.

4.11 Trillingen

4.11.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.11.2 Toetsing

Er zijn geen bronnen van trillingen in de omgeving van het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft trillingen.

4.12 Welstand

4.12.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

4.12.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. De welstandsnota van de gemeente Coevorden vormt het toetsingskader voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

4.12.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft welstand.

4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.13.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.13.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. Zij het dat er enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk wordt gemaakt: de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken gaan van 20 naar 50 m^2. Dit zal plaatsvinden op bestaande erven. Aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. De archeologische verwachtingswaarde uit het omgevingsplan gemeente Coevorden blijft gehandhaafd.

4.13.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie.

4.14 Bodem

4.14.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).
Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.14.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. Onderzoek is niet noodzakelijk.

4.14.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft bodem.

4.15 Water

4.15.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.15.2 Toetsing

Het plangebied ligt in het werkgebied van waterschap Vechtstromen. Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (Bijlage 3). Door het waterschap is aangegeven dat uit de ingevoerde gegevens volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Vechtstromen.

4.15.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft water.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie van dit TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0109.300OP00026-0002] zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. Hiermee vervallen de onderliggende bestemmingsplannen, voor zover deze vervangen wordt door het TAM-omgevingsplan. De regels in dit TAM-omgevingsplan komen hiervoor in de plaats.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule
De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden van toepassing wordt verklaard.

In het derde lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het vierde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 5 Groen

De als Groen aangewezen locaties zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

De als Verkeer aangewezen locaties zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen

De als Wonen aangewezen locaties zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. Er zijn maximaal 59 woningen toegestaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

In het gebied Waarde - Archeologische verwachtingswaarde worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden. Deze functie is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod.

Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden. Zo zijn regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Ook is geregeld dat de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan (Bruidsschat), van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond

van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6.2 Toetsing

Teneinde de economische uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren zijn anterieure overeenkomsten tussen de eigenaren van de gronden in het park en de gemeente gesloten. Hierin is onder meer een vereveningsbijdrage opgenomen, alsmede een bepaling dat wanneer sprake is van nadeelcompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.

Verplicht kostenverhaal is in dit geval niet mogelijk vanwege het ontbreken van aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat immers om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de planologische ruimte voor bijbehorende bouwwerken verruimd.

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie

7.1 Verkennen initiatief en participatie

Zoals benoemd verloopt de transformatie van De Tip volgens het Stappenplan Transformatie. In dit proces werkt een vertegenwoordiging vanuit het park samen met de gemeente aan een streefbeeld en een concretisering daarvan in een transformatieplan en de planologische vertaling in een herziening van het omgevingsplan. Deze partijen bereiden voorstellen voor en leggen ze voor aan de achterban, respectievelijk de eigenaren op het park en burgemeester en wethouders van de gemeente. De communicatie verloopt via een periodieke nieuwsbrief en bijeenkomsten.

Op deze manier is het ook verlopen bij het transformatieproces van De Tip. Werkgroep en gemeente hebben uitgangspunten opgehaald bij de eigenaren en deze uitgewerkt in een streefbeeld. Dat is op 12 juli 2024 als concept gepresenteerd aan de achterban, die er vervolgens op kon reageren. De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve streefbeeld is vastgesteld door het college op 22 oktober 2024.

Parallel is gewerkt aan het ruimtelijk plan, in de vorm van deze TAM. Het concept daarvan is in de zomer van 2024 voorgelegd aan de werkgroep. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.

Verder is de omgeving van De Tip uitgenodigd om kennis te nemen van de transformatieplannen. Dat is op 18 juli 2024 gebeurd.

7.2 Vooroverleg ketenpartners

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.

Dit TAM-plan is voorgelegd aan provincie Drenthe, Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD), Het Oversticht, Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUDD), Veiligheidsregio Drenthe en Waterschap Vechtstromen. Allen hebben zij kunnen reageren op het plan. De reacties zijn waar nodig beantwoord, teruggekoppeld en verwerkt in het plan.

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Akoestisch onderzoek transformatie

De Tip, De Kiel

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Situatie 4

3 Wettelijk kader 5

3.1 Algemeen 5

3.2 Wegverkeerslawaai Wgh 5

3.2.1 Zones 5

3.2.2 Normstelling en ontheffing 6

3.2.3 Binnenwaarde 7

3.2.4 Dove gevels 7

3.2.5 Aftrek artikel 110 g 7

3.3 Cumulatie 8

4 Rekenmethode 9

5 Uitgangspunten 10

5.1 Fysieke gegevens 10

5.2 Verkeersgegevens 10

6 Berekening en toetsing 12

6.1 Geluidbelasting door provinciale weg N376 12

6.1.1 Berekening geluidsbelastingcontouren 12

6.1.2 Berekening geluidsbelasting woningen nabij de 48 dB geluidsbelastingcontour 12

6.1.3 Toetsing 13

6.2 Cumulatie 14

7 Conclusie en samenvatting 15

Bijlagen

1 Inleiding

BügelHajema Adviseurs b.v. heeft de opdracht gekregen een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluidsbelasting op naar woningen te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de instructieregels uit het Bkl noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door het Bkl aangewezen geluidaandachtsgebied. De te transformeren recreatiewoningen bevinden zich in de directe nabijheid van de provinciale weg N376. Voor de provinciale wegen blijven, zolang er nog geen geluidsproductieplafonds (gpp's) zijn vastgesteld, de 'oude' beoordelingsmethode en het toetsingscriterium van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Het plangebied ligt in de geluidzone van de provinciale weg N376. Op grond van de Wgh is een akoestisch onderzoek daarmee noodzakelijk.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de te transformeren woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012).

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in deze rapportage.

2 Situatie

Het initiatief heeft betrekking op het park De Tip in het Drentse dorp De Kiel. Voor dit park worden plannen voorbereid om de 59 recreatiewoningen te transformeren naar reguliere woningen. Recreatiewoningen gelden niet als geluidgevoelige gebouwen, reguliere woningen wel. Reguliere woningen dienen daarom te voldoen aan de instructieregels uit het Bkl en (in dit geval) de normen uit de Wet Geluidhinder. Er vinden geen grote fysieke veranderingen plaats aan de (recreatie)woningen. Op de onderstaande afbeelding wordt de situatie weergegeven, het plangebied is hierin rood omkaderd. De N376 is blauw aangegeven.

Figuur 1. Situatie plangebied

3 Wettelijk kader

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor wat betreft regelgeving over wegverkeerslawaai betekent dit dat voor de gemeentelijke wegen nu de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing zijn. Voor provinciale wegen geldt echter dat zolang er nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, bij wijze van overgangsrecht, de regelgeving van de 'oude' Wet geluidhinder dient te worden aangehouden (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet). In de onderstaande paragrafen worden daarom de regels uit de Wet Geluidhinder (Wgh) beschreven.

3.1 Algemeen

Onder zowel de Omgevingswet als de Wet Geluidhinder dient met betrekking tot de geluidbelasting van een (spoor)weg de L_{Aeq} over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur te worden bepaald. De L_{den} is de logaritmisch gemiddelde waarde van de berekende geluidbelasting in genoemde dag-, avond- en nachtperiode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'energetische' middeling. Een en ander volgens de formule:

$$L_{den} = 10 * \log\left[\frac{12 * 10^{L_{dag}/10} + 4 * 10^{(L_{avond}+5)/10} + 8 * 10^{(L_{nacht}+10)/10}}{24}\right] \text{[dB]}$$

Zowel de Omgevingswet als de Wet Geluidhinder geven uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt:
'De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of onderwijsgebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB'.

De berekende geluidsniveaus worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal, zoals aangegeven in artikel 3.4 van de Omgevingsregeling en artikel 1.3.1 van het RMG 2012.

3.2 Wegverkeerslawaai Wgh

3.2.1 Zones

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich wat betreft wegverkeerslawaai op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wet geluidhinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Het stedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
'Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
'Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes opgenomen.

Tabel 1. Zonebreedtes wegverkeer

Aard gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte ter weerszijden van de weg
Stedelijk	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
Buitenstedelijk	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

3.2.2 Normstelling en ontheffing

Behalve situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt

ingediend. De maximale ontheffingsgrenswaarde voor nog te realiseren geluidsgevoelige bebouwing gelegen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. In stedelijk gebied bedraagt deze waarde 63 dB.
Bij een eventuele ontheffing moeten de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen worden onderzocht en afgewogen. Bij de afweging van de te treffen maatregelen moet rekening worden gehouden met de noodzaak van een veilige verkeersafwikkeling. Ook moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid van de maatregelen in het landschap en de kosten van de maatregelen. Bovendien moeten te plaatsen geluidsbeperkende voorzieningen voldoende doelmatig zijn (art. 110a lid 5 Wgh).

3.2.3 Binnenwaarde

Indien geen of onvoldoende maatregelen ter beperking van de gevelbelasting (kunnen) worden getroffen, dient het binnenklimaat te worden beschermd. De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie dient hierop te zijn afgestemd. Voor geluidgevoelige bebouwing is dit geregeld in het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht moet, ter beperking van geluidshinder in het verblijfsgebied, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die uitwendige scheidingsconstructie en 33 dB.

3.2.4 Dove gevels

Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidsgevoelig en worden dove gevels genoemd. Voor dergelijke gevels hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel moet bij de bouw de geluidwering van de gevels zodanig zijn dat de wettelijke maximale binnenwaarden worden gerespecteerd.

3.2.5 Aftrek artikel 110 g

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (art. 110g Wgh). De aftrek bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is geldt een aftrek van:
  - 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.
- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen lager is dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB.

Bij toetsing van het binnenniveau moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

3.3 Cumulatie

Indien de standaardwaarde voor een geluidbronsoort wordt overschreden, dient de gecumuleerde geluidbelasting en de gezamenlijke geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw te worden bepaald. Gecumuleerd geluid wordt gebruikt voor de afweging van de aanvaardbaarheid. Het gezamenlijk geluid (niet-gewogen) wordt gebruikt voor de beoordeling van het binnenniveau, dan wel het bepalen van de eisen aan de geluidwering van een geluidgevoelig gebouw.

4 Rekenmethode

Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dient plaats te vinden overeenkomstig het RMG 2012, de regeling als bedoeld in artikel 110d en e (Wgh).

Er zijn twee rekenmethoden:

- Standaard Rekenmethode I, gebaseerd op een vereenvoudiging van de situatie waarbij de weg bij benadering recht is en de invoergegevens zoals de verkeersintensiteiten en de hoogteverschillen in de weg geen belangrijke variaties vertonen.
- Standaard Rekenmethode II, bedoeld voor de meer complexe situaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor de Standaard Rekenmethode I.

Deze situatie is te complex om met rekenmethode I te kunnen berekenen. Dit maakt het gebruik van Standaard Rekenmethode II noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van de methode II berekeningen van het wegverkeer is voor de provinciale weg gebruik gemaakt van het computerprogramma Winhavik versie 9.0.3 (module Wgh). Hiertoe is de situatie gedigitaliseerd. In het invoermodel worden rijlijnen ingebracht, reflecterende bodemgebieden, hoogtelijnen, gebouwen en eventueel schermen. De rijstroken zelf, de zijwegen, waterpartijen en andere verharde oppervlakken zijn beschouwd als reflecterende bodemgebieden, de overige gebieden als absorberend. Bij de berekeningen zijn verder de volgende uitgangspunten en rekenparameters gehanteerd:

– aantal reflecties:	maximaal 1 stuks;
– openingshoek:	2 graden;
– bodemfactor:	0 (harde bodem), vervolgens zijn alle bodemoppervlakten in het rekenmodel geïmporteerd en voorzien van een bodemfactor.

Het Europees bronbeleid op de berekende geluidsbelasting is in het rekenmodel verdisconteerd in de groepsreductie. Op de gevel van de betreffende geluidgevoelige bebouwing liggen de waarneempunten op verschillende hoogten afhankelijk van de hoogte van het betreffende gebouw en of het een geluidsgevoelige functie betreft.

De invoergegevens van het opgestelde Standaard Rekenmethode II-rekenmodel en de grafische weergaven daarvan zijn als bijlagen bij dit onderzoek toegevoegd. De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 6.

5 Uitgangspunten

5.1 Fysieke gegevens

Ten behoeve van dit onderzoek is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) als ondergrond. De overige ten behoeve van de modellering benodigde gegevens met betrekking tot terreingesteldheid en gebouwen zijn met behulp van Google Streetview en BAG 3D geïnventariseerd dan wel door opdrachtgever aangeleverd.

Wat betreft de bodemfactor wordt opgemerkt dat in het model rekening is gehouden met verharding wat betreft de wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en met watergangen. Deze hebben een bodemfactor van 0%. De overige verharding betreft in- en uitritten en verharding in de tuin. In deze locaties waar het om gaat is een bodemfactor van 50%-80% aangehouden.

5.2 Verkeersgegevens

Het plangebied ligt in de geluidszone van 250 meter van de provinciale weg N376 (Rolderstraat) in De Kiel. Het plangebied ligt niet in stedelijk gebied. Op basis van de Wgh geldt voor de N376 daarom een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Tevens ligt het plangebied in directe nabijheid van de gemeentelijke weg De Tip. Deze weg kent een beperkte verkeersintensiteit kleiner dan 1.000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Op grond van zowel de instructieregels uit het Bkl en uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom niet nodig deze weg mee te nemen in het onderzoek.

De verkeersgegevens van de N376 zijn verkregen door middel van tellingen. De verkeerstellingen zijn bijgevoegd als bijlage 2. De verwerkte verkeersgegevens zijn tevens weergegeven in onderstaande tabel 2 en zijn gebaseerd op de verkregen tellingen. Daarbij is rekening gehouden met de etmaal weekdagintensiteit en een groei van het verkeer met 1 % per jaar.

Per wegvak is behalve de etmaalintensiteit van belang hoe het verkeer verdeeld is tussen dag-, avond- en nachturen. Bovendien is de verdeling van de aantallen en snelheden per voertuigcategorie uitgesplitst. De voertuigcategorieën worden hierbij als volgt ingedeeld:

- lichte motorvoertuigen (personenauto's en bestelauto's);
- middelzware motorvoertuigen (autobussen, vrachtwagens met twee assen en vier achterwielen);
- zware motorvoertuigen (vrachtwagens met drie of meer assen, vrachtwagens met aanhanger, trekkers met oplegger).

Tabel 2. (Verwachte) verkeersintensiteit, samenstelling en verdeling verkeer per wegvak

wegvak	snelheid	int. 2035	periode	uur %	% lichte mvt	% mid.zw. mvt	% zw. mvt
N376	60		dag	6,62	71,40	26,54	2,07
			avond	2,27	85,93	13,57	0,50
			nacht	1,44	36,11	58,73	5,16

In de berekeningen is verder rekening gehouden met glad asfalt (DAB) als wegverharding en met de wettelijke maximumsnelheid van 60 km/uur op de bovenstaande weg.

6 Berekening en toetsing

6.1 Geluidbelasting door provinciale weg N376

6.1.1 Berekening geluidsbelastingcontouren

De berekende 48 dB- en 53 dB-geluidsbelastingcontouren van de N376 op 4,5 m boven het maaiveld ter hoogte van het plangebied zijn weergegeven in bijlage 1 en op de onderstaande afbeelding. De geluidsbelastingcontouren zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Figuur 1. 48 en 53 dB geluidsbelastingcontouren

Uit deze berekening blijkt dat de woningen in het plangebied niet in de onmiddellijke nabijheid van 48 dB geluidsbelastingcontour ligt van de N376.

6.1.2 Berekening geluidsbelasting woningen nabij de 48 dB geluidsbelastingcontour

Alle te transformeren (recreatie)woningen zijn gelegen buiten de 48 dB geluidbelastingcontour van de N376. De onderstaande afbeelding geeft de ligging van de waarneempunten weer. Voor de volledigheid wordt in tabel 3 de geluidbelasting op gevels van de eerstelijnsbebouwing weergegeven. De geluidsbelastingen in de onderstaande tabel zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB.

Figuur 3. Waarneempunten

Tabel 3. Geluidsbelasting per waarneempunt in dB(A) (inlcusief aftrek artikel 110g Wgh

Adres	Waarneempunt	1e bouwlaag	2e bouwlaag
De Tip 3	3.1	38	39
	3.2	39	44
	3.3	41	43
	3.4	28	29
De Tip 5	5.1	35	n.v.t
	5.2	42	n.v.t
	5.3	40	n.v.t
	5.4	29	n.v.t
De Tip 5a	5a.1	37	n.v.t
	5a.2	40	n.v.t
	5a.3	36	n.v.t
	5a.4	26	n.v.t

6.1.3 Toetsing

Uit de akoestische berekening voor de provinciale weg N376 blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er is geen sprake van een overschrijding voor deze weg op basis van de Wgh.

6.2 Cumulatie

Er is alleen sprake van cumulatie indien de voorkeurswaarde van meerdere bronnen wordt overschreden. In het plangebied is er geen sprake van bronnen waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. Cumulatie is daarom niet aan de orde is.

7 Conclusie en samenvatting

In dit rapport is een akoestisch onderzoek gerapporteerd met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van N376 op de gevels van te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

De N376 is een provinciale weg. Omdat er voor de N376 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld is bij wijze van overgangsrecht (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet) dit akoestisch onderzoek uitgevoerd onder de wetgeving van de Wet Geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de te transformeren recreatiewoningen voldoen aan de eisen die de Wet Geluidhinder stelt aan geluidgevoelige objecten. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). De Wgh verzet zich daarom niet tegen de transformatie van de woningen.

Bijlagen

BIJLAGE 1 – REKENBLADEN WEGVERKEERSLAWAAI

Geluidsbelastingcontouren

Waarneempunten

Opbouw model

Projectgegevens

projectnaam:	Transformatie De Tip, De Kiel
opdrachtgever:	
adviseur:	BügelHajema Adviseurs
databaseversie:	926
situatie:	eerste situatie
uitsnede:	basismodel

omschrijving	verkeerslawaai
rekenhart:	17.4.0 (build0) rekenhart17;rmg2023
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	☑
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	☑
standaard bodemabsorptie:	0 %
rekenresultaat binnengelezen (datum):	08-10-2024
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	11:03
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2
methode aftrek110g:	per rijlijn

Bebouwing

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
2	4.5	0.0	62		80	1
3	4.0	0.0	18		80	2
4	4.0	0.0	21		80	3
5	5.0	0.0	55		80	4
6	7.0	0.0	42		80	5
7	9.0	0.0	32		80	6
8	7.0	0.0	58		80	7
9	4.0	0.0	15		80	8
10	5.0	0.0	16		80	9
11	6.5	0.0	35		80	10
12	7.5	0.0	102		80	11
13	6.5	0.0	55		80	12
14	5.0	0.0	36		80	13
15	9.0	0.0	64		80	14
16	5.5	0.0	22		80	15
17	5.5	0.0	40		80	16
18	5.5	0.0	35		80	17
19	7.0	0.0	46		80	18
20	3.5	0.0	15		80	19
21	4.0	0.0	30		80	20
22	3.0	0.0	15		80	21
23	4.0	0.0	13		80	22
24	6.5	0.0	36		80	23
26	5.0	0.0	72		80	24
27	3.0	0.0	16		80	25
28	5.0	0.0	38		80	26
29	5.0	0.0	19		80	27
30	5.0	0.0	20		80	28
31	6.5	0.0	36		80	29
32	6.5	0.0	41		80	30
33	9.0	0.0	53		80	31
34	9.5	0.0	87		80	32
35	6.5	0.0	29		80	33
36	5.5	0.0	41		80	34
37	3.5	0.0	23		80	36
38	4.0	0.0	20		80	37
39	4.0	0.0	22		80	38
41	6.0	0.0	28		80	39
42	6.0	0.0	27		80	40
43	7.0	0.0	57		80	41
44	7.0	0.0	75		80	42
45	5.5	0.0	40		80	43
46	6.5	0.0	22		80	44
47	6.0	0.0	45		80	45
48	3.5	0.0	17		80	46
49	8.0	0.0	46		80	47
50	5.5	0.0	23		80	48

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
51	8.5	0.0	136		80	49
52	9.0	0.0	50		80	50
53	7.5	0.0	49		80	51
54	6.5	0.0	46		80	52
55	7.0	0.0	65		80	53
56	3.0	0.0	21		80	54
57	6.0	0.0	25		80	55
58	7.0	0.0	68		80	56
59	6.0	0.0	40		80	57
60	3.0	0.0	102		80	58
61	8.0	0.0	37		80	59
62	3.0	0.0	27		80	60
63	4.0	0.0	30		80	61
64	3.0	0.0	21		80	62
65	5.0	0.0	35		80	63
66	2.5	0.0	19		80	64
67	6.0	0.0	31		80	65
68	5.5	0.0	33		80	66
69	6.5	0.0	47		80	68
70	2.0	0.0	12		80	69
71	4.5	0.0	17		80	70
72	3.0	0.0	26		80	71
73	3.0	0.0	26		80	72
74	7.0	0.0	60		80	73
75	6.0	0.0	36		80	74
76	3.0	0.0	42		80	75
77	6.0	0.0	44		80	76
78	6.0	0.0	25		80	77
79	5.5	0.0	33		80	78
80	3.0	0.0	23		80	79
81	3.0	0.0	46		80	80
82	3.0	0.0	31		80	81
83	3.0	0.0	28		80	82
84	3.0	0.0	25		80	83
85	3.0	0.0	25		80	84
86	3.0	0.0	44		80	85
87	3.0	0.0	25		80	86
88	3.5	0.0	41		80	87
89	3.5	0.0	36		80	88
90	3.5	0.0	41		80	89
91	4.0	0.0	24		80	90
92	3.0	0.0	36		80	91
93	3.0	0.0	31		80	92
94	3.0	0.0	36		80	93
95	3.0	0.0	38		80	94
96	3.0	0.0	27		80	95
97	3.0	0.0	50		80	96
98	3.0	0.0	33		80	97
99	3.0	0.0	30		80	98
100	3.0	0.0	29		80	99

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
101	3.0	0.0	50		80	100
102	6.0	0.0	32		80	101
103	3.0	0.0	30		80	102
104	3.0	0.0	34		80	103
105	3.0	0.0	30		80	104
106	6.5	0.0	31		80	105
107	3.0	0.0	26		80	106
108	3.0	0.0	33		80	107
109	7.0	0.0	27		80	108
110	3.0	0.0	33		80	109
111	3.0	0.0	40		80	110
112	3.0	0.0	27		80	111
113	3.0	0.0	33		80	112
114	3.0	0.0	30		80	113
115	3.0	0.0	27		80	114
116	3.0	0.0	33		80	115
117	3.0	0.0	29		80	116
118	3.0	0.0	33		80	117
119	7.0	0.0	26		80	118
120	3.0	0.0	42		80	119
121	3.0	0.0	33		80	120
122	3.0	0.0	30		80	121
123	3.0	0.0	46		80	122
124	3.0	0.0	30		80	123
125	3.0	0.0	30		80	124
126	3.0	0.0	34		80	125
127	3.0	0.0	30		80	126
128	3.0	0.0	30		80	127
129	3.0	0.0	31		80	128
130	3.0	0.0	47		80	129

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag (^) VL: ex. optrektoeslag

nr	z1	m1	adres	huisnr	type	afw.toets	refl	kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	Lein	Lein(*)	dag(^)	avond(^)	nacht(^)
1	0.0	0.0			3	gevel		3.1	VL	totaal (0)	1	1.5	41.00	35.57	35.81	43.20	36.20	45.81	40.81	41.00	35.57	35.81
									VL	totaal (0)	1	4.5	41.91	36.45	36.76	44.13	39.13	46.76	41.76	41.91	36.45	36.76
2	0.0	0.0			3	gevel		3.2	VL	totaal (0)	1	1.5	41.41	35.96	36.25	43.63	36.63	46.25	41.25	41.41	35.96	36.25
									VL	totaal (0)	1	4.5	46.91	41.46	41.71	49.10	44.10	51.71	46.71	46.91	41.46	41.71
3	0.0	0.0			3	gevel		3.3	VL	totaal (0)	1	1.5	43.70	38.28	38.50	45.90	40.90	48.50	43.50	43.70	38.28	38.50
									VL	totaal (0)	1	4.5	45.54	40.10	40.38	47.76	42.76	50.38	45.38	45.54	40.10	40.38
4	0.0	0.0			3	gevel		3.4	VL	totaal (0)	1	1.5	30.91	25.40	25.82	33.16	28.16	35.82	30.82	30.91	25.40	25.82
									VL	totaal (0)	1	4.5	31.92	26.44	26.79	34.15	29.15	36.79	31.79	31.92	26.44	26.79
5	0.0	0.0			5	gevel		5.1	VL	totaal (0)	1	1.5	37.92	32.48	32.74	40.13	35.13	42.74	37.74	37.92	32.48	32.74
6	0.0	0.0			5	gevel		5.2	VL	totaal (0)	1	1.5	44.40	38.98	39.19	46.59	41.59	49.19	44.19	44.40	38.98	39.19
7	0.0	0.0			5	gevel		5.3	VL	totaal (0)	1	1.5	43.27	37.85	38.06	45.46	40.46	48.06	43.06	43.27	37.85	38.06
8	0.0	0.0			5	gevel		5.4	VL	totaal (0)	1	1.5	31.70	26.22	26.58	33.94	28.94	36.58	31.58	31.70	26.22	26.58
9	0.0	0.0			5a	gevel		5a.1	VL	totaal (0)	1	1.5	39.69	34.47	34.69	42.09	37.09	44.69	39.69	39.89	34.47	34.69
10	0.0	0.0			5a	gevel		5a.2	VL	totaal (0)	1	1.5	42.37	36.96	37.17	44.57	39.57	47.17	42.17	42.37	36.96	37.17
11	0.0	0.0			5a	gevel		5a.3	VL	totaal (0)	1	1.5	39.01	33.59	33.81	41.21	36.21	43.81	38.81	39.01	33.59	33.81
12	0.0	0.0			5a	gevel		5a.4	VL	totaal (0)	1	1.5	29.20	23.73	24.06	31.43	26.43	34.06	29.06	29.20	23.73	24.06

Rasters

					aantal stappen		rastergrootte		
nr	z1	m1	hoogte	grens	x	y	x	y	kenmerk
1	0.0	0.0	4.5		40	40	20	20	1

Rijlijnen

											intensiteiten						snelheden			
nr	z.gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 11Dg	etm.intens.	%	periode	%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	799	01 glad asfalt/DAB		(1)	N376	1	5	2547.0	☑	dag	6.62	71.40	26.54	2.06		60	60	60	
											avond	2.27	85.93	13.57	.50		60	60	60	
											nacht	1.44	36.11	58.73	5.16		60	60	60	

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
2	846	60.0	1
3	272	70.0	2
4	885	60.0	3
5	36	60.0	4
6	21	60.0	5
7	15	60.0	6
8	22	60.0	7
9	26	60.0	8
10	32	60.0	9
11	108	60.0	10
12	19	60.0	11
13	16	60.0	12
14	66	60.0	13
15	56	60.0	14
16	74	60.0	15
17	46	60.0	16
18	74	60.0	17
19	652	70.0	18
20	454	70.0	19
21	748	60.0	20
23	37	60.0	21
24	26	60.0	22
25	31	60.0	23
26	42	60.0	24
27	26	60.0	25
28	17	60.0	26

BIJLAGE 2 – VERKEERSGEGEVENS

Verkeersgegevens N376

Voertuigverdeling N34 werkdagen doorsnede (totaal beide richtingen) 2018

TELPUNT	WEGNR	OMSCHRIJVING	HECTM	HM_VAN	HM_TOT	LENGTE	LIMIET	omschr	etmaal
DL103	N376	Schoonloo (N374) - Schoonoord	18,3	16,2	23	6,8	80	Schoonloo	2.172

Voertuigtype	Totaal (Mot)	Dag	Avond	Nacht
Personenauto	1505	1243	171	91
Vrachtverkeer licht	637	462	27	148
Vrachtverkeer zwaar	50	36	1	13
Totaal	2192	1741	199	252
		6,52%	2,27%	1,44%

Dag	Avond	Nacht
71,40%	85,93%	36,11%
26,54%	13,57%	58,73%
2,07%	0,50%	5,16%

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart NZ 48-50
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Bijlage 2 Natuurtoets

Natuurtoets recreatieterrein De Tip in De Kiel

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Natuurtoets recreatieterrein De Tip in De Kiel

12 augustus 2024
Projectnummer P002602

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSF

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Plangebied en voornemen 4

2 Soortenbescherming 6

2.1 Wet- en regelgeving 6

2.1.1 Algemene zorgplicht 6

2.1.2 Flora- en fauna-activiteiten 6

2.2 Inventarisatie 7

2.2.1 Vaatplanten 7

2.2.2 Vogels 8

2.2.3 Vleermuizen 9

2.2.4 Grondgebonden zoogdieren 10

2.2.5 Amfibieën 10

2.2.6 Reptielen 10

2.2.7 Dagvlinders 11

2.2.8 Libellen 11

2.2.9 Overige beschermde soortgroepen 11

2.2.10 Overige soortgroepen van Rode lijsten 11

2.3 Toetsing 12

2.3.1 Vaatplanten 12

2.3.2 Vogels 12

2.3.3 Vleermuizen 12

2.3.4 Grondgebonden zoogdieren 13

2.3.5 Amfibieën 13

2.3.6 Reptielen 14

2.3.7 Overige beschermde soortgroepen 14

2.3.8 Overige rode lijstsoorten 14

3 Gebiedsbescherming 15

3.1 Wet- en regelgeving 15

3.1.1 Natura 2000-gebieden 15

3.1.2 Natuurnetwerk Nederland 16

3.2 Inventarisatie 16

3.3 Toetsing 17

3.3.1 Natura 2000-gebieden 17

3.3.2 Natuurnetwerk Nederland 17

4 Beschermde houtopstanden 18

4.1 Wet- en regelgeving 18

4.2 Inventarisatie en toetsing 18

5 Conclusie **19**
5.1 Soortenbescherming 19
5.1.1 Zorgplichtmaatregelen 20
5.2 Gebiedsbescherming 20
5.3 Houtopstanden 20

1 Inleiding

Het recreatieterrein De Tip in De Kiel zal in het kader van het traject Vitale Vakantieparken worden getransformeerd van de geldende recreatieve functie naar een woonfunctie.
Om het plan aan de natuurwet- en regelgeving te toetsen, is een natuurtoets uitgevoerd. Het doel van deze natuurtoets is om na te gaan of het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is. Concrete werkzaamheden aan woningen en omliggend groen zijn niet bekend. In deze natuurtoets wordt daarom globaal getoetst aan mogelijke werkzaamheden, zoals het verwijderen van groen of het aanpassen van woningen.
Uit de natuurtoets kan blijken dat aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet (Ow) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is ten behoeve van de natuurtoets op 17 juni 2024 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: half bewolkt, droog, circa 15˚C en er stond een zwakke wind (2 Bft).

1.1 Plangebied en voornemen

Het plangebied omvat een terrein met recreatiewoningen ten westen van de weg De Tip in De Kiel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een onverharde weg en in het zuiden ligt een chaletpark. Het plangebied is op te delen in verschillende gebieden; één bestaande uit 42 woningen, een strook met vijf woningen, een deel met negen woningen en nog een woning gelegen aan de doorgaande weg. Verharde wegen en paden geven toegang tot de woningen. Alle woningen zijn opgetrokken uit steen en hebben een plat dak van bitumen of een dak van dakpannen. Verspreid over het gebied liggen grasveldjes.
De woningen liggen in een groene omgeving; er staan veel diverse bomen in het plangebied. Permanent oppervlaktewater is in de openbare ruimte niet aanwezig. Naar alle waarschijnlijkheid zullen enkele woningen wel een vijver hebben.

Voor het park is een transformatieproces ingezet de recreatiewoningen om te zetten naar particuliere woningen voor permanente bewoning. Concrete werkzaamheden naar aanleiding van dit proces zijn niet bekend. De woningen worden door de bewoners zelf aangepast aan de hedendaagse normen voor kwaliteit, duurzaamheid en milieu.

Figuur 1. Globale ligging van het plangebied (rood). Bron: Regels op de Kaart

Foto's 1 t/m 4. Impressie van het plangebied op 17 juni 2024. Met linksboven een van de inritten aan De Tip. Rechtsboven een van de grasveldjes. Linksonder en rechtsonder de padenstructuren met woningen en groen.

2 Soortenbescherming

2.1 Wet- en regelgeving

2.1.1 Algemene zorgplicht

Voor de gehele fysieke leefomgeving geldt een algemene zorgplicht (artikelen 1.6, 1.7 en 1.7a Omgevingswet). Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving als gevolg van activiteiten redelijkerwijs zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. In geval van aanzienlijke nadelige gevolgen kunnen activiteiten op grond van deze zorgplicht ook worden verboden (artikel 1.7a Omgevingswet).

2.1.2 Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen negatieve effecten hebben op beschermde dieren en planten. In dat geval wordt gesproken van flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet (Ow) geeft in hoofdstuk 4 algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder flora- en fauna-activiteiten[1]. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn de flora- en fauna-activiteiten verder uitgewerkt [2].

Specifieke zorgplicht

Er geldt een specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten. Deze plicht houdt in ieder geval in dat onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van de soorten en naar voor deze soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied, zoals genoemd in artikel 11.27, lid 2a Bal. Hieronder vallen alle soorten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en soorten genoemd in bijlage IX van het Bal of in de Nederlandse Rode lijsten (artikel 2.19, lid 5, sub a, sub 3 Ow). Op de Rode lijsten staan soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen, ingedeeld in verschillende categorieën voor mate van bedreiging (van gevoelig tot verdwenen uit Nederland).

Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit is in beginsel een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet (artikel 5.1, lid 2, sub g) en het Bal (zie hierna) nodig. De vergunningplicht geldt voor negatieve effecten op:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn (paragraaf 11.2.2, artikelen 11.37-11.45 Bal);
- dier- en plantensoorten die zijn beschermd op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 11.2.3, artikelen 11.46-11.53 Bal);

---

[1] Voor het begrip flora- en fauna-activiteit zie bijlage bij Ow artikel 1.1.

[2] Artikelen 11.27 en 11.28 en de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.5 Bal.

- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage IX van het Bal (paragraaf11.2.4, artikelen 11.54-11.59 Bal).

Vergunningvrije gevallen

In het Bal zijn daarnaast vergunningvrije gevallen aangewezen waarvoor, zoals de naam al zegt, geen vergunning nodig is. Het gaat hierbij om flora- en fauna-activiteiten die zijn aangewezen in een programma, een omgevingsverordening, een ministeriële regeling of een gedragscode. Aan het aanwijzen van vergunningvrije gevallen zijn wel eisen verbonden die verschillen per beschermingstype. Voor Vogelrichtlijnsoorten staan deze omschreven in artikelen 11.41-11.45 Bal, voor Habitatrichtlijnsoorten in artikelen 11.49-11.53 Bal en voor andere soorten in artikelen 11.55-11.59 Bal.

2.2 Inventarisatie

Uit het raadplegen van gegevens van de laatste vijf jaar in de Nationale Databank Flora en Fauna[3] (NDFF) op 5 augustus 2024 blijkt dat in de directe omgeving (binnen 2 km) van het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. In dit geval gaat het specifiek om vogels met jaarrond beschermde nesten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en reptielen. Ook zijn verschillende rode lijstsoorten bekend in de omgeving van het plangebied. Hierna worden per soortgroep alle relevante soorten besproken.

2.2.1 Vaatplanten

De vegetatie in het plangebied bestaat uit een parkachtige omgeving met tuinaanleg, openbaar groen, erfafscheidingen van onder andere laurier en opgaande beplanting van diverse loof en naaldbomen. Onder andere zomereik, (haag)beuk, fijnspar en gewone esdoorn zijn tijdens het veldbezoek aangetroffen.

De tuinaanleg van de diverse woningen varieert van strakke gazons tot wildere tuinen met inheemse soorten. Beschermde planten zijn niet uit de omgeving bekend (NDFF). Gezien de terreingesteldheid en afwezigheid van waarnemingen is het onwaarschijnlijk dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn.

In de omgeving zijn wel diverse plantensoorten van de Rode lijst waargenomen, waaronder ook soorten die voor kunnen komen in bosachtig gebied of in natuurlijke tuinen, zoals beemdkroon, bolderik, blauwe knoop en bosaardbei. De aanwezigheid van één of meerdere van deze rode lijstsoorten kan op voorhand niet worden uitgesloten.

[3] De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in Nederland. Nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door soortexperts gevalideerd.

2.2.2 Vogels

Vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Uit de omgeving van het plangebied zijn verschillende vogelsoorten bekend waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals huismus, ransuil en sperwer (NDFF). Diverse woningen in het plangebied zijn geschikt als nestgelegenheid voor huismus. Het gaat daarbij om de woningen met een dak van dakpannen. Bij de nummers 69, 83, 101 en 133 zijn tijdens het veldbezoek ook huismussen waargenomen op het dak of direct rondom de woning (zie foto 5). De meeste woningen bestaan uit één of twee woonlagen, waardoor het dak van deze woningen grotendeels te laag is om geschikt te zijn als nestgelegenheid voor gierzwaluw. De aanwezigheid van nesten van gierzwaluw kan, in woningen met een pannendak met een nokhoogte van meer dan 3 m of met meer dan twee woonlagen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Hier kunnen invliegopeningen aanwezig zijn onder de kantpannen.

In de opgaande beplanting in het plangebied zijn tijdens het inventariserend veldbezoek geen grote nesten aangetroffen die van vogels met een jaarrond beschermd nest, zoals ransuil of sperwer, kunnen zijn. Het veldbezoek is echter uitgevoerd in een periode waarin de bomen vol in blad staan. Hierdoor konden niet alle bomen volledig worden geïnspecteerd en kunnen nesten van ransuil, sperwer gemist zijn.

Foto 5. Roepend mannetje huismus in de dakgoot van De Tip 133.

Foerageergebied

Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten die in een parkachtige omgeving voorkomen, zoals huismus, ransuil of sperwer.

Overige soorten

Tijdens het veldbezoek zijn veel zangvogels gehoord en gezien. Ook hangen er diverse nestkastjes. In deze nestkastjes en in de bomen en struiken in het plangebied kunnen algemene soorten broeden, zoals pimpelmees, koolmees, heggemus, merel, winterkoning, houtduif en roodborst
Uit de omgeving zijn een aantal soorten van de Rode lijst bekend, waaronder een aantal soorten met de status bedreigd en kwetsbaar (tapuit, grote lijster, koekoek).

Het plangebied is niet geschikt als broedbiotoop voor deze soorten. Soorten als grauwe vliegenvanger of matkop (beide gevoelig) kunnen wel broeden in het plangebied. Nesten van overige te verwachten algemene en rode lijstsoorten zijn alleen tijdens de broedperiode beschermd.

2.2.3 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Uit de omgeving van het plangebied zijn drie vleermuissoorten bekend, namelijk gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis (NDFF). Verschillende woningen kunnen geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Het gaat daarbij om woningen met open stootvoegen, ruimte onder kantpannen en bij de nok of bij boeiboorden. Bungalows met platte daken en zonder spouwmuren, zoals met name op het deel 'De Kiel' aanwezig zijn, zijn minder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook in de bomen in het plangebied kunnen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Het gaat daarbij om bomen met holtes, spleten of scheuren. Vanwege het dichte bladerdak en de grote hoeveelheid aan bomen kon dit tijdens het inventariserend veldbezoek niet geheel worden onderzocht.

Foerageergebied

Het plangebied is door de groene inrichting geschikt als onderdeel van het foerageergebied van verschillende soorten vleermuizen.

Vliegroute

Vleermuizen kunnen de groenstrook langs de westzijde (onverharde pad) van het plangebied gebruiken om bijvoorbeeld vanaf het dorp naar het foerageergebied op de camping of in de bossen te komen. De aanwezigheid van (essentiële) vliegroutes langs het plangebied kan hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten.

2.2.4 Grondgebonden zoogdieren

Vergunningvrije gevallen

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor een aantal grondgebonden zoogdiersoorten, zoals de uit de omgeving bekende soorten konijn, bosmuis, egel en rosse woelmuis (NDFF). Deze soorten zijn in bijlage 5 van de Omgevingsverordening Drenthe aangewezen als vergunningvrije gevallen bij flora- en fauna-activiteiten.

Niet-vergunningvrije gevallen

In de directe omgeving van het plangebied is het voorkomen van niet-vergunningvrije gevallen zoals das, otter en steenmarter bekend (NDFF). Vanwege het ontbreken van geschikte grote waterpartijen en watergangen kan de aanwezigheid van otter op voorhand worden uitgesloten. Er zijn in het plangebied geen dassenburchten of sporen van dassen (latrines, snuitputjes, wissels) aangetroffen. De aanwezigheid van das in het plangebied kan worden uitgesloten.

Geschikt leefgebied en verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen, zoals bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter, zoals houtstapels of takkenrillen, zijn op een aantal plekken in het plangebied aangetroffen. Verblijfplaatsen van bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter in het plangebied kunnen hierdoor niet worden uitgesloten.

Hoewel niet uit de NDFF bekend, valt het plangebied valt ook binnen het bekende verspreidingsgebied van grote bosmuis. Geschikt leefgebied voor deze soort is aanwezig in de vorm van houtwallen en takkenrillen. Hierdoor kan de aanwezigheid van grote bosmuis in het plangebied niet worden uitgesloten. Tijdens het veldbezoek zijn geen eekhoornnesten in bomen waargenomen of eekhoorns gezien. Wel kunnen er in bomen nesten aanwezig zijn die tijdens het veldbezoek door het dichte bladerdek niet zichtbaar waren. Hierdoor is de aanwezigheid van eekhoornnesten in het plangebied niet uitgesloten.

2.2.5 Amfibieën

Vergunningvrije gevallen

Mogelijke vijvers in de tuinen van woningen vormen geschikt voortplantingsbiotoop voor algemene amfibieënsoorten, zoals kleine watersalamander en bruine kikker (NDFF). Deze soorten zijn in bijlage 5 van de Omgevingsverordening Drenthe aangewezen als vergunningvrije gevallen bij flora- en fauna-activiteiten.

Niet-vergunningvrije gevallen

Uit de omgeving van het plangebied zijn geen niet-vergunningvrije gevallen bekend (NDFF). Het plangebied vormt ook geen geschikt leefgebied voor meer kritische soorten zoals heikikker of kamsalamander.

2.2.6 Reptielen

Uit de ruimere omgeving van het plangebied zijn beschermde reptielensoorten adder, levendbarende hagedis en zandhagedis bekend (NDFF). Deze soorten komen voor in de natuurterreinen ten westen van het plangebied. Geschikt habitat voor deze soorten, zoals structuurrijke heide en hoogveen-vegetaties, is niet aanwezig in het plangebied.

De (zonnig gelegen) randen van bosschages en struweel en de bladerhopen of composthopen in het plangebied vormen wel geschikt leefgebied voor hazelworm, hoewel deze niet uit de directe omgeving bekend is. De aanwezigheid van hazelworm kan niet op voorhand worden uitgesloten.
Andere niet-vergunningvrije reptielensoorten zijn door het ontbreken van geschikt biotoop en/of waarnemingen uit de omgeving (NDFF) niet te verwachten in het plangebied.

2.2.7 Dagvlinders

Uit de omgeving zijn geen beschermde dagvlinderssoorten bekend (NDFF). Wel zijn bruine vuurvlinder, heideblauwtje en kleine parelmoervlinder, soorten van de Rode lijst dagvlinders, in de directe omgeving waargenomen (NDFF). Geschikt habitat en de waardplanten voor heideblauwtje en kleine parelmoervlinder zijn niet aanwezig in het plangebied. Bruine vuurvlinder zou incidenteel op zonnige plekken in het plangebied voor kunnen komen, aangezien deze onder andere braam als waardplant hebben.

2.2.8 Libellen

Uit de omgeving is de beschermde libellensoort noordse winterjuffer (NDFF). Geschikt habitat, zoals verlandingzones in laagveenmoerassen en vennen, is niet aanwezig in het plangebied. Vanwege het ontbreken van dit habitat is ook geen geschikt leefgebied voor de venwitsnuitlibel, een rode lijstsoort die uit de omgeving bekend is, aanwezig.

2.2.9 Overige beschermde soortgroepen

Overige beschermde soorten uit de soortgroepen vissen en overige ongewervelden zijn niet uit de directe omgeving bekend (NDFF). Het plangebied biedt beschermde soorten van deze soortgroepen ook geen geschikt leefgebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van beschermde vissen, reptielen en overige ongewervelden worden uitgesloten.

2.2.10 Overige soortgroepen van Rode lijsten

Uit de omgeving van het plangebied zijn een aantal soorten van de Rode lijsten schietmotten, haften, korstmossen en schimmels bekend (NDFF).

Er zijn drie verschillende soorten korstmossen van de Rode lijst waargenomen in de omgeving van het plangebied (NDFF). Dit gaat om gewoon schorsmos, purper geweimos en waaiertakmos. Gezien de groeiplaatsen van deze soorten (naaldbomen), kan op voorhand niet worden uitgesloten dat één of meerdere van deze soorten kunnen voorkomen op de diverse boomsoorten in het plangebied. Waaiertakmos en purpergeweimos zijn echter zeer zeldzaam.
Ook zijn vier soorten schimmels (paddenstoelen) van de Rode lijst bekend uit de omgeving (NDFF). Aangezien het plangebied geschikte groeiplekken biedt, kan de aanwezigheid van paddenstoelen van de Rode lijst niet op voorhand worden uitgesloten. In plassen, poelen, vijvers en andere (kleine) waterpartijen kunnen (zeldzame) soorten uit de geslachten *Trichostegia* en *Limnephilus* voorkomen.

2.3 Toetsing

2.3.1 Vaatplanten

Negatieve effecten op beschermde plantensoorten kunnen worden uitgesloten. Voor de mogelijke aanwezige rode lijstsoorten geldt de specifieke zorgplicht van de Omgevingswet. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Om negatieve effecten te voorkomen, kunnen maatregelen worden genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of te verminderen, zoals het in het gebied houden van grond (zaadbank) en uitstellen van maaien.

2.3.2 Vogels

Jaarrond beschermde nestplaatsen

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden kunnen jaarrond beschermde nestplaatsen in bomen verloren gaan. Het vernietigen van jaarrond beschermde nesten is bij wet verboden. Indien voor de ontwikkelingen bomen worden gekapt, dan zullen deze bomen moeten worden geïnspecteerd in de winterperiode, als het blad van de bomen is. Deze inspectie moet uitwijzen of hier nesten in aanwezig zijn die van jaarrond beschermde soorten kunnen zijn.

Voor de overige soorten, zonder jaarrond beschermd nest, geldt dat het vernietigen of verstoren van in gebruik zijnde nesten bij wet verboden is. Dit kan worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De meeste vogels broeden tussen half maart en half juli, maar ook in de periode half februari tot eind september kunnen broedgevallen voorkomen.

Foerageergebied

Het plangebied is in de huidige situatie geschikt als foerageergebied voor verschillende vogelsoorten. Het is niet de verwachting dat er zodanige werkzaamheden worden uitgevoerd dat het plangebied minder geschikt zal worden. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

2.3.3 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Als gevolg van mogelijke werkzaamheden aan woningen, zoals bij sloop-nieuwbouw, na-isolatie of het vervangen van daken, kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Als de eigenaren dit soort werkzaamheden uitvoeren, moet daarvoor een inspectie van de betreffende woning worden uitgevoerd om te bepalen of hierin vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Voor interne verbouwingen, die géén invloed hebben op het dak of de buitenmuren, is een dergelijke inspectie niet nodig.

Door kap van bomen kunnen verblijfplaatsen in bomen verloren gaan. Eventuele spleten, scheuren of holtes in de bomen konden tijdens het veldbezoek door het dichte bladerdak moeilijk worden waargenomen. Indien bomen worden gekapt, dient een nadere inspectie, als het blad van de bomen is, uit te wijzen of hier bomen met mogelijke vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn.

Foerageergebied/vliegroute

Het plangebied zal naar verwachting na uitvoering van het plan niet ongeschikt worden voor vleermuizen als foerageergebied. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op. Vleermuizen zullen naar verwachting met name foerageren rondom bomen en bosranden. Het is wel noodzakelijk dat verstoring door kunstlicht tijdens en na eventuele werkzaamheden wordt voorkomen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen die niet op de bomen schijnen.

Negatieve effecten op een mogelijke vliegroute van vleermuizen kunnen voorkomen als de doorgaande structuur van opgaande beplanting wordt doorbroken.

2.3.4 Grondgebonden zoogdieren

Takkenhopen en houtstapels in het plangebied kunnen mogelijk worden gebruikt als rust- en voortplantingsplaats van kleine marterachtigen, zoals hermelijn en bunzing en steenmarter. Het vernietigen of opzettelijk verstoren of beschadigen van deze rust- en voortplantingsplaatsen is bij wet verboden. Werkzaamheden aan en rondom deze houtstapels en takkenhopen kunnen ervoor zorgen dat de functie verloren gaat. Door werkzaamheden buiten voortplantingsperiode uit te voeren, kunnen negatieve effecten op steenmarter, bunzing en hermelijn worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is en een mogelijke rustplaats of voortplantingsplaatsen worden verwijderd, dient nader onderzoek uit te wijzen of vorengenoemde soorten aanwezig zijn.

Ook kan grote bosmuis in het plangebied voorkomen. Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen rust- en voortplantingsplaatsen van deze soort worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Nader onderzoek dient dan uit te wijzen of grote bosmuis in het plangebied voorkomt.

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden kunnen mogelijk nesten van eekhoorn. Indien voor de ontwikkelingen bomen worden gekapt, dan zullen deze bomen moeten worden geïnspecteerd in de winterperiode, als het blad van de bomen is. Deze inspectie moet uitwijzen of hier eekhoornnesten in aanwezig zijn.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen daarnaast enkele verblijfplaatsen van algemene zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene en rode lijstsoorten vallen onder de vergunningvrije gevallen, zoals benoemd in de Omgevingsverordening Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Wel gelden voor deze soorten de zorgplichten van de Omgevingswet. Er worden maatregelen genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of verminderen.

2.3.5 Amfibieën

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieënsoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen onder de

vergunningvrije gevallen, zoals aangewezen in de Omgevingsverordening Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Wel gelden voor deze soorten de zorgplichten van de Omgevingswet. Er worden maatregelen genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of verminderen.

2.3.6 Reptielen

Negatieve effecten op de beschermde hazelworm door werkzaamheden langs bosranden kan nog niet worden uitgesloten. Bij werkzaamheden langs en in de bosranden is dan ook nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van hazelworm in het plangebied te bepalen.

2.3.7 Overige beschermde soortgroepen

Op alle overige beschermde soortgroepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten, omdat de aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten.

2.3.8 Overige rode lijstsoorten

Met betrekking tot eventueel aanwezige rode lijstsoorten (dagvlinders, korstmossen, schimmels et cetera) kunnen maatregelen worden genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of te verminderen en aan de specifieke zorgplicht te voldoen. Dit kan bijvoorbeeld door te vergraven grond (met zaden) in het plangebied te houden, het maaien van vegetatie buiten de bloeiperiode uit te voeren en het in het gebied houden van gekapt hout.

3 Gebiedsbescherming

3.1 Wet- en regelgeving

Voor het onderhavige plangebied is de onderstaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant.

3.1.1 Natura 2000-gebieden

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. De Omgevingswet (Ow) geeft in hoofdstuk 4 algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder Natura 2000-activiteiten[4] en activiteiten met mogelijke verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied. In het Besluit activiteiten leefomgeving (afdeling 11.1) zijn deze activiteiten verder uitgewerkt. Relevant is dat het hierbij gaat om activiteiten die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met externe werking. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Specifieke zorgplicht

Er geldt een specifieke zorgplicht voor activiteiten die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben (artikel 11.6 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een dergelijke activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben met het oog op de natuurbescherming (paragraaf 11.1.2 Bal), maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten. Deze plicht houdt in ieder geval in dat wordt nagegaan of op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen kunnen worden uitgesloten (artikel 11.6, lid 2 Bal). Daarbij moet ook rekening worden gehouden met externe werking. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van een Natura 2000-activiteit is in beginsel een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet (artikel 11.6) nodig.

Vergunningvrije gevallen

In het Besluit activiteiten leefomgeving zijn daarnaast vergunningvrije gevallen aangewezen waarvoor, zoals de naam al zegt, geen vergunning nodig is. Het gaat hierbij om Natura 2000-activiteiten die zijn aangewezen in een programma, een omgevingsverordening of een ministeriële regeling (artikelen 11.18 tot en met 11.21 Bal).

[4] Voor het begrip Natura 2000-activiteit, zie bijlage bij Omgevingswet artikel 1.1.

3.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Dit netwerk moet voldoende robuust zijn voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsverordening Drenthe (artikel 2.1).

3.2 Inventarisatie

De gronden van het plangebied zijn niet aangewezen als beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt circa 4 km ten noordwesten van het plangebied en betreft het 'Elperstroomgebied'. Het plangebied grenst in het noord- en zuidwesten aan een NNN-gebied (zie figuur 2).

Figuur 2. Ligging van het NNN-gebied (groen) met in rood omlijnd het plangebied. Bron kaartondergrond: Regels op de kaart.

3.3 Toetsing

3.3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet direct grenzend aan het Natura 2000-gebied 'Elperstroomgebied'. Het wordt ervan gescheiden door bebouwing, agrarisch gebied en wegen. Hierdoor kunnen de meeste negatieve effecten, zoals verstoring door licht of geluid, worden uitgesloten.

Tijdens werkzaamheden, zoals sloop-nieuwbouw, kan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom dient voorafgaand aan dat soort werkzaamheden een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden.

3.3.2 Natuurnetwerk Nederland

De plannen leiden niet tot vermindering van de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden niet aangetast. Negatieve effecten op het NNN kunnen hierdoor worden uitgesloten.

4 Beschermde houtopstanden

4.1 Wet- en regelgeving

De Omgevingswet (artikel 4.3) geeft aan dat bij algemene maatregel van bestuur (lees: het Bal) regels worden gesteld die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waaronder het vellen en beheren van houtopstanden (artikel 4.3, lid 1, sub o Omgevingswet). In het Bal is een regeling opgenomen voor houtopstanden, hout en houtproductie (afdeling 11.3 Bal). Voor het kappen van houtopstanden geldt een algemene meldplicht (artikel 11.126 Bal) en een herplantingsplicht (artikel 11.129 Bal). In artikel 11.111, lid 2 Bal zijn verschillende uitzonderingen voor de meld- en herplantingsplicht opgenomen. Het Bal beschermt dan ook met name bos van minimaal 1.000 m^2 en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwingscontour houtkap, zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De bebouwingscontour houtkap is vastgelegd in het gemeentelijk omgevingsplan en sluit aan op stedelijk gebied.

4.2 Inventarisatie en toetsing

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontour. Er zijn echter geen bosgebied van minimaal 1.000 m^2 of bomenrijen met meer dan 21 bomen aanwezig. Hierdoor zijn er geen beschermde houtopstanden aanwezig in het plangebied. Mogelijk geldt specifiek gemeentelijk beleid voor houtkap. Neem hiervoor contact op met de gemeente.

5 Conclusie

Voor dit plan is op 17 juni 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Bij eventuele fysieke werkzaamheden op het park kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Voor het omzetten van de functie van recreatie naar wonen vormt ecologie echter geen belemmering.
Ook kan bij werkzaamheden een AERIUS-berekening nodig zijn om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geheel te kunnen uitsluiten. Het plan heeft geen negatieve effecten op provinciaal beschermde natuurgebieden.

5.1 Soortenbescherming

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden aan woningen en het groen kunnen jaarrond beschermde nesten in bomen, vleermuisverblijfplaatsen en verblijfplaatsen van hazelworm, grote bosmuis, steenmarter en kleine marterachtigen verloren gaan. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is dan nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van deze functies aan te tonen (zie tabel 1). Uit het nader onderzoek blijkt of een omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit voor het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk is.
Indien voor de ontwikkelingen ook bomen worden gekapt, is het aan te bevelen als eerste een nadere inspectie in de winterperiode, als het blad van de bomen is, uit te voeren. Dit wijst uit of er nesten in aanwezig zijn die van beschermde soorten kunnen zijn of mogelijk voor vleermuizen geschikte holtes, spleten of scheuren.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Soortgroep	Mogelijke vervolgstappen nodig bij concrete maatregelen?
Vaatplanten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Jaarrond beschermde nesten	Ja, bomencheck tijdens winterperiode of nadere check op geschiktheid woning voor huismus/gierzwaluw.
Vleermuizen	Ja, check op geschiktheid woning of boom.
Grondgebonden zoogdieren	Ja, nader onderzoek naar grote bosmuis, steenmarter, kleine marterachtigen en eekhoorn, zorgplicht maatregelen.
Amfibieën	Nee, alleen zorgplicht maatregelen.
Reptielen	Ja, nader onderzoek naar hazelworm.
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten.

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

5.1.1 Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden grasland kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Ook het in het gebied houden van snoelafval en hout kan bijdragen aan het verminderen van negatieve effecten op korstmossen en schimmels. Uitgesteld maaien verminderd negatieve effecten op vaatplanten.

5.2 Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet bij concrete plannen, zoals sloop-nieuwbouw, uitwijzen of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

5.3 Houtopstanden

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig. Mogelijk geldt wel specifiek gemeentelijk beleid.

Colofon

Projectnummer
P002602

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart NZ 48-50
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Bijlage 3 Aanvraag watertoets

Geen belang procedure in Waterschap Vechtstromen

Algemene informatie

Aanvraag gestart	28-05-2024 12:58
Aanvraag ingediend	28-05-2024 13:11
Aanvraagnummer	00026215
Bevoegd gezag	Waterschap Vechtstromen
E-mailadres	[redacted]@bugelhajema.nl
Naam aanvraag	Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie

Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	[redacted]
Wat is uw emailadres?	[redacted]@bugelhajema.nl
Wat is uw telefoonnummer?	[redacted]
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	[redacted] (Gemeente Coevorden)
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	[redacted]@coevorden.nl
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	[redacted]
Is er contact geweest met de gemeente?	Nee
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	[redacted] (Gemeente Coevorden)
Wat is de naam van het plan?	TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel
Geef een korte omschrijving van het plan.	In 2017 hebben de Drentse gemeenten, waaronder Coevorden, de provincie Drenthe en Recreatieschap Drenthe samen onderzoek laten doen naar de vitaliteit van de vakantieparken in Drenthe. Uit het onderzoek is gebleken dat het park De Tip in De Kiel weinig kansen heeft op toeristisch vlak. Het park met 59 recreatiewoningen kent grotendeels permanente bewoning. Eigenaren hebben daarom aan de gemeente gevraagd of veranderen naar een woonbestemming mogelijk was. Voor het park is daarom een transformatieproces ingezet om de functiewijziging naar wonen mogelijk te maken. Hiervoor wordt het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd met een TAM-omgevingsplan.
Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m2?	0
Wat is het adres van het plan?	De Tip 11 en andere nummers 7849 TD De Kiel
Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Wat moet ik doen?

Overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen, dan kunt u de Digitale Watertoets nogmaals doen.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de transformatie van recreatiepark De Tip naar wonen is als een nieuw hoofdstuk [22L] opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.
De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22L] van het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer [22L] gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage [22L] gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel met identificatienummer NL.IMRO.0109.300OP00026-0002 van de gemeente Coevorden;

2.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Coevorden;

2.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep of bedrijf dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. De verkeersaantrekkende werking mag slechts beperkt zijn;

2.5 arbeidsmigrant

persoon, die vanuit een ander land naar Nederland komt met als doel, al dan niet tijdelijk, arbeid te verrichten en inkomen te verwerven;

2.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

2.7 bebouwingsbeeld

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

2.8 bestaand

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

2.9 bouwen

bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.10 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van dit omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

2.11 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

2.12 bouwvlak

een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

2.13 bouwwerk

bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.14 carport:

een overkapping bedoeld voor het parkeren van een of meerdere voertuigen ter bescherming tegen weersinvloeden;

2.15 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

2.16 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.17 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit omgevingsplan van toepassing is, die inrichting niet verbieden;

2.18 gebouw

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.19 gebruiken

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

2.20 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

2.21 overkapping

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

2.22 permanente bewoning

het verblijven in of gebruik van een (woon)ruimte als hoofdverblijf, inclusief nachtverblijf;

2.23 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.24 verblijfsrecreatie

verblijf voor recreatie door wisselende (groepen van) personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

2.25 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

2.26 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het vierde lid.
2. Op de locatie, bedoeld in het eerste lid, gaan de regels die zijn opgenomen in de volgende besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet (het voormalige bestemmingsplan), voor op de regels in dit TAM-omgevingsplan:
   a. het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden, vastgesteld op 06-07-2021, met identificatienummer NL.IMRO.0109.100BP00043-0003.
3. De regels in hoofdstuk 22, blijven van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van dit TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel is bepaald dat deze regels voor gaan.
4. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie van het TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0109.300OP00026-0002 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 4.1 tot en met 4.6.

4.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

4.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatste van het bouwwerk;

4.6 overschrijding bouwgrenzen:

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.
b. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.
c. Bij toepassing van de wijze van meten met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen wordt de afstand gemeten als kortste afstand tussen de buitengevels van de hoofdgebouwen en/of (bedrijfs)woningen.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Groen

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Groen.

5.2 Functieomschrijving

Binnen de als Groen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. structuurbepalende groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

c. waterlopen;
d. paden;
e. nutsvoorzieningen.

5.3 Verboden gebruik

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

a. het verwijderen van beplanting anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen.

5.4 Bouwactiviteiten

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Verkeer.

6.2 Functieomschrijving

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wegen, hoofdzakelijk gericht op het afwikkelen van bestemmingsverkeer;
b. bermen, bermsloten en groenvoorzieningen;

en bij de functie behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. in- en uitritten;
f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Verboden gebruik

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

a. het parkeren van auto's of het op een andere wijze belemmeren van de doorgang voor hulpdiensten.

6.4 Bouwactiviteiten

6.4.1 Gebouwen

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Verkeer aangewezen locaties:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8,00 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

7.2 Functieomschrijving

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

en bij de functie behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. beplanting en bebossing;
g. wegen en paden;
h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. andere bouwwerken.

7.3 Verboden gebruik

Binnen de als Wonen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
b. het verwijderen van beplanting, zoals benoemd in het groenbeschermingsplan (bijlage XX, PM gemeente, graag ontvangen we deze), anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen;
c. het verharden van de onbebouwde gronden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het perceel verminderd met de oppervlakte van gebouwen aanwezig op het bouwperceel.

7.4 Bouwactiviteiten

7.4.1 Algemeen

Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in §22.2.7.

7.4.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 59;
c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
d. tussen hoofdgebouwen bedraagt de onderlinge afstand ten minste 20,0 m;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m^2;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,00 m;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8,00 m.

7.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. een bijbehorend bouwwerk wordt in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd;

b. een carport wordt minimaal 5,0 meter uit het hart van de aangrenzende weg gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. een carport wordt uitgevoerd met plat dak.

7.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

7.5 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke waarden, natuurlijke waarden, sociale veiligheid, brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, in de volgende gevallen en in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 7.4.3, sub a, kan een carport voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
    1. aangetoond is dat de carport redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst;
b. het bepaalde in lid 7.4.3, sub d, kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Functieomschrijving

Binnen de als Waarde - Archeologische verwachtingswaarde aangewezen locaties worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden.

8.3 Bouwactiviteiten

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een binnenplanse vergunning voor een bouwactiviteit in de zin van artikel 22.26 wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door de bouwactiviteit kunnen worden verstoord.

8.4 Vergunningvoorschriften binnenplanse vergunning bouwactiviteit

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de binnenplanse vergunning voor de bouwactiviteit in de zin van artikel 22.26 kunnen worden verstoord, wordt of worden één of meerdere van de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m;
    2. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
    3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m zal worden geroerd.
b. De verboden die genoemd zijn in sub a gelden niet voor het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
    1. die in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen;
    2. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
    hiertoe behoren bij landbouwkundig gebruik: grondbewerkingen tot een diepte van 0,3 m onder maaiveld; niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor en het aanbrengen van drainage;
    hiertoe behoren niet: diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, afvrager dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of

vergraven van sloten en het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
3. die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
4. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
5. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd, door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau dat werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

8.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5 wordt slechts verleend als:
a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet worden geschaad; dan wel
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

8.7 Vergunningvoorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en toegestane gebruiksactiviteiten.

10.2 Specifieke gebruiksverboden

In aanvulling op 10.1 wordt in elk geval als strijdig gebruik aangemerkt:

a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor vrij kamperen;
c. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
d. het gebruik of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en (vrijstaande) bedrijfsgebouwen voor zelfstandige, tijdelijke en/of permanente bewoning;
e. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen en/of bouwwerken voor (tijdelijke of permanente) huisvesting van arbeidsmigranten;
f. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor een paardrijbak;
g. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor opslag en stalling van de te verhandelen goederen, zoals hout, bouwmaterialen en grondstoffen;
h. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, met uitzondering van de opslag die is toegestaan in de functieomschrijving of in de branche gebruikelijk is bij de in de functieomschrijving genoemde activiteit;
i. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

10.3 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

10.4 Aanvullende beoordelingsregels

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning ook in de volgende gevallen verleend mits aan de voorwaarden in het tweede lid wordt voldaan:
   a. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
   b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, kunstobjecten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen en gebouwtjes van openbaar nut, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
   c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten tot een hoogte van niet meer dan 40 meter;
   d. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in de bestaande situatie, gerealiseerd op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (met een afwijking) reeds afwijkt;
   e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van

gebouwen, de opgenomen aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot de perceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwvlakgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en/of percentages;

f. het bepaalde in het plan voor het realiseren van (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, bergbezinkbassins en vergelijkbare rioleringswerken, tot een maximale oppervlakte van 500 m².

2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als:
   a. er geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. er sprake is van een goede woonsituatie;
   c. er sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling;
   d. er geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie;
   e. er geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

10.5 Regels met betrekking tot parkeren

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een gewijzigde functie moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de (gemiddelde) parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld, die in dat geval leidend is.
b. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]', mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

11.2 Overgangsrecht functioneel gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Bijlagen regels

[redacted] van de gemeente en [redacted] hebben het plan en de beide documenten bekeken. In de beide documenten hebben we op de opmerkingen/vragen in de kantlijn steeds een reactie geplaatst, zie bijgaand.
De meeste kwesties zijn op deze manier wel opgelost. Dan blijven er een paar onderwerpen over waar we het nader over moeten hebben:

1. Groen: naast de als 'groen' bestemde zones is er meer. In het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls wordt nu gewerkt aan een plan voor vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Park en Landschapsbeheer Drenthe maken zo'n plan. Dat zal worden opgenomen in het transformatieplan, dat weer als bijlage bij het TAM-plan wordt gevoegd. De uitvoering van het plan wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Het plan is er nog niet, maar ik denk wel dat we over enkele maanden weten op welke manier er een doorwerking in de regels van de TAM mogelijk/zinvol is. Dat zal dan vooral gaan over de instandhouding van groen, waaronder bomen en regels voor kappen.
2. Recreatief gebruik: inderdaad is het de bedoeling dat eigenaren die echt geen woonbestemming wensen de recreatiebestemming kunnen behouden. We hebben dit op 19 november besproken met het bureau en daar ook een mogelijke oplossing verkend voor het in een later stadium alsnog overgaan (met een vergunning of anderszins) naar een woonbestemming.
3. Spuitzones: wij hadden een aanzet geformuleerd, daarover is blijkbaar overleg gewenst. Prima.
4. Verkeer: dat gaat met name over de verbeelding en tot hoever de verkeersbestemming moet gaan. Het lijkt ons het beste om aan te sluiten bij de kadastrale begrenzing in het deel waar de VvE eigenaar van de weg is, zie hieronder. Dan pak je ook een paar groenstroken/hoekjes mee, maar dat is geen probleem. Ook groenvoorzieningen vallen immers onder deze bestemming. Om juist dat groen op die VvE-strookjes te beschermen wel graag een bepaling uit de bestemming 'Groen' toevoegen, zoals die staat in 5.3 (verboden gebruik).

Voor het deel dat buiten de VvE valt ook de kadastrale grens (daar is de weg van de gemeente, zie hieronder). In het tussengebied is de weg van de particuliere eigenaren. Daar graag de feitelijke weg als Verkeer bestemmen. Zie hieronder de indicatie in oranje.

Wij stellen het volgende voor:

- [redacted] en [redacted] hebben in januari een Teams-overleg met het bureau om bovenstaande aspecten door te nemen en af te hechten.
- Wij gaan het plan bespreken met de vertegenwoordiging van het park, werken verder aan het groenplan en gaan achterhalen wie van de eigenaren de recreatieve bestemming wil behouden.
- Zodra we daaruit zijn en alles duidelijk is komen we nog een keer bij jullie terug voor de laatste puntjes op de i.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Datum: 11-11-2024

Op 18 juli 2024 zijn de stukken voor het bovenstaande TAM-omgevingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg gestuurd naar interne en externe overlegpartners, zoals de Provincie Drenthe en Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUDD). De richtdatum voor het aanleveren van hun adviezen was 2 september 2024. Helaas zijn nog niet alle adviezen binnen. Hieronder een overzicht van de opmerkingen van elk van de overlegpartners die gereageerd heeft.

Met opmerkingen J Gemeente stelt: "Dit staat fout in het document, alle adviezen zijn binnen. Mogelijk komt de Omgevingdienst Drenthe nog met een aanvulling. Deze zet ik dan z.s.m. door."

Met opmerkingen J ok

Adviseur economie
Geen opmerkingen

Adviseur groen
Aandacht voor beschermingsregime voor beplanting die in het groenbeschermingsplan is aangewezen. Uitgangspunt: geen bouwactiviteiten binnen de kroonprojectie + 2m, tenzij d.m.v. een boomeffectanalyse aangetoond kan worden dat als gevolg van de voorgenomen bouwactiviteit het geen conditie-/ en/of functieverlies van het groen tot gevolg heeft.

Reactie: Er wordt een groenbeschermingsplan opgesteld dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd. We onderzoeken in hoeverre het groenbeschermingsplan doorwerking kan vinden in de regels. (Vraag aan BügelHajema)

Met opmerkingen J Vooralsnog niet verwerkt. Zodra we dit beplantingsplan hebben ontvangen, kunnen we bekijken of we dit kunnen regelen, en zo ja, hoe.

Met opmerkingen J Komen we op terug

Adviseur stedenbouw
De bouwregel voor de functie/activiteit 'wonen' dat de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen ten minste 20 meter moet zijn is niet realistisch gezien de meeste woningen daar nu al niet aan kunnen voldoen. De opties voor nieuw- en verbouw zijn daardoor zeer beperkt.

Reactie: we zijn hier van op de hoogte en zoeken aansluiting bij de huidige bouwregels (20m tussen hoofdgebouwen met een binnenplanse mogelijkheid om dit te verkleinen naar 10m).

Adviseur verkeer en vervoer
Voor wat betreft parkeren hanteren we als gemeente het gemiddelde van de in de CROW-publicatie 381 opgenomen minimale en maximale parkeerkentallen. Voor koopwoningen is dat 2,4 parkeerplaats per woning.

Bezoekers parkeren bij voorkeur op het terrein van bestemming. Nabij de kleinere percelen is het gewenst om naast de rijbaan een aantal bezoekersparkeerplaatsen te realiseren.

Reactie: we passen de tekst aan voor wat betreft de parkeerkentallen (actie BügelHajema). Bij de kleinere percelen is het niet mogelijk om naast de rijbaan bezoekersparkeerplaatsen te realiseren. Dit komt door een gebrek aan ruimte. In de praktijk zijn er geen problemen voor parkeren en wordt ook het bezoekersparkeren op eigen erf opgelost.

Adviseur wonen
Onder 3.3.3: "Dit aantal … de Woonvisie" aanpassen naar: "In dit bestemmingsplan gaat het om de legalisatie van recreatiewoningen die nu al permanent bewoond worden, tot reguliere woningen. Feitelijk hebben deze woningen daarom al een functie in voor de woningvoorraad. Er kan daarom gesteld worden dat er geen sprake is van toevoeging van woningen aan de woningvoorraad."

Reactie: Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De woonvisie biedt wel ruimte voor

maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is. Daarmee is het planvoornemen niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie. (Reactie opnemen onder 3.3.3 in ruimtelijke onderbouwing, actie BügelHajema).

Onder 4.2.2: In dit bestemmingsplan gaat het om de legalisatie van recreatiewoningen die nu al permanent bewoond worden, tot reguliere woningen. Feitelijk hebben deze woningen daarom al een functie in voor de woningvoorraad. Er kan daarom gesteld worden dat er geen sprake is van toevoeging van woningen aan de woningvoorraad en daarmee los staat van de verstedelijkingsstrategie van de gemeente Coevorden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er dan ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen nieuwe en extra woningen ten opzichte van de huidige situatie mogelijk gemaakt, waardoor dus geen verstedelijking optreedt. Hier is pas sprake van wanneer daadwerkelijk nieuwe woningen zouden worden gerealiseerd, die er in de huidige situatie nog niet zijn. Er hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

Reactie: Vanwege de omvang van de transformatie en het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden is wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee moet de ladder wél worden doorlopen. We scherpen de ladderonderbouwing aan. (Zie opmerkingen in document 'Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan ...', opnemen onder 4.2.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie BügelHajema)

Adviseur ruimtelijke ordening
Zie opmerkingendocument

Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD)

Bodemkwaliteit
Zorg voor een goede bodemkwaliteit bij gebruik voor wonen met (moes)tuin;

Reactie: De RUDD geeft aan dat bodemonderzoek niet is vereist. Daaruit concluderen we dat sprake is van een aanvaardbare bodemkwaliteit voor de woonfunctie.

Spuitzone
Wanneer op aangrenzende agrarische percelen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, zorg dan voor zoveel mogelijk afstand tot de woningen;

Reactie: Er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 6 m toegevoegd waar hoofdgebouwen (woningen) niet zijn toegestaan. In de praktijk ligt er ook nog een landbouwweggetje van circa 5 m tegen de rand van de Tip, waardoor er enige afstand is tussen de landerijen en woningen op de Tip. Zodoende wordt nevel van eventuele gewasbeschermingsmiddelen zoveel als mogelijk beperkt. In de anterieure overeenkomst worden de inwoners tevens op de hoogte gebracht dat niet aan de spuitvrije zone van 50 m kan worden voldaan. (Reactie opnemen onder 4.4.2 in ruimtelijke onderbouwing, opnemen in verbeelding en opnemen regel over beperking, actie BügelHajema)

Met opmerkingen J Vooralsnog nog niet verwerkt. In nader overleg met gemeente afstemmen.

Met opmerkingen J ok

Groen
Zet in op het toepassen van groen;
Reactie: Park De Tip heeft een groen en parkachtig karakter. Er worden beschermende regelingen ingepast voor het behoud en de versterking hiervan.

Beweging
Heb aandacht voor een beweegvriendelijke omgeving;

Reactie: Het groene en parkachtige karkater van park De Tip zorg ervoor dat het maken van een ommetje aantrekkelijk is. Er zijn weliswaar geen trottoirs op het park, maar vanwege de lage verkeersintensiteit en lage maximumsnelheid staat dit het maken van een ommetje niet in de weg.

Beheer en onderhoud
Zorg voor goed beheer en onderhoud;

Reactie: Het beheer en onderhoud van de gedeelde voorzieningen, zoals de weg op het park, is de verantwoordelijkheid van de VvE. Er zijn op dit moment geen signalen bekend van ondermaats beheer en onderhoud van deze voorzieningen.

Communicatie
Zet in op goede en actieve communicatie met omwonenden in alle fasen van het initiatief.

Reactie: Transformatie van park De Tip verloopt volgens het Stappenplan Transformatie. In dit proces werkt een vertegenwoordiging vanuit het park samen met de gemeente aan een streefbeeld en een concretisering daarvan in een transformatieplan en de planologische vertaling in een herziening van het omgevingsplan. Deze partijen bereiden voorstellen voor en leggen ze voor aan de achterban, respectievelijk de eigenaren op het park en burgemeester en wethouders van de gemeente. De communicatie verloopt via een periodieke nieuwsbrief en bijeenkomsten.

Op deze manier is het ook verlopen bij het transformatieproces van De Tip. Werkgroep en gemeente hebben uitgangspunten opgehaald bij de eigenaren en deze uitgewerkt in een streefbeeld. Dat is op 12 juli 2024 als concept gepresenteerd aan de achterban, die er vervolgens op kon reageren. De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve streefbeeld is vastgesteld door het college op 22 oktober 2024.

Parallel is gewerkt aan het ruimtelijk plan, in de vorm van deze TAM. Het concept daarvan is in de zomer van 2024 voorgelegd aan de werkgroep. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.

Verder is de omgeving van park De Tip uitgenodigd om kennis te nemen van de transformatieplannen. Dat is op 18 juli 2024 gebeurd.

Het Oversticht / archeologie
Geen opmerkingen

Het Oversticht / cultuurhistorie
De cultuurhistorische hoofdstructuur van de Provincie moet worden vertaald in omgevingsplanregels. Zie reactie Provincie onder '*Kernkwaliteit Cultuurhistorie*'.

Provincie Drenthe

Kernkwaliteit Aardkundige waarden
Het park ligt binnen een gebied met een hoog beschermingsniveau. Dat houdt in dat in het plan rekening moet worden gehouden met de (eventueel) aanwezige aardkundige waarden. Zo nodig moeten regels worden gesteld ter bescherming van de voorkomende waarden. In het plan zal hier concreet aandacht aan moeten worden besteed.

Reactie: toevoegen door BügelHajema.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie
Ligging in het gebied "Coevorden, beekdalen en ontginningen". Het aspect cultuurhistorie moet betrokken worden bij de ontwikkelingen. Daarnaast zal een plan een beschrijving moeten bevatten van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden en de wijze waarop met de bescherming hiervan wordt omgegaan.

Reactie: toevoegen door BügelHajema.

Kernkwaliteit Landschap
Ligging in het Esdorpenlandschap. Hierbij is vooral de uitstraling van het park naar de omgeving belangrijk. Hier worden geen grote aanpassingen verwacht. Uit de stukken blijkt dat aan de zuidkant een steviger groene inpassing wordt voorzien. Ook zal er, blijkens de motivering, een landschappelijke inpassing worden opgesteld en behoud en versterking hiervan zou juridisch in het plan worden geborgd. Een landschappelijk inpassingsplan en borging hiervan is echter niet in het plan opgenomen. Dit is wel aan de orde. We vragen u het plan hierop aan te passen.

Reactie: Het gaat hier om een bestaande situatie, waarbij aan de westzijde van het park er al een als zodanig bestemde groenstrook aanwezig is die het park scheidt van het omliggende landbouwgebied. In het kader van de transformatie zal deze groenstrook in stand blijven en verder worden voorkomen dat er bebouwing in plaatsvindt en er kaalslag plaatsvindt. Dit overigens ook in het kader van de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit op het park, waaraan in het kader van de verbetering van de Basiskwaliteit Natuur bij wijze van kwaliteitsimpuls invulling zal worden gegeven. Dit zal worden uitgewerkt in een groenbeschermingsplan dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd en waar mogelijk doorwerking vindt in de regels. De genoemde groene inpassing aan de zuidzijde betreft een bufferstrook tussen de Tip en het aangrenzende park De Eeke. Deze begrenzing is vanaf de openbare ruimte evenwel niet zichtbaar. (Reactie opnemen onder 3.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie BügelHajema)

Ligging in landbouwgebied
Een omgevingsplan dat betrekking heeft op Landbouwgebied voorziet niet in ontwikkelingen die een structureel negatief effect hebben op het functioneren van de agrarische sector in het gebied. Wij vragen u hierop in te gaan.

Reactie: In de nabijheid van het park bevinden zich geen agrarische bedrijven, anders dan agrarische gronden. Dit is aan de orde aan de westzijde van het park. Zoals hiervoor benoemd bevindt zich hier een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 6 m toegevoegd waar hoofdgebouwen (woningen) niet zijn toegestaan. Daarnaast ligt er ook nog een landbouwweggetje van circa 5 m tegen de rand van de Tip, waardoor er tussen de 15 en 20 m afstand is tussen de landerijen en woningen op de Tip. Hiermee wordt de neerslag van nevel van eventuele gewasbeschermingsmiddelen in of bij de woningen zoveel als mogelijk beperkt. Voor het overige is uiteraard sprake van een al jaren bestaande situatie, waaraan slechts in beperkte mate aanpassingen kunnen worden gedaan. (Reactie opnemen onder 3.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie BügelHajema)

Met opmerkingen [redacted] Vooralsnog nog niet verwerkt. In nader overleg met gemeente afstemmen.

Met opmerkingen [redacted] Ok, gaan we bespreken

Functiewijziging recreatie naar wonen
Een belangrijk vereiste voor de functiewijziging is dat aangetoond wordt dat het plan kan voldoen aan het gestelde in 3.22 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV). Enige jaren geleden is al aangegeven dat, naar aanleiding van de quick scan, transformatie van de Tip mogelijk lijkt, mits met het streefbeeld en het transformatieplan wordt voorzien in de uitgangspunten die opgenomen zijn in de POV.

Zowel uit het streefbeeld als uit het ruimtelijk plan blijkt echter niet dat het plan voldoet aan deze kaders.

Met name de volgende punten zijn van belang:

- Er is geen omschrijving van de problematiek en dat met omzetting dit zal worden opgelost;
  Reactie: De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald. Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Dat is al toegestaan in 20 van de 59 woningen door een aanduiding in het geldende omgevingsplan en daarnaast nog in 9 woningen op grond van een persoonsgebonden beschikking. Deze situatie maakt dat er sprake is van ongelijkheid en maakt tegelijkertijd een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch.

- Er wordt ingegaan op het voldoen aan de wettelijke eisen voor wonen maar er ontbreekt zicht op duidelijkheid dat alle toekomstige woningen hier aan gaan voldoen;

Reactie: Het merendeel van de woningen is getoetst aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het vroegere Bouwbesluit. In sommige gevallen bleken op ondergeschikte punten aanpassingen nodig. De eigenaren van de woningen die geen controle hebben laten uitvoeren zullen door de gemeente worden gecontroleerd.

- Er wordt niet ingegaan op het passend zijn van de omzetting naar wonen binnen de gemeentelijke woonvisie;
  Reactie: Zie onder 3.3.3 'Woonvisie 2021+'.

- Er is geen sprake van een omschrijving van een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde met een uitvoeringsplan.
  Reactie: In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

(Reacties opnemen onder 3.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie BügelHajema)

Natuurtoets
Vanwege de ligging van het park is een natuurtoets aan de orde.

Reactie: Navragen bij de provincie wat ze hiermee bedoelen en waarom ze denken dat dit nodig is [redacted] stuurt mail).

Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUDD)

Milieu algemeen
Er is sprake van het herbestemmen van een gebied waarvoor een recreatiebestemming geldt naar een gebied met een woonbestemming. Bij het herbestemmen zal er niet gebouwd worden. Voor het aspect milieu algemeen gelden geen specifieke regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Omgevingsplan gemeente Coevorden.
Het is onduidelijk of alle recreatiewoningen een aansluiting op het gasnet hebben of dat er ook recreatiewoningen aanwezig zijn met propaantanks. Wanneer er propaantanks aanwezig zijn, zijn de regels van het Bal mogelijk wel van toepassing (§ 4.91 Bal, opslaan van propaan of propeen in opslagtanks).

Reactie: Op park De Tip zijn geen recreatiewoningen aanwezig met een propaantank.

ETFAL
De beoogde plannen kunnen gezien de planologische rechten niet voldoen aan de richtafstanden van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is hierdoor niet gewaarborgd. De feitelijke situatie is echter anders, aangegeven wordt dat binnen Chaletpark De Eeke geen sprake is van toeristische voorzieningen en horeca. Geadviseerd wordt om deze situatie in het Omgevingsplan te borgen door vast te leggen dat binnen 50 meter afstand van de te realiseren woonbestemming geen geluidrelevante milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden, en binnen 30 meter geen geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten.

De richtafstand voor geluid kan mogelijk naar beneden worden bijgesteld van 50 naar 30 meter wanneer er wordt aangetoond dat in dat geval aan de regels voor geluid kan worden voldaan. In dat geval kan worden vastgelegd dat binnen 30 meter afstand van de te realiseren woonbestemming geen geur- gevaar en geluidrelevante milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden.

Reactie: In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen

bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke. (Reactie opnemen onder H4 in ruimtelijke onderbouwing, actie BügelHajema)

Bodem
Voor het herbestemmen van het Bungalowpark de Tip in de Kiel van recreatie naar wonen is geen bodemonderzoek vereist.

Externe veiligheid
Binnen het explosieaandachtsgebied ter grootte van 160 meter vanaf het vulpunt van de propaantank liggen in de huidige situatie 2 woningen en 4 recreatiewoningen. Na de functiewijziging liggen er 6 woningen binnen het explosieaandachtsgebied. De functieverandering van recreatiewoning in een permanente woonfunctie heeft geen invloed op het groepsrisico dat veroorzaakt wordt door de bevoorrading van de propaantank. De overige contouren vormen geen belemmering omdat deze binnen Bungalowpark de Tip zijn gelegen.

Geluid
Middels een akoestisch onderzoek dient de waarde van het geluid vanwege het wegverkeerslawaai van De Tip op de gevels van de nieuwe woningen te worden berekend en getoetst te worden aan de geluidnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de richtafstand voor geluid van Chaletpark de Eeke. Middels een akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat het Chaletpark niet wordt beperkt in de geluidsruimte vanwege de nieuwe ontwikkeling en dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat voldaan wordt aan de geluidsnormen van het Bkl en het Omgevingsplan van de gemeente Coevorden en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Reactie: Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege het wegverkeerslawaai van park De Tip op de gevels van de nieuwe woningen. Hieruit blijkt dat aan de geluidnormen uit het Bkl kan worden voldaan. Akoestisch onderzoek voor geluid door Chaletpark De Eeke voorleggen aan BügelHajema. Is dit onderzoek noodzakelijk?

Geur
Wanneer wordt uitgegaan van de planologische situatie, dus wat maximaal toegestaan binnen de bestemming van De Eeke, wordt niet voldaan aan de richtafstand die geldt tot de te realiseren woonbestemming. De feitelijke situatie is echter anders, aangegeven wordt dat binnen Chaletpark De Eeke geen sprake is van toeristische voorzieningen en horeca. In de huidige situatie is er geen horeca aanwezig op Chaletpark De Eeke en vinden ook geen andere geurrelevante milieubelastende activiteiten plaats. Geadviseerd wordt om deze situatie te borgen door planologisch vast te leggen dat binnen 30 meter afstand van de te realiseren woonbestemming geen geurrelevante milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden.

Reactie: Zie reactie onder ETFAL.

Luchtkwaliteit
Naar aanleiding van de bestemmingswijziging worden geen veranderingen op het gebied van lucht verwacht. Het aspect lucht is niet relevant.

Licht
Naar aanleiding van de bestemmingswijziging worden geen veranderingen op het gebied van verlichting verwacht. Het aspect licht is niet relevant.

Veiligheidsregio Drenthe
Geen opmerkingen

Waterschap Vechtstromen
Geen opmerkingen

Met opmerkingen J Motiveringen opgenomen in TAM-plan. Dit onderdeel is verder niet verwerkt. Dit kan alleen door het plangebied te vergroten (buiten de huidige begrenzing van De Tip) en deze gronden in te perken.

Met opmerkingen J ok

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Opmerkingen op Concept – TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

TOELICHTING:

Paragraaf	*Pagina*	*Opmerking*
1.1	4	Laatste zin schrappen
1.1	4	Alternatieve tekst 1.1: De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald. Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht. In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen.. Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven. Een belangrijke stap in dit proces is het vastleggen van de nieuwe functie in een ruimtelijk plan. Gekozen is voor een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) als juridisch-planologisch kader voor de transformatie. Hierbij horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.
1.2	4	Benoemen dat er nog een aantal reguliere woningen nabij de Tip staan.
1.3	5	Toevoegen dat op de percelen die van een aanduiding zijn voorzien al permanente bewoning is toegestaan.
1.3	5	'Het wijzigen van ... Kiel, De Tip' verwijderen.
2.1	6	Opmerkingen [redacted] over zandruggen en los volk ter beoordeling Bügel Hajema.
2.2	7	Check aantal woningen: 59 of 60? [redacted] checkt bij werkgroep **>> TERUGKOPPELING GEMEENTE: 59**
2.2	7	20 perceelsgebonden aanduidingen voor permanent wonen benoemen.

2.3	7	Tekstvoorstel: De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.
3.1.1	8	Wat wordt met 'het systeem de fysieke leefomgeving' bedoeld? Graag verduidelijken.
3.1.1	8	Tikfout: "... landsgrensoverschrijdend is **een** ofwel een ..."
3.2.2	11/12	Bij 'toetsing' duidelijker verwijzen naar de artikelen uit artikel 2.20 van de provinciale omgevingsverordening. Bijvoorbeeld met ad lid 1a, ad lid 1b etc. Dit komt de leesbaarheid ten goede.
3.2.2	11-12	Tekstvoorstel, ter vervanging van de laatste alinea voor paragraaf 3.2.3.: De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage ... is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ambtelijke ondersteuning van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en een van daarbuiten. Een belangrijke basis voor het werk van de werkgroep is gelegd tijdens een bijeenkomst voor alle eigenaren waar uitgangspunten zijn bepaald over wat eigenaren belangrijk vonden in de inrichting en het functioneren van 'hun' park. Het ging daarbij over zowel over de kwaliteiten en karakteristieken die behouden zouden moeten blijven als knelpunten die aangepakt zouden moeten worden en vraagstukken waarover in het kader van een woonbestemming een standpunt over bepaald moest worden. Deze uitgangspunten zijn door de werkgroep gebruikt om een zogenaamd Streefbeeld (fase 3 in genoemd Stappenplan) op te stellen, bijgevoegd als bijlage .... Met dit streefbeeld is ingestemd door zowel de eigenaren als het college en het is de basis geweest voor onder meer het voorliggend ruimtelijk plan.
3.2.3	12	Schrappen (niet relevant voor te transformeren parken)
3.3.1	12	'ons' → het
3.3.1	13	Beschrijving van het gebied uitbreiden.
3.3.1	13	Het wensbeeld voor elk van de drie grote ambities (eigen thuisbasis, evenwichtig platteland en economisch regionaal knooppunt) samenvatten en toetsen.
3.3.1	13	Bij 'Toetsing' woord toevoegen: 'Het park fungeert daarmee feitelijk **vooral** als woonbuurt'
3.3.2	13	Schrappen (eerder al toegelicht)

Met opmerkingen J Deze bijlage is nog niet verwerkt in het plan. Graag ontvangen we deze.

Met opmerkingen J ok

Met opmerkingen J Idem

Met opmerkingen J ok

Met opmerkingen J De tekst lijkt ons afdoende, gezien de voorgestane ontwikkeling. Deze opmerking is vooralsnog niet verwerkt.

Met opmerkingen J ok

4.2.2	15	De bouwmogelijkheden worden iets verruimd, waardoor er wel sprake is van een nieuw (planologisch) beslag op de ruimte.
4.2.2	16	Ad 3. Als volgt motiveren: Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Coevorden. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door inwoners uit de gemeente.
4.2.2	16	Ad 4. Als volgt motiveren: Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl. Valt de transformatie van recreatie naar wonen hier onder?
4.2.3	16	Indien sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. Dit als volgt motiveren: De ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand recreatiepark buiten bestaand stedelijk gebied. Het (planologisch) beslag op de ruimte neemt slechts beperkt toe en het groene, parkachtige karakter wordt behouden. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en wordt tevens een woonpark gecreëerd met een eigen, groen karakter dat niet gevonden kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.
4.4.2	17	Benoemen dat er geen intensieve veehouderijen in de buurt zitten.
4.4.2	17	Dat het plan enkel een functiewijziging betreft van bestaand recreatiepark naar een woonbuurt is geen reden om te concluderen dat sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving. Planologisch gezien is wonen fundamenteel anders dan recreatie in de zin dat wonen een milieugevoelige functie is en recreatie niet.
4.5.2	18	Genoemde perceeloppervlaktes in overeenstemming brengen met de perceeloppervlaktes eerder in de tekst.
4.6.1	19	Herformuleren: "Dit vorm krijgen ... een soortenpopulatie stimuleren."
4.8.2	21	Er is geen sprake van gemengd gebied, maar van een rustige woonwijk. Van functiemenging is nauwelijks sprake en De Tip ligt ook niet direct langs de hoofdinfrastructuur.
4.8.2	21	Meer aandacht/onderbouwing voor planologische mogelijkheden die De Eeke heeft voor met name horeca. Die is er feitelijk niet, maar planologisch wel. Zie ook advies RUDD.
4.10.2	24	Wat betekent de ligging van een aantal woningen in het explosieaandachtsgebied voor het plan?
4.10.2	24	Er is geen onderbouwing gegeven voor de stelling dat de situatie (afstand tot de LPG-tank) voldoende veilig is. Graag toevoegen. Zie ook advies RUDD.

4.12.2 4.13.2 4.14.2 (en andere plaatsen) 4.15.2	25 26 27	Nuanceren: er is wel enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk: de mogelijkheden voor bijgebouwen gaan van 20 naar 50 m2.
5.1.2	28	Datum TAM-IMRO aanpassen
5.1.2	28	Toelichten waar het DSO en TAM-IMRO voor staat i.v.m. leesbaarheid
5.1.4	28	Het onderliggende bestemmingsplan vervalt slechts voor zover deze vervangen wordt door het TAM-omgevingsplan.
5.2	29	Onder artikel 3 toelichting aanpassen naar de regels (vier leden)
5.2	29	Onder hoofdstuk 3 kan artikel 8 weg. Deze is reeds benoemd onder hoofdstuk 2.
5.2	29	Artikel toevoegen: 'Recreatie', met als tekst erbij: de als Recreatie aangewezen locaties zijn bestemd voor recreatief verblijf. NB. Dit ook ergens in de toelichting opnemen: voor de recreatieve gebruikers die niet wensen mee te gaan in de bestemming 'wonen' blijft de bestemming 'recreatie' van kracht, die gelijkluidend is aan de bestaande bestemming. In deze bestemming is een mogelijkheid opgenomen om deze te wijzigen naar een bestemming wonen, onder voorwaarden.
5.2	30	Onder artikel 12 wordt benoemd dat ook op overige activiteiten wordt ingegaan, maar dat zie ik in de regels niet terug. Graag aanpassen.
6.1	31	Tekst onder 'Kostenverhaal' aanpassen/uitbreiden. Strekking: verplicht kostenverhaal is niet mogelijk vanwege het ontbreken van aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat immers om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de planologische ruimte voor bijbehorende bouwwerken verruimd.
6.2	31	Teneinde de economische uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren zijn anterieure overeenkomsten tussen de eigenaren van de gronden in het park en de gemeente gesloten. Hierin is onder meer een vereveningsbijdrage opgenomen, alsmede een bepaling dat wanneer sprake is van nadeelcompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.
7	32	Tekstvoorstel voor 7.1 en 7.3: Zoals benoemd verloopt de transformatie van De Tip volgens het Stappenplan Transformatie. In dit proces werkt een vertegenwoordiging vanuit het park samen met de gemeente aan een streefbeeld en een concretisering daarvan in een transformatieplan en de planologische vertaling in een herziening van het omgevingsplan. Deze partijen bereiden voorstellen voor en leggen ze voor aan de achterban, respectievelijk de eigenaren op het park en burgemeester en wethouders van de gemeente. De communicatie verloopt via een periodieke nieuwsbrief en bijeenkomsten. Op deze manier is het ook verlopen bij het transformatieproces van De Tip. Werkgroep en gemeente hebben uitgangspunten opgehaald bij de eigenaren en deze uitgewerkt in een streefbeeld. Dat is op 12 juli 2024 als concept gepresenteerd aan de achterban, die er vervolgens op kon reageren. De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve streefbeeld is vastgesteld door het college op 22 oktober 2024. Parallel is gewerkt aan het ruimtelijk plan, in de vorm van deze TAM. Het concept daarvan is in de zomer van 2024 voorgelegd aan de werkgroep. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.

Met opmerkingen J De tekst lijkt ons afdoende, dit is toegelicht. Deze opmerking is vooralsnog niet verwerkt.

Met opmerkingen J ok

Met opmerkingen J Dit lijkt te impliceren dat sommige percelen de functie recreatie behouden. Klopt dit? Dergelijke functie zouden we ook moeten doorvertalen op de kaart, dat overzicht hebben we ook nodig.

Een binnenplanse omgevingsvergunning-mogelijkheid naar wonen opnemen, is mogelijk. Dit moet echter wel worden ingevuld met voorwaarden, graag ontvangen we deze.

(NB: Voldoet een aanvraag aan deze voorwaarden, dan is weigeren niet meer mogelijk.)

Met opmerkingen J Komen we op terug

		Verder is de omgeving van De Tip uitgenodigd om kennis te nemen van de transformatieplannen. Dat is op 18 juli 2024 gebeurd.

REGELS:

Paragraaf	*Pagina*	*Opmerking*
Regels	3	Het faciliteren van de transformatie van recreatiepark De Tip naar wonen i.p.v. het faciliteren van de ontwikkeling
Regels	3	Het TAM-omgevingsplan wordt als hoofdstuk 22l (L) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Coevorden.
Artikel 2.1	5	IMRO-code aanpassen: NL.IMRO.0109.300OP00026-0002
Artikel 2.4	5	Toevoegen dat de verkeersaantrekkende werking slechts beperkt mag zijn.
Artikel 2.10	5	Kan er uit. Wordt niet nader genoemd in de regels.
Artikel 2.11	5	Kan er uit. Wordt niet nader genoemd in de regels.
Artikel 2.22	6	Kan er uit. Wordt niet nader genoemd in de regels.
Artikel 2.27	7	Wijzigen naar: Het verblijven van een huishouden in een woning.
Artikel 2.xx		Definitie woning toevoegen: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.
Artikel 2.xx		Definitie carport toevoegen: Een overkapping bedoeld voor het parkeren van een of meerdere voertuigen ter bescherming tegen weersinvloeden.
Artikel 3.1	8	Bedoeld in het derde lid → Bedoeld in het vierde lid
Artikel 3.2	8	Vervangen door: Op de locatie, bedoeld in het eerste lid, gaan de regels die zijn opgenomen in de volgende besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet (het voormalige bestemmingsplan), voor op de regels in dit TAM-omgevingsplan: a. het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden, vastgesteld op 06-07-2021, met identificatienummer NL.IMRO.0109.100BP00043-0003.
Artikel 3.3	8	Toepassingsbereik uitsluiten vergunningvrij bouwen verduidelijken. Wat zijn 'deze regels'?
Artikel 5.3	10	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook uitsluiten.
Artikel 5.3	10	Als artikel 5.4 opnemen.
Artikel 5.4	10	Als artikel 5.3 opnemen: 5.3 Verboden gebruik Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor: [e] (Lid a-d schrappen)
Artikel 6	11	Vergunningplicht voor bouwwerken opnemen.
Artikel 6.2	11	Hoofdzakelijk gericht op het afwikkelen van bestemmingsverkeer i.p.v. het doorgaande verkeer
Artikel 6.2	11	Lid b, c, d en f kunnen weg
Artikel 6.2	11	Met de daarbij behorende: → en bij de functie behorende: x) in- en uitritten; y) water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.
Artikel 6.4	11	Lid a vervangen door: het parkeren van auto's of het op een andere wijze belemmeren van de doorgang voor hulpdiensten.
Artikel 7.2	12	Met de daarbij behorende: → en bij de functie behorende:
Artikel 7.2	12	Lid h vervangen door: water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
Artikel 7.3	12-13	Als artikel 7.4 opnemen

Met opmerkingen [redacted] J Wat wordt bedoeld met deze opmerking?

Met opmerkingen [redacted] J nvt

Met opmerkingen [redacted] J Is geregeld. Vergunningsvrij blijft bestaan. Dit lijkt voor de hand te liggen. Dit is verder ook niet onderdeel van een erf.

Met opmerkingen [redacted] J ok

Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
Artikel 7.3.1	12	In hoeverre is het uitsluiten van vergunningvrije mogelijkheden juridisch houdbaar?
Artikel 7.3.2	12	Lid b vervangen door: het aantal hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 60/61;
Artikel 7.3.2	12	Lid c vervangen door: een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
Artikel 7.3.2	12	Lid d vervangen door: tussen hoofdgebouwen bedraagt de onderlinge afstand ten minste 20,0 m;
Artikel 7.3.2	12	Lid e vervangen door: de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m²;
Artikel 7.3.2	12	Lid f vervangen door: de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,00 m;
Artikel 7.3.2	12	Lid g vervangen door: de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8,00 m.
Artikel 7.3.2	12	Lid h toevoegen: in afwijking van het bepaalde in lid d kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden; b) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
Artikel 7.3.3	12	Lid a vervangen door: een bijbehorend bouwwerk zal in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd.
Artikel 7.3.3	12	Lid b vervangen door: in afwijking van het bepaalde in lid a kan een carport voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: a) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld; b) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid; c) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de sociale veiligheid; d) aangetoond is dat de carport redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst.
		Of moet bovenstaande 'binnenplanse' afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden als aanvullende beoordelingsregel?
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m²;
Artikel 7.3.3	12	Lid d vervangen door: de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m;
Artikel 7.3.3	12	Lid e vervangen door: de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
Artikel 7.3.3	12	Lid f toevoegen: Een carport wordt uitgevoerd met plat dak.
Artikel 7.3.4	12	Kop wijzigen naar: "Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde"
Artikel 7.3.4	12	Wijzigen naar: "Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van toepassing:"
Artikel 7.3.4	13	Lid b vervangen door: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.
Artikel 7.4	13	Als artikel 7.3 opnemen:

Met opmerkingen [redacted] J Dit is artikel 7.4.1 geworden. Deze luidt nu: "Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in §22.2.7. " Deze regel houdt in dat alles in §22.2.7 (van de Bruidsschat) vergunningplichtig is. Bijvoorbeeld artikel 22.27 en 22.36.

De vergunningsvrije mogelijkheden uit het Bbl zijn niet uitgesloten. (De vm. artikel 2 bijlage II Bor-artikelen die rijksregels zijn gebleven.)

Daarom is niet duidelijk wat met deze vraag wordt bedoeld.

Met opmerkingen [redacted] J ok

Met opmerkingen [redacted] J Ik ga er vanuit dat deze opmerking achterhaald is. Zo niet, dan hoor ik dat graag. Nu is geregeld 59.

Met opmerkingen [redacted] J ok

Met opmerkingen [redacted] J Niet verwerkt, dit zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Niet overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Met opmerkingen [redacted] J ok

		7.3 Verboden gebruik Binnen de als Wonen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor: [a-c]
Artikel 8.1	14	Vervangen door: De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.
Artikel 8.2	14	Toegelaten gebruik – waarde – archeologie → Functieomschrijving
Artikel 8.2	14	Binnen de als Waarde – Archeologische verwachtingswaarde aangewezen locaties worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden.
Artikel 8.3	14	Bouwregels bouwwerken → Bouwactiviteiten
Artikel 8.7	15	Lid c aanvullen: …van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.
Artikel 10	17	Acitviteiten → Activiteiten
Artikel 10.2	17	10.2 lid b: schrappen 'of een andere vorm van verblijfsrecreatie'
Artikel 10.3	17	Lid b kan weg
Artikel 11	19	Opnemen als artikel **10.5 Overige regels** **10.5.1 Parkeergelegenheid** a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een gewijzigde functie moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de (gemiddelde) parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld, die in dat geval leidend is. b. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden. d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b: 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.
Artikel 10		Toevoegen: **10.5 Overige regels** **10.5.2 Aanvraagvereisten** De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l.
Artikel 13		Toevoegen: **Artikel 13 Titel** Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l'.
Artikel x		Recreatiefunctie toevoegen.

Met opmerkingen J Niet verwerkt, hoeft niet.

Met opmerkingen J Wel graag toevoegen, is binnen Coevorden gebruikelijk

Met opmerkingen J Zie eerdere opmerking, nog niet verwerkt, in afwachting.

Met opmerkingen J ok

VERBEELDING:

Paragraaf	*Pagina*	*Opmerking*
		Alle percelen met bestaande woonbestemming eruit halen.
		Bestemming verkeer corrigeren; discussie afwachten over bestemming van de collectieve gronden van de VvE

Met opmerkingen J Vooralsnog nog niet opgepakt. In afwachting op uitkomst op Recreatie en Verkeer, zodat we dit in één keer kunnen verwerken.

Met opmerkingen J ok

Met opmerkingen J Nog niet verwerkt. Graag ontvangen we deze input.

Met opmerkingen J Gaan we bespreken

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 27 maart 2024 17:15
Aan: VVE De Kiel
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Stukken werkgroep VvE de Tip/gemeente d.d. 9 april 2024
Bijlagen: Coevorden - Verharding camping De Tip met bijlagen.pdf; 43510186_Rapport.pdf; De Tip bestaande situatie na inspectie 19_3_2024.pdf; 20240409 Memo onderzoek overname gemeenschappelijk terrein DEF.pdf

Goedemorgen [redacted],

Bijgaand de stukken voor ons overleg op 9 april van 14.00 tot 15.00 uur. Zorg jij voor verspreiding binnen je werkgroep?

Aanwezigen VvE: [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted]
Aanwezigen gemeente: [redacted], [redacted] en [redacted]

Onderwerp:
Onderzoek overname gemeenschappelijk terrein (zie memo onderzoek overname gemeenschappelijk terrein).

Verlichting:
De kosten voor de openbare verlichting is inmiddels ook in beeld.
Uitgangspunten hierbij zijn dat de gehele installatie vervangen wordt door een nieuwe aangezien onze aannemer er nu niet aan mag/kan werken. Ook de netwerkkabels vervangen we en de nieuwe kabels worden onderdeel van het netwerk van de netwerkbeheerder. De totale kosten worden ingeschat op zo'n 35.000 euro excl. btw. Op deze manier is de installatie gelijkwaardig aan de rest van de openbare verlichting van de gemeente en ook als zodanig te onderhouden door onze aannemer en de netwerkbeheerder.

Vragen? Bel of mail mij gerust.
Tot ziens op 9 april. Ik haal jullie 5 minuten tevoren op bij de receptie van het gemeentehuis, Kasteel 1 te Coevorden.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Bezoekers kunnen parkeren op het marktplein, hier geldt een parkeerschijfzone. U mag hier maximaal twee uur parkeren.
Voor lang parkeren kunt u gebruik maken van parkeerplaats De Pampert. U kunt op dit parkeerterrein de hele dag gratis parkeren.
U kunt uw fiets stallen tegenover het gemeentehuis.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Advies verhardingsconstructie camping De Tip

Marssteden 70
7547 TD Enschede

Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

t +31 [redacted]
e [redacted]@binddd.nl

Advies verharding camping De Tip

Vestiging Enschede:
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen:
Winschoterdiep 50
9723 AB, Groningen

[redacted]
[redacted]@binddd.nl
www.binddd.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 230500

Datum:	04-01-2024
Status:	Concept
Versie:	1.0
Opsteller:	[redacted]

© 2023 bind

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 4

2. Situatie 5

3. Constructie rijbaan 6

4. Inrichting rijbaan 8

5. Conclusie(s) 10

6. Conclusie ..... Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlage 1: Foto's Huidige situatie 13

Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen 16

Bijlage 3: Resultaten asfaltboringen 17

Bijlage 4: Uitwerking profielen en kostenraming 19

1. Aanleiding

De gemeente Coevorden is voornemens om het vakantiepark De Tip ten noorden van Schoonoord te laten overgaan naar de bestemming wonen. Hierbij moet de openbare ruimte worden getoetst aan de normen en eventuele IBOR/LIOR van de gemeente Coevorden. Aan bind is de vraag gesteld om de toetsingen voor de verharding aan te bieden.
We hebben hierbij gekeken naar de situatie/inrichting, de verhardingsconstructie en wat wenselijk is voor de inrichting als openbare ruimte.

Voor het advies hebben we gebruik gemaakt van de volgende gegevens. De BGT voor de ondergrond, de kadastrale gegevens uit de BGT en de KLIC-melding. Voor de constructieopbouw zijn een 3-tal boringen uitgevoerd en is een schouw van de situatie uitgevoerd.

Buiten de scope van het advies vallen:
- Riolering
- Kabels en Leidingen
- Openbare Verlichting

2. Situatie

Het gaat om de locatie van de oude camping "Op de Kiel" ten noorden van Schoonoord aan De Tip. Momenteel heeft de locatie geen functie meer als camping en vind er veel permante bewoning plaats.

Onderzoekslocatie

Bestaande inrichting

De bestaande wegstructuur bestaat uit een asfaltrijloper met veelal aan beide zijde een smalle berm. De breedte van de rijbaan varieert tussen de 2.40 en 3.80m, maar kent geen regime qua eenrichtingsverkeer. Voor het bungalowpark geldt wel een verbod voor vrachtwagens en is een maximum snelheid van 20km/h van kracht. Er zijn een aantal drempels als snelheidsremmende maatregelen opgenomen in de rijbaan.

Op het bungalowpark zijn geen voorzieningen, zoals openbare parkeergelegenheden en trottoirs. Voor de afwatering van de rijbaan zijn geen voorzieningen aanwezig. Binnen het plangebied zijn een 3-tal groene locatie met minimale speelvoorzieningen, maar wel met bomen.

De aansluiting van het bungalowpark op De Tip laat in het midden of het een zijweg of een inrit is. De huidige inrichting suggereert een zijweg, omdat er geen voorrangsregeling staat aangegeven en door de positionering van een lichtmast tegenover de ingang naar het bungalowpark.

Wat opvallend is dat niet alleen rijbaan op het park, maar ook de toegangsweg De Tip **niet** in kadastrale eigendom is van de gemeente Coevorden. Dit zegt overigens niks over het juridisch eigendom en verantwoordelijken voor de weg De Tip.

Overzichtskaart met de kadastrale eigendommen

3. Constructie rijbaan

De rijbaan op het bungalowpark is een asfaltverharding zonder kantopsluiting. Er zijn een 3-tal boringen uitgevoerd.

Uit de boringen is gebleken dat de constructie in de rijbaan bestaat uit een dunne asfaltconstructie (60-80mm) op een dikke puinfundering (400-500mm). De asfaltconstructie bestaat uit 1 laag STAB en een slijtlaag, de PAK-marker gaf geen uitsluitsel of het teerhoudend is.
De puinfundering was niet homogene in de opbouw, met grof materieel. Visueel is er geen asbest geconstateerd, maar kan niet worden uitgesloten. Door een van de bewoners is aangegeven dat in de jaren '80 de rijbaan is aangelegd met puin vrijgekomen uit de sloop van het ziekenhuis in Emmen.

De rijbaan vertoont weinig slijtage/schade en ligt nog goed in profiel, uitgezonderd het deel bij de toegang. Het lijkt dat er hier ooit een verbreding heeft plaatsgevonden. Hierdoor ontstaat er lichte plasvorming in de lengte richting.

4. Inrichting rijbaan

De huidige rijbaan voldoet zowel technische (gewenste wegbreedte) als verkeerskundig (inrichting 30km/h-zone) niet. Uitgangspunt is dat er relatief weinig verkeersbewegingen zijn.

Rijbaan:

De rijbaan heeft gemiddeld een breedte van 3,80m bij de entree en op het overige deel van het bungalowpark varieert het tussen 2,60-2,80m. Het is een asfaltrijbaan zonder opsluiting, maar met een berm met een variabele breedte van 0,40m tot 2,00m. Er zijn geen specifieke voorzieningen voor de afwatering, zoals goten en kolken aanwezig.

De norm voor eenrichtingsweg is minimaal 3,40m, waarbij gemotoriseerd verkeer achter de fietser moet blijven en voor een tweerichtingsweg minimaal 5,40m. Op basis van de verwachte intensiteiten, type voertuigen en uitsluitend het gebruik door bestemmingsverkeer is een minimale aanleg goed te verdedigen.

Daarnaast hebben we de bochten in "lus" gecontroleerd met een "maatgevend voertuig" een vuilniswagen. Er zijn 2 bochten in het huidige situatie, die onvoldoende ruimte bieden voor een vuilniswagen/brandweervoertuig. Beide bochten zijn te krap en dienen te worden aangepast bij een eventuele overdracht aan de gemeente. Belangrijk aandachtspunt daarbij zijn de brandkranen, die daar nu naast de rijbaan liggen.

Wij adviseren om de entree als tweerichtingen in te richten en de lus als eenrichtingsweg. Hiervoor hebben we al naar gelang gewenste werkzaamheden aan disciplines als riolering een aantal varianten uitgewerkt.

Parkeren:

Tijdens de schouw is een inventarisatie plaatsgevonden van de parkeermogelijkheden op het bungalowpark. Hierbij hebben we ook de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein (kavels) meegenomen. Dit hebben we afgezet tegen de richtlijnen opgenomen in de CROW publicatie 317.
Er zijn geen "openbare" parkeerplekken op het terrein, wel wordt er op een aantal plaatsen naast de rijbaan geparkeerd. Er zijn op het park 42 woningen, met in totaal 71 parkeerplaatsen voor eigen gebruik en zijn 23 parkeerplaatsen voor bezoek geautoriseerd.

De norm voor parkeren voor een woonwijk, weinig stedelijk met vrijstaande woningen is min. 1,9 en max. 2,7, dit is incl. 0,3 pp voor bezoekers. Dit betekend voor het bungalowpark een totaal aantal parkeervakken van tussen 80 en 113st, incl parkeren voor bezoekers.
Het huidige aantal van 94 parkeerplaatsen op de kavels valt binnen deze norm en voldoet dus.
De aanleg van parkeergelegenheid voor het laden van elektrische auto's in de openbare ruimte is niet noodzakelijk aangezien ieder bewoner een eigen oprit/parkeergelegenheid heeft om dit te realiseren.

Binnen het bungalowpark is er wel ruimte om op minimaal 2 locaties parkeren aan te leggen, maar dit hebben we in de uitwerking niet verder meegenomen. Indien het gewenst is kunnen er 2x 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor € 14.000,-- excl. BTW.

Trottoir:

In de openbare ruimte is geen ruimte voor een volwaardig trottoir, maar gezien het aantal woningen en de verwachte verkeersintensiteiten, zowel gemotoriseerd als voetgangers is er geen noodzaak voor een wandelvoorziening.

Variant 1: Sobere inrichting

- Versterken van de asfaltconstructie
- Verbreden tot 3,40m met een vlakke nokkentoptegel

Voordelen:

- Minimale overlast bij aanleg
- Functioneel
- Lage investering

Nadelen:

- Geen woonstraat uitstraling / 30km/h

Geraamde investering: € 207.500,-- excl. BTW

Variant 2: Volledige herinrichting:

- Verbreding tot de minimale breedte
- Toepassing van elementenverharding

Voordelen:
- Voldoent aan beeld 30km/h

Nadelen:
- grote impact bij de uitvoering

Geraamde investering: € 382.500,-- excl. BTW

Variant 3: Materiaal besparende herinrichting
- Verbreding met een elementenverharding
- Asfaltconstructie grotendeels behouden

Voordelen:
- Optisch versmalt
- Positie van de weg kan worden aangepast

Nadelen:
- grote impact bij de uitvoering

Geraamde investering: € 317.500,-- excl. BTW

5. Advies

Bind heeft voor dit advies uitsluitend gekeken naar de verharding in de huidige situatie en de aanpassingen benodigd als het overgaat naar de gemeente Coevorden. De maatregelen voor de verharding en het toekomstige eindplaatje dient integraal worden afgewogen. Hierbij zullen de vervangen/aanpassingen riolering en nuts belangrijke parameters zijn. En op de "langere" termijn de energietransitie, van het gas af.

Wij adviseren het volgende:

Bij een eventuele overname van de rijbaan en bermen door de gemeente adviseren wij de volgende werkzaamheden uit te voeren, als er geen andere maatregelen worden uitgevoerd.

Verkeerskundig:

- Instellen éénrichtingsverkeer;
- Invoeren van een 30km/h zone;
- Beperking voor vrachtverkeer handhaven;
- Verbod op parkeren langs de rijbaan;

Constructief:

- Aanpassing van de bocht voor brandweer / vuilniswagen;
- Verbreding middels een vlakke grasbetontegel;
- Versterken van de asfaltconstructie met een deklaag en eventueel voor het beeld een slijtlaag;
- Aanpassen van de entree middels een plateau.

Alternatieven:

Volledige reconstructie:

Bij een volledige reconstructie door bepalende werkzaamheden aan riolering en nutsvoorzieningen, adviseren wij een volledige inrichting als 30km/h zone.
Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de huidige puinfundering niet geschikt als civiel technisch fundering, omdat deze te grof gebroken. Dit staat nog los van de milieutechnische kwaliteit.
Omdat er meer fundering weg gaat dan er terug moet komen is het te overwegen om de rijbaan "verdiept" met banden aan te leggen met een waterpasserende verharding zodat de afwatering gegarandeerd is.

Tussenoplossing:

Een tussenoplossing kan zijn om van de huidige te versmallen tot een rijloper, met aan weerszijde een bestrating van een elementenverharding. Dit benadrukt meer de 30km/h zone ten opzichte van een volledige asfaltverharding. Met het toepassen van een minder hoge straatbakklinker van 6cm en een opsluiting middels een grasbetonpastegel hoeven er geen roerende activiteiten in de puinfundering plaats te vinden.

Extra:

Aanleg van trottoir en/of parkeergelegenheid op het bungalowpark heeft geen toegevoegde waarde en wordt ten opzichte van de impact van de inrichting niet aanbevolen. Een eventuele meerprijs voor de aanleg van 2x 4 haakseparkeerplaatsen is geraamd op € 14.000,--, excl. BTW.

Bij een eventuele overname van de openbare ruimte zijn ook een aantal procesmatige werkzaamheden, die we adviseren mee te nemen in de afweging:

Procesmatig:

- Inmeting bestaande situatie;
- Organiseren van de eigendommen;
- Inventariseren nutsvoorzieningen;
- Inventariseren mogelijkheden gasloos;
- Milieukundig onderzoek van asfalt (DLC), fundering van menggranulaat (o.a. asbest) en bodem;
- Herijken van de raming;
- Uitvoeren van een boom-effect-analyse;
- Opzetten van een participatieplan voor/met de bewoners;
- Opstellen van een definitief plan voor de inrichting, incl. groen, spelen en openbare verlichting.
-

Bijlage 1: Foto's Huidige situatie

Entree vanaf De Tip

Rijbaan van asfalt een brede bermen

1 van de 3 locaties geschikt voor parkeren en/of algemene voorzieningen (bijv. spelen)

Weggedeelte met minimale vrijruimte ernaast

Smalle toegang naar het hofje

INVENTARISATIE PARKEREN BUNGALOWPARK "DE TIP"

	parkeerruimte			
huisnr.	t.b.v. bewoner	t.b.v. bezoek	langs rijbaan	type verharding oprit
99	2	1		BSS, kf
11	1	1		grind
97	1	3		puin/grind
15	2			grind
95	2			grind
63	0			BSS
61	1	1		SBS, df
53	2	3		natuursteen
57	3			BSS, kf
59	1			BSS, wf
17	3	2		BSS, kf
65	2	2		BSS, kf
19	2	1		Grind/ bss 100x100 mm
67	2	1		BSS, kf
69	2	4		BSS kf
77	2	2		BSS, kf
91	1			gras
71	2			BSS, kf
75	2			BSS, kf
73	2			grind/grindtegels
79	1			gras

	parkeerruimte			
huisnr.	t.b.v. bewoner	t.b.v. bezoek	langs rijbaan	type verharding oprit
27	2			siertegels
29	2			SBS, df
31	2			grind/siertegels
33	2			grind
81	1			grind
35	1			grind
83	3			SBS div. formaten
37	3			betontegels
85	2			grind
39	2			asfalt
43	lange oprijlaan			Tegels 500 x 500 mm
41	2			kiezels
47	lange oprijlaan			braakliggend
45	1	1		asfalt
49	0			gras
87	0			berm
51	2			grind
55	2			BSS, kf
89	6			BSS, kf
59	0			gras
93	2	1		BSS, kf

Totalen		
Bungalows	PP - eigen	PP - bezoek
42	71	23

Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen

SIEMS WEGENBOUWLABORATORIUM B.V. Asfalt -en constructieboringen			Werk :			Opdrachtgever:			
			Schoonoord			Bind			
Boring	Asfalt cm	Fundering 1 soort	Fundering cm	Fundering 2 soort	Fundering cm	Fundering 3 soort	Fundering cm		
1	6,5	Puin	33,5				Gestaakt ivm gasleiding		
2	8	Puin	60	Zand tot 1m					
3	6	Puin	55	Zand tot 1m					

Bijlage 3: Rijcurves

Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
	-	-	-	-

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Projectomschrijving
Advies verharding camping De Tip

Tekeningomschrijving
Detail rijcurve

Tekeningnummer
230600-03

Blad van Blad
1 van 1

Status
N/A

Ontwerpfase
SO

Tekenaar

Projectleider

Datum
25-01-2024

Datum goedgekeurd
25-01-2023

Schaal
1:200

Formaat
A1

bind
mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
	-	-	-	-

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Projectomschrijving
Advies verharding camping De Tip

Tekeningomschrijving
Detail rijcurve

Tekeningnummer
230600-04

Blad van Blad
1 van 1

Status
N/A

Ontwerpfase
SO

Tekenaar
[redacted]

Projectleider
[redacted]

Datum
25-01-2024

Datum goedgekeurd
25-01-2023

Schaal
1:200

Formaat
A1

bind
mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

Bijlage 4: Resultaten asfaltboringen

SIEMS WEGENBOUWLABORATORIUM B.V. Asfalt -en constructieboringen			Werk :			Opdrachtgever:			
			Schoonoord			Bind			
Boring	Asfalt cm	Fundering 1 soort	Fundering cm	Fundering 2 soort	Fundering cm	Fundering 3 soort	Fundering cm		
1	6,5	Puin	33,5				Gestaakt ivm gasleiding		
2	8	Puin	60	Zand tot 1m					
3	6	Puin	55	Zand tot 1m					

Kiwa KOAC B.V.
Wilmersdorf 50
Postbus 137
7300 AC Apeldoorn

T 088 562 26 72
E info@kiwa-koac.com

www.kiwa-koac.com

Siems Wegenbouwlaboratorium B.V.
t.a.v. de heer [redacted]
Deeling 11
9301 ZT RODEN

Datum	:	14 december 2023
Referentie	:	la23.3764/laba/hbu
Projectnummer	:	230429901
Opdracht	:	A23.3764

Beproevingscertificaat

Opdrachtgever	:	Siems Wegenbouwlaboratorium B.V.
Ontvangstdatum	:	13 december 2023
Begin onderzoek	:	14 december 2023
Einde onderzoek	:	14 december 2023
Projectleider	:	de heer [redacted]
Aantal bladen	:	2
Aantal bijlagen	:	2

Volgens opgave opdrachtgever

Werk	:	Schoonoord
Factuur aan	:	Siems Wegenbouwlaboratorium B.V., [redacted]@siemslab.nl
Codering monster(s)	:	1 t/m 4
Soort materiaal	:	Asfaltcilinders

In geval van versienummer '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. De in deze rapportage vermelde onderzoeken zijn uitgevoerd door Kiwa KOAC, tenzij anders vermeld. De in deze rapportage vermelde resultaten zijn alleen van toepassing op de onderzochte monsters, tenzij anders vermeld. De codering van de monsters is opgegeven door de opdrachtgever tenzij anders vermeld. Kiwa KOAC is niet verantwoordelijk voor aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Nadere informatie over de uitvoering van de beproeving, meetonzekerheid en rapportage is op aanvraag beschikbaar. Zonder schriftelijke toestemming van Kiwa KOAC mag het rapport of certificaat niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd. Omwille van de overzichtelijkheid zijn niet de uitvoeringsdata van de afzonderlijke testen vermeld, maar de begindatum en einddatum van het onderzoek.

Handelsregister Apeldoorn 08116066 • BTW NL8120.05.788.B.01

1 Monsterneming

De monsterneming is niet door Kiwa KOAC unit Material Testing uitgevoerd. Het onderzochte materiaal en/of proefstukken zijn ten behoeve van het onderzoek aangeleverd. Kiwa KOAC unit Material Testing kan derhalve geen gegevens over de monsterneming en vervaardiging/bewaring van de proefstukken rapporteren tot het moment van ontvangst en geen uitspraak doen ten aanzien van de representativiteit van het onderzochte materiaal in relatie tot de partij of het werk waaruit ze zijn genomen.

2 Gehanteerde onderzoeksmethode(n) of norm(en)

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende norm(en) of proefomschrijving(en):

K-IP-49a conform RAW 2020 proef 77.1 en 77.2	Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)

Indien er bij de uitvoering van het onderzoek afwijkingen van de norm hebben plaatsgevonden, dan zijn deze in het rapport vermeld. Deze afwijkingen kunnen invloed hebben op de herhaalbaarheid, reproduceerbaarheid en/of betrouwbaarheid van de resultaten.

Kiwa KOAC unit Material Testing is door de RvA geaccrediteerd conform ISO/IEC 17025 onder L007 voor de met ***(Q)*** gemerkte verrichtingen.

3 Resultaten van het onderzoek

In bijlage 1 worden de resultaten van het onderzoek samengevat.
In bijlage 2 zijn de foto's toegevoegd.

Voor akkoord:
Kiwa KOAC B.V.

bijlage 1: Resultaten

monster	Soort verharding	Laagdikte cumulatief mm	Laagdikte individueel mm	Fluorescerend gebied mm
(Q) K-IP-49a conform RAW 2020 proef 77.1 en 77.2 **Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)**				
1	Slijtlaag STAB 0/16	9 61	9 52	geen
2	Slijtlaag Slijtlaag STAB 0/16	7 14 72	7 7 58	geen
3	Slijtlaag STAB 0/16	10 67	10 57	geen

Schademelding

Cilindernummer	Opmerking
3	Lengtescheur 25-67

Toelichting bij tabel bepaling constructieopbouw, laagdikte en aantonen van PAK

In bovenstaande tabel moet met de volgende punten rekening worden gehouden:

- De "laagdikte cumulatief" en het "fluorescerend gebied" worden aangegeven in millimeters gemeten vanaf de bovenzijde van de kernen/verharding;
- Als in de kolom "fluorescerend gebied" als resultaat "geen" wordt vermeld, betekent dit, dat het asfalt vrijwel altijd nader onderzocht moet worden op de aanwezigheid van PAK. Zonder nader onderzoek zal het asfalt door de asfaltcentrale als teerhoudend worden beschouwd, tenzij aan de voorwaarden bij het volgende gedachtestreepje wordt voldaan. Als in de kolom "fluorescerend gebied" een bereik "xx-yy" vermeld is in dit bereik fluorescentie waargenomen en is met een grote mate van zekerheid teer in het asfalt verwerkt. Er moet vanuit worden gegaan, dat dit asfalt teerhoudend is en dat het PAK_{10}-gehalte 250 mg/kg of hoger is. Nader onderzoek aan het teerhoudende asfalt binnen dit fluorescerende gebied is niet zinvol. Buiten dat gebied is op de niet fluorescerende delen nader onderzoek noodzakelijk, waarbij een veiligheidsmarge van 20 mm vanaf de fluorescerende zone gehanteerd wordt;
- Alleen wanneer met de PAK-detector geen fluorescerende lagen in de constructie zijn waargenomen en de asfaltconstructie aantoonbaar van na 1994 is (zie voor voorwaarden aantoonbaarheid CROW publicatie 210) of als geen fluorescentie is waargenomen en de totale hoeveelheid asfalt uit het werk is niet meer dan 25 ton, mag nader onderzoek achterwege blijven. Dit asfalt kan door de asfaltcentrale als teervrij geaccepteerd worden.
  Als met behulp van documenten kan worden aangetoond dat geen teerhoudende producten in de asfaltconstructie zijn verwerkt, kan zelfs geheel van onderzoek worden afgezien, In dat geval is zelfs het onderzoek met PAK-detector niet nodig.
- Indien vermeld, wordt in de kolom 'mengsel' m.b.v. een letter aangegeven of de gelijksoortige mengsels in de kolom 'soort verharding' visueel gelijk zijn (met name de steenslag is visueel gelijk).
- Meer informatie over PAK onderzoek in asfalt en een verklaring van de gebruikte afkortingen is te vinden in Technisch infoblad 'Teerhoudendheid asfalt'. Dit document kunt u downloaden op onze website www.kiwa-koac.com bij 'Klik hier voor meer informatie per dienst' onder 'Appendices Kiwa KOAC (PDF)' (rechts op de home pagina).

bijlage 2 : Foto's

A23.3764
3

Bijlage 5: Uitwerking profielen en kostenraming

Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50

Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50

Opdrachtgever

Gemeente Coevorden

Tekeningomschrijving

Principeprofielen optie 1

bind

mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 58
9723 AB Groningen

Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

Datum 1 februari 2024
Opdrachtgeve Gemeente Coevorden
Contactpersoc [redacted] J
Postadres Kasteel 1
Postcode 7741 GC Coevorden

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaats verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
	Optie 1; Overlagen bestaande verharding				
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	230	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opbreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€ [redacted]	€ [redacted]
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€ [redacted]	€ [redacted]
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€ [redacted]	€ [redacted]
	Verwerken grond tpv vervallen bochten	m3	240	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen fundering nokkentop-v-tegels	ton	310	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen straatlaag	m2	620	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	115	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen deklaag 45mm	ton	35	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen uitvul/deklaag 45mm	ton	250	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen slijtlaag	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen nokkentop-v-tegel, 1 strek a 0,40m	m2	620	€ [redacted]	€ [redacted]
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€ [redacted]	€ [redacted]
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen inritconstructie / plateau entree	EUR	1	€ [redacted] C	€ [redacted] C
	SUBTOTAAL				**€ 143.426,00**
9	**STAARTPOSTEN**				
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Algemene kosten	EUR	7,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Winst en risico	EUR	3,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Stelpost	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Onvoorzien	EUR	20,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%	[redacted] C	[redacted] C
	afronding				€ 1.717,03
	TOTAAL				**€ 217.500,00**

Meerprijzen, incl 40% staartkosten:					
Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	110	€ [redacted]	€ [redacted]	
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ [redacted] C	€ [redacted] C	

Principeprofiel optie 2

Schaal 1:50

Principeprofiel optie 2

Schaal 1:50

Opdrachtgever

Gemeente Coevorden

Tekeningomschrijving

Principeprofielen optie 2

bind

mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 58
9723 AB Groningen

Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

Datum 1 februari 2024
Opdrachtgeve Gemeente Coevorden
Contactpersoc [redacted]
Postadres Kasteel 1
Postcode 7741 GC Coevorden

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaats verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
	Optie 2; Rijbaan van straatbaksteen keiformaat geel				
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Asfalt opnemen	m2	2.300	€	€
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€	€
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€	€
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€	€
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€	€
	Verwerken grond tpv vervallen bochten	m3	240	€	€
	Leveren en aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€	€
	Leveren en aanbrengen fundering kantopsluiting/verbreding	ton	310	€	€
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijbaan	m2	2.500	€	€
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	2.500	€	€
	Leveren en aanbrengen opsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€	€
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€	€
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€	€
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€	€
	Aanbrengen inritconstructie / plateau entree	EUR	1	€ [redacted]	€ [redacted]
	SUBTOTAAL				**€ 261.436,00**
9	**STAARTPOSTEN**				
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€	€
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€	€
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€	€
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%		€
	Algemene kosten	EUR	7,00%		€
	Winst en risico	EUR	3,00%		€
	Stelpost	EUR	1,00	€	€
	Onvoorzien	EUR	20,00%		€
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%	[redacted]	[redacted]
	afronding				€ 488,10
	TOTAAL				**€ 385.000,00**

Meerprijzen incl 40% staartkosten:					
Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	500	€ [redacted]	€ [redacted]	
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€	€	

Principeprofiel optie 3

Schaal 1:50

Verhardingsconstructie
- 80 mm SBS KF, geel
- 45 mm straatlaag
- profileren bestaande fundering
- evt. uitbreiden fundering

Verhardingsconstructie
- slijtlaag
- gem. 45 mm profileerdeklaag
- bestaande asfalt deklaag

Opsluitband 120 x 250 mm
stellen in stelspecie en v.z.v. steunrug
evt. uitbreiden fundering

Principeprofiel optie 3

Schaal 1:50

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Tekeningomschrijving
Principeprofielen optie 3

bind
mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 58
9723 AB Groningen

Raming v Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

Datum 1 februari 2024
Opdrachtgeve Gemeente Coevorden
Contactpersoc [redacted]
Postadres Kasteel 1
Postcode 7741 GC Coevorden

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaats verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
	Optie 3; Rijloper				
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	120	€	€
	Zagen asfalt tbv rijloper	m	1.550	€	€
	Opbreken asfaltverharding tbv rijloper (breedte 1,80m)	m2	900	€	€
	Opbreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	150	€	€
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€	€
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	115	€	€
	Ontgraven grond tbv aanbrengen verbreding	m3	460	€	€
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€	€
	Verwerken grond tpv vervallen bochten	m3	240	€	€
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€	€
	Aanbrengen fundering verbreding	m2	610	€	€
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijloper	m2	1.100	€	€
	Aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	54	€	€
	Aanbrengen deklaag 45mm	ton	38	€	€
	Aanbrengen uitvul/deklaag 45mm	ton	160	€	€
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	1.400	€	€
	Aanbrengen slijtlaag	m2	1.400	€	€
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	1.100	€	€
	Leveren en aanbrengen opsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€	€
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€	€
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€	€
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€	€
	Aanbrengen inritconstructie/plateau entree	EUR	1	€ [redacted]	€ [redacted]
	SUBTOTAAL				**€ 216.633,50**
9	**STAARTPOSTEN**				
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€	€
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€	€
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€	€
	Uitvoeringskosten	%	9,00%		€
	Algemene kosten	%	7,00%		€
	Winst en risico	%	3,00%		€
	Stelpost	EUR	1,00	€	€
	Onvoorzien	EUR	20,00%		€
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%	[redacted]	[redacted]
	afronding				€ 465,03
	TOTAAL				**€ 322.500,00**

Meerprijzen, incl 40% staartkosten:					
Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	234	€ [redacted]	€ [redacted]
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€	€

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Rapportage rijdende camera

Rapportnummer	:	43510186
Opdrachtgever	:	Gemeente Coevorden
Locatie	:	De Kiel

vandervalk+degroot
Schuttevaerstraat 40
8471 ZZ WOLVEGA
Samensteller: [redacted]

Inhoudsopgave

Projectomschrijving	1
Leeswijzer	2
Overzicht geïnspecteerde leidingen (paginaoverzicht)	4
Overzicht geïnspecteerde leidingen (toestandsaspecten)	5
Rapportage: Rijdende camera	6

Bijlagen (indien van toepassing)

- Inspectietekeningen
- Datadrager
- Overzicht PVE/Startwaarden

Project omschrijving

Rapportage Rijdende camera

Rapportnummer	:	43510186
Opdrachtgever	:	Gemeente Coevorden
Plaats	:	De Kiel
Inspectiedatum	:	26-02-2024 t/m 27-02-2024
Soort inspectie	:	Rijdende camera
Totale strenglengte	:	370,70 meter
Geïnspecteerde lengte	:	370,70 meter

Diameteropbouw :

materiaal	diameter	leidinglengte	inspectielengte
PVC-U	300 / 300	6,10	6,10
PVC-U	250 / 250	53,00	53,00
PVC-U	160 / 160	311,59	311,59

Inspectie verricht door	:	NA/70.093/72.038
Behandelend projectleider	:	[redacted]
Uitwisselingsbestand(en)	:	43510186.ribx
Inspectiereden	:	Eigendomsoverdracht
Omschrijving	:	Insp. gemengd stelsel, De Tip te De Kiel

vandervalk+degroot leidinginspectie

Vragen of opmerkingen:

[redacted]

Behandelend projectleider

disclaimer

Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de stamgegevens en waarnemingen van de uitgevoerde inspectie. Tevens is het hoogteprofiel van de geïnspecteerde leidingen aan de hand van de hellingshoekmeting weergegeven. Ondanks het feit dat wij onze werkzaamheden uiterst zorgvuldig hebben uitgevoerd kan het voorkomen dat er een afwijking voorkomt in de stam-, meetgegevens of waarnemingen. Definitieve conclusies en/of maatregelen kunnen niet worden vastgesteld zonder een deskundige beoordeling van het beeldmateriaal, inspectieresultaten en de omgevingsfactoren. Indien u over deze rapportage vragen heeft kunt u zich wenden tot de behandelend projectleider.

Leeswijzer

Samenstellen rapportage

Middels het uitvoeren van de inspectie is de toestand van de leidingen/putten vastgelegd. De inspectie is uitgevoerd conform de NEN-EN 13508-2 met programma van eisen/start waarden. In deze rapportage worden de waarnemingen uit deze inspectie beschreven.
Bij het samenstellen van de rapportage hebben we de waarnemingen klasse toegekend aan de hand van de Rioned classificatie methodiek van visuele inspecties: Classificeren van toestand aspecten van leidingen en putten vastgelegd volgens NEN-EN 13508-2, versie 16 januari 2020.
Gebaseerd op tabel A1 uit de voormalige NEN 3998 (2004) hebben we de toegekende klasse indicatief verdeeld in waarschuwing en ingrijp maatstaven conform onderstaand overzicht. Om tot definitieve conclusies of maatregelen te komen dient de toestand van de leidingen beoordeeld te worden, met de inachtneming van actuele of toekomstige plaatselijke omstandigheden. Bij dit proces kunt u de inspectie werktekening, volledige rapportage en viewer met inspectiebeelden van dit inspectieproject betrekken.

Overzicht gehanteerde maatstaven

	BAA deformatie	BAB scheur	BAC breuk/instorting	BAD defectief metselwerk	BAE ontbrekende metselspecie	BAFA mechanische schade	BAFB chemische schade-algemeen	BAFC chemische schade-bovenin de buis	BAFD chemische schade-onderin de buis	BAFE oppervlakteschade, oorzaak onduidelijk	BAFZ oppervlakteschade, anders	BAG instekende inlaat	BAH defecte aansluiting	BAIA inhangende afdichtingsring	BAIZ indringend voegmateriaal	BAJA verplaatste verbinding - langsrichting	BAJB verplaatste verbinding - in de omtrek	BAJC hoekverdraaiing	BAK defectieve lining	BAL defectieve reparatie	BAM lasfouten	BAN poreuze buis	BAO grond zichtbaar door defect	BAP holle ruimte zichtbaar door defect	BBA wortels	BBB aangehechte afzettingen	BBC bezonken afzettingen	BBD binnendringen van grond	BBE andere obstakels	BBF infiltratie	BDD waterdiepte
weergave waarschuwings-, ingrijpmaatstaf c.q. nader te beschouwen per hoofdcode en waarneming																									-	1		1		-	
			2								-												2	2	2	2	2	2	-	2	
								3	3		3		3	3									3			3		3	3		
		4	4					4	4				4										4	4	4	4	4	4	4		
	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	

Overzicht geïnspecteerde leidingen per straat

In dit overzicht worden de geïnspecteerde leidingen per straat weergegeven. Wanneer het leiding-ID groen gearceerd is betekent dit dat er in deze leiding geen ingrijpmaatstaven (conform bovenstaand overzicht) zijn aangetroffen, indien het leiding-ID rood gearceerd is zijn er wel ingrijpmaatstaven waargenomen.
Daarnaast wordt per straat en leiding de lengte en de geïnspecteerde lengte weergegeven. Is het verschil tussen deze lengten groot dan kan dit duiden op niet volledig geïnspecteerde leidingen of op een afwijking van de beheersituatie ten opzichte van de werkelijke situatie.

Overzicht hoogstwaargenomen klasse per hoofdcode

Het overzicht hoogst waargenomen klasse per hoofdcode geeft per leiding van iedere hoofdcode de hoogst waargenomen klasse weer. Middels kleur wordt aangegeven of deze klasse een waarschuwings- (groen) of ingrijpmaatstaf (rood) betreft, dan wel een toestand betreft die nader beschouwd dient te worden (blauw).
De door ons toegepaste onderverdeling van de waarschuwings- en ingrijpmaatstaven c.q. nadere beschouwing is in het bovenstaande overzicht weergegeven. In de algemene leidinggegevens en waarnemingen staat bij iedere waarneming de vertaling naar klasse weergave.

Algemene leidinggegevens en waarnemingen

In dit overzicht worden per leiding de leidinggegevens en waarnemingen weergegeven. Aan de waarnemingen wordt, waar van toepassing, de klasse conform bovenstaand overzicht toegevoegd.

Leeswijzer

Inlaatgrafiek

In dit overzicht worden de inlaat gegevens weergegeven op basis van de waarnemingen uit de inspectie.

Foto's

In dit overzicht worden foto's getoond die tijdens de inspectie gemaakt zijn bij de waarneming van de toestandsaspecten die worden vermeld.

Hellingshoekmeting

In dit overzicht worden algemene gegevens van het project, de leidinggegevens, de verhanggrafiek en het hoogteprofiel getoond van de desbetreffende leiding. De grafieken zijn gemaakt op basis van de leidinggegevens.

Overzicht geïnspecteerde riolen per straat

De Tip leidinglengte **370,69** geïnspecteerde lengte **370,69**

Leiding ID	van put	naar put	materiaal	diameter	lei.l.	insp.l.
001	SN151	SN151A	PVC-U	300 / 300	6,10	6,10
002	SN151	SN152	PVC-U	250 / 250	51,10	51,10
003	Aa	Bb	PVC-U	160 / 160	45,00	45,00
004	Aa	CC	PVC-U	160 / 160	7,00	7,00
005	Cc	DD	PVC-U	160 / 160	4,00	4,00
006	Ee	Dd	PVC-U	160 / 160	45,20	45,20
007	Ee	Ff	PVC-U	160 / 160	65,50	65,50
008	Ff	Gg	PVC-U	160 / 160	50,00	50,00
009	Hh	Dd	PVC-U	160 / 160	36,10	36,10
010	Hh	Ii	PVC-U	160 / 160	35,40	35,40
011	Jj	Kk	PVC-U	160 / 160	23,40	23,40
016	SN151	SN150A	PVC-U	250 / 250	1,90	1,90

Overzicht hoogstwaargenomen klasse per hoofdcode

LeidingID	BAA deformatie	BAB scheur	BAC breuk/instorting	BAD defectief metselwerk	BAE ontbrekende metselspecie	BAFA mechanische schade	BAFB chemische schade-algemeen	BAFC chemische schade-bovenin de buis	BAFD chemische schade-onderin de buis	BAFE oppervlakteschade, oorzaak onduidelijk	BAFZ oppervlakteschade, anders	BAG instekende inlaat	BAH defecte aansluiting	BAIA inhangende afdichtingsring	BAIZ indringend voegmateriaal	BAJA verplaatste verbinding - langsrichting	BAJB verplaatste verbinding - in de omtrek	BAJC hoekverdraaiing	BAK defectieve lining	BAL defectieve reparatie	BAM lasfouten	BAN porouze buis	BAO grond zichtbaar door defect	BAP holle ruimte zichtbaar door defect	BBA wortels	BBB aangehechte afzettingen	BBC bezonken afzettingen	BBD binnendringen van grond	BBE andere obstakels	BBF infiltratie	BDD waterdiepte
De Tip																															
001	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
002	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
003	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
005	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
008	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
009	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	2
011	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 001

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een weg
Verharding	[AXB]:	Asfalt
Gereinigd	[ACM]:	Gereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	SN151
Eindput	:	SN151A
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	6,10 m
Geïnsp. Lengte	:	6,10 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	300 mm
Hoogte	[ACB]:	300 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	ABR: H.264

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	001.mpg
1e Begintelling	:	00:00:27
1e Eindtelling	:	00:02:48

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.A..		Beginknooppunt, rioolput SN151 , Kleine Camera zonder lift/ hoge inval	
001_001	0,00	BDD.E..		Begin: Waterpeil, troebel en verkleurd 4 %,	
001_003	6,10	BDD.E..		Einde: Waterpeil, troebel en verkleurd 4 %,	
001_002	6,10	BDC.A.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, belemmering, anders, 100% dicht met zand en wortels 100% dicht met zand en wortels	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 001

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				SN151
	00:00:27			0.00 - BCDA - Beginknooppunt, Rioolput
	00:00:27			6.10 - BDCA - Belemmering, Anders (Z)
				6.10 - Eindknooppunt, Rioolput
				SN151A

Foto nummer: 001_001 | Afstand: 0,00 | Video: 001.mpg
Omschrijving: Waterpeil, troebel en verkleurd

Foto nummer: 001_003 | Afstand: 6,10 | Video: 001.mpg
Omschrijving: Waterpeil, troebel en verkleurd

Foto nummer: 001_002 | Afstand: 6,10 | Video: 001.mpg
Omschrijving: Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, belemmering, anders, 100% dicht met zand en wortels

Rijdende camera
Hellingshoekmeting

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 001

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gereinigd
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Verharding	[AXB]:	Asfalt
Gereinigd	[ACM]:	Gereinigd

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	SN151
Eindput	:	SN151A
B.O.B. t.o.v. NAP	[AXG]:	0.00
B.O.B. t.o.v. NAP	[AXH]:	0.00
Leidinglengte	[ABQ]:	6,10 m
Geinsp. Lengte	:	6,10 m

Maximale afwijking onder ideale lijn [mm] : 9,49 op 2,9 meter van beginput
Maximale afwijking boven ideale lijn [mm] : 5,2 op 5,5 meter van beginput

Verhanggrafiek en hoogteprofiel zijn informatief. Zie IKAS Evolution project viewer voor nauwkeurigere sensor data weergave.

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 003

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Aa
Eindput	:	Bb
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	45,00 m
Geïnsp. Lengte	:	45,00 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	003.mpg
1e Begintelling	:	00:00:00
1e Eindtelling	:	00:10:46

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Aa , Ontstoppingspunt	
	0,00	BDD.A..		Begin: Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 5 %,	
	4,10	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
003_009	17,10	BCC.B..		Geprefabriceerd bochtstuk, naar rechts 15 °,	03-00
	34,00	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	37,10	BDD.A..		Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 10 %,	
	37,40	BDG.A..		Begin: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	41,50	BDD.A..		Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 25 %,	
	45,00	BDD.A..		Einde: Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 25 %,	
	45,00	BDG.A..		Einde: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	45,00	BDC.A.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, belemmering, anders, Komt niet verder. Komt niet verder.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 003

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				Aa
	00:00:00	0.00	BCDB	Beginknooppunt, Inspectieput
	00:00:57	4.10	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:04:50	34.00	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:04:50	45.00	BDCA	Belemmering, Anders (Z)
		45.00		Eindknooppunt, Inspectieput
				Bb

Foto nummer: 003_009 | Afstand: 17,10 | Video: 003.mpg
Omschrijving: Geprefabriceerd bochtstuk, naar rechts

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 004

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Aa
Eindput	:	CC
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	7,00 m
Geïnsp. Lengte	:	7,00 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	004.mpg
1e Begintelling	:	00:00:07
1e Eindtelling	:	00:02:05

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Aa , Ontstoppingsstuk.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 5 %,	
004_010	7,00	BCA.D.A.		Aansluiting, vlakke aansluiting - geboord, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	7,00	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 5 %,	
	7,00	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput CC , Inlaat is put.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 004

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				Aa
	00:00:07			0.00 - BCDB - Beginknooppunt, Inspectieput
004_010	00:00:35			7.00 - BCAD - Vlakke aansluiting - geboord, Open aansluiting
	00:02:05			7.00 - BCEF - Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
				CC

Foto nummer: 004_010 | Afstand: 7,00 | Video: 004.mpg
Omschrijving: Aansluiting, vlakke aansluiting - geboord, open aansluiting

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 005

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Cc
Eindput	:	DD
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	4,00 m
Geïnsp. Lengte	:	4,00 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	005.mpg
1e Begintelling	:	00:00:00
1e Eindtelling	:	00:01:26

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.F..		Beginknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Cc , Inlaat is put.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 5 %,	
005_011	3,70	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm, Lijkt afgesloten.	12-00
	4,00	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 5 %,	
005_012	4,00	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput DD , T-stuk is put.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 005

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				Cc
	00:00:00	0.00	BCDF	Beginknooppunt, Belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
005_011	00:00:41	3.70	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
005_012	00:01:26	4.00	BCEF	Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
				DD

Foto nummer: 005_011 | Afstand: 3,70 | Video: 005.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting

Foto nummer: 005_012 | Afstand: 4,00 | Video: 005.mpg
Omschrijving: Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 006

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Ee
Eindput	:	Dd
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	45,20 m
Geïnsp. Lengte	:	45,20 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	006.mpg
1e Begintelling	:	00:00:04
1e Eindtelling	:	00:05:27

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Ee , Ontstoppingsput.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	8,90	BDD.C..		Waterpeil, troebel 25 %,	
	9,00	BDG.A..		Begin: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	15,00	BDG.A..		Verlies van beeld, de camera is onder water	
	15,50	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	43,00	BDG.A..		Einde: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	44,60	BDD.C..		Waterpeil, troebel 10 %,	
	45,20	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	45,20	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Dd , Put is fictief, Y-stuk is put.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 006

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				Ee
	00:00:04	0.00	BCDB	Beginknooppunt, Inspectieput
	00:02:38	15.50	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:05:27	45.20	BCEF	Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
				Dd

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 007

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Ee
Eindput	:	Ff
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	65,50 m
Geïnsp. Lengte	:	65,50 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	007.mpg
1e Begintelling	:	00:00:00
1e Eindtelling	:	00:08:14

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Ee , Ontstoppingsstuk.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	7,70	BDD.C..		Waterpeil, troebel 20 %,	
	7,80	BDG.A..		Begin: Verlies van beeld, de camera is onder water	
007_013	18,00	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
007_014	19,40	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	34,50	BDD.C..		Waterpeil, troebel 10 %,	
	34,50	BDG.A..		Einde: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	52,60	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	56,30	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	65,50	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	65,50	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	65,50	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Ff , Put is fictief, ontstoppingsstuk/aansluiting is put.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 007

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				Ee
	00:00:00	0.00	BCDB	Beginknooppunt, Inspectieput
007_013	00:02:07	18.00	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
007_014	00:02:32	19.40	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:05:01	52.60	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:05:23	56.30	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:07:32	65.50	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:08:14	65.50	BCEF	Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
				Ff

Foto nummer: 007_013 | Afstand: 18,00 | Video: 007.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting

Foto nummer: 007_014 | Afstand: 19,40 | Video: 007.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 008

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	26-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Ff
Eindput	:	Gg
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	50,00 m
Geïnsp. Lengte	:	50,00 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	008.mpg
1e Begintelling	:	00:00:00
1e Eindtelling	:	00:11:17

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.F..		Beginknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Ff , Put is fictief, ontstoppingsstuk/aansluiting is put.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	10,50	BCC.A..		Geprefabriceerd bochtstuk, naar links 45 °,	09-00
008_015	9,20	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	11,00	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	14,20	BDD.C..		Waterpeil, troebel 20 %,	
	14,70	BDG.A..		Verlies van beeld, de camera is onder water	
	36,40	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	50,00	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 20 %,	
	50,00	BDC.Z.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, anders, Camera komt niet verder. Camera komt niet verder.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 008

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
			Ff	
	00:00:00	0.00	BCDF	Beginknooppunt, Belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
008_015	00:00:41	9.20	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
008_015	00:02:41	11.00	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:07:30	36.40	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:07:30	50.00	BDCZ	Anders (Z), Anders (Z)
		50.00		Eindknooppunt, Belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
			Gg	

Foto nummer: 008_015 | Afstand: 9,20 | Video: 008.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 009

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	27-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Hh
Eindput	:	Dd
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	36,10 m
Geïnsp. Lengte	:	36,10 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	009.mpg
1e Begintelling	:	00:00:08
1e Eindtelling	:	00:09:55

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Hh , Ontstoppingsstuk.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	19,30	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	36,10	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	36,10	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Dd , Put is fictief, y-stuk is put.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 009

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				Hh
	00:00:08	0.00	BCDB	Beginknooppunt, Inspectieput
	00:05:08	19.30	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:09:55	36.10	BCEF	Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
				Dd

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 010

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	27-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Hh
Eindput	:	li
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	35,40 m
Geïnsp. Lengte	:	35,40 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	010.mpg
1e Begintelling	:	00:00:02
1e Eindtelling	:	00:11:41

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Hh , Ontstoppingsput	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	5,40	BDD.C..		Waterpeil, troebel 20 %,	
010_001	5,40	BBA.C..F		Wortels, wortelscherm, via wand 30 %, Onduidelijk wat eronder zit.	12-00
	12,60	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	22,60	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	32,10	BDD.C..		Waterpeil, troebel 10 %,	
	35,10	BCA.A.B.		Aansluiting, samenkomst, afgesloten aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	35,40	BCC.A..		Geprefabriceerd bochtstuk, naar links 45 °,	09-00
	35,40	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	35,40	BDC.Z.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, anders, Bochtstuk en vervuiling, camera wil niet verder. Bochtstuk en vervuiling, camera wil niet verder.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 010

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
			Hh	
	00:00:02	0.00	BCDB	Beginknooppunt, Inspectieput
	00:04:40	12.60	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:06:38	22.60	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:09:45	35.10	BCAA	Samenkomst, Afgesloten aansluiting
		35.40	Eindknooppunt	Inspectieput
	00:09:45	35.40	BDCZ	Anders (Z), Anders (Z)
			Ii	

Foto nummer: 010_001 | Afstand: 5,40 | Video: 010.mpg
Omschrijving: Wortels, wortelscherm, via wand

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 011

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	27-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Ongereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	Jj
Eindput	:	Kk
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	23,40 m
Geïnsp. Lengte	:	23,40 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	160 mm
Hoogte	[ACB]:	160 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	011.mpg
1e Begintelling	:	00:00:27
1e Eindtelling	:	00:09:33

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Jj , Ontstoppingsput.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 20 %,	
	21,20	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	09-00
	23,40	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	09-00
	23,40	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 20 %,	
	23,40	BDB...Z		Algemene opmerking , Vrije tekst met toelichting, Nog stukje verder gefilmd. Zitten nog 2 aansluitingen rond 36 mtr. Hier zit ook bocht naar rechts. Nog stukje verder gefilmd. Zitten nog 2 aansluitingen rond 36 mtr. Hier zit ook bocht naar rechts.	
	23,40	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Kk , Y-stuk, richting put DD, onduidelijk hoe dit verder loopt.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 011

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				Jj
	00:00:27	0.00	BCDB	Beginknooppunt, Inspectieput
	00:03:28	21.20	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:04:08	23.40	BCAA	Samenkomst, Open aansluiting
	00:09:33	23.40	BCEF	Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
				Kk

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 002

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	27-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Gereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	SN151
Eindput	:	SN152
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	51,10 m
Geïnsp. Lengte	:	51,10 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	250 mm
Hoogte	[ACB]:	250 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	ABR: H.264

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	002.mpg
1e Begintelling	:	00:00:01
1e Eindtelling	:	00:03:33

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
002_004	0,00	BCD.A..		Beginknooppunt, rioolput SN151 , test rit om te kijken waar het stelsel op uit loopt	
002_005	51,10	BCE.A..		Eindknooppunt, rioolput SN152 ,	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 002

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
		SN151		
002_004	00:00:01	0.00	BCDA	Beginknooppunt, Rioolput
002_005	00:03:33	51.10	BCEA	Eindknooppunt, rioolput
		SN152		

Foto nummer: 002_004 | Afstand: 0,00 | Video: 002.mpg
Omschrijving: Beginknooppunt, rioolput

Foto nummer: 002_005 | Afstand: 51,10 | Video: 002.mpg
Omschrijving: Eindknooppunt, rioolput

Rijdende camera
Algemene leidingegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 016

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	
Straat	[AAJ]:	De Tip
Tekening	[AXA]:	43510186_01
Bemal.gebied	[APP]:	
Leidingstelsel	[ACK]:	Gemengde afvoerleiding of riool
Soort leiding	[ACJ]:	Afvoerleiding of riool onder vrij verval
Datum	[ABF]:	27-02-2024
Soort locatie	[AAL]:	In een berm naast de weg
Verharding	[AXB]:	Onverhard
Gereinigd	[ACM]:	Gereinigd
Vloeistofstr	[ADC]:	Geen
Neerslag	[ADA]:	Geen
Temperatuur	[ADB]:	Boven vriespunt
Grondeigend	[AAQ]:	Privaat
Operator	[ABH]:	NA/70.093/72.038

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting	[AAK]:	Niet bekend
Beginput	:	SN151
Eindput	:	SN150A
Bodemhoogte beginput	[ACH]:	N.B.
Bodemhoogte eindput	[ACI]:	N.B.
Axial ref.punt	[ABC]:	Midden van beginput
Leidinglengte	[ABQ]:	1,90 m
Geïnsp. Lengte	:	1,90 m
Jaar ingebruikname	[ACN]:	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]:	250 mm
Hoogte	[ACB]:	250 mm
Vorm	[ACA]:	Rond
Materiaal	[ACD]:	PVC-U
Lengte	[ACG]:	5000 mm
Alg. Opm.	[ADE]:	ABR: H.264

VIDEOGEGEVENS

1e Videobestandsnaam	:	016.mpg
1e Begintelling	:	00:00:15
1e Eindtelling	:	00:02:07

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
016_006	0,00	BCD.A..		Beginknooppunt, rioolput SN151 , inloop zoeken vanaf bungalowpark	
016_007	1,90	BDB...Z		Algemene opmerking , Vrije tekst met toelichting, op 2m vanaf put SN151 een extra Verdekte put waar het park op uitkomt. op 2m vanaf put SN151 een extra Verdekte put waar het park op uitkomt.	
016_008	1,90	BCE.A..		Eindknooppunt, rioolput SN150A ,	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 016

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
				SN151
016_006	00:00:15			0.00 - BCDA - Beginknooppunt, Rioolput
016_008	00:02:07			1.90 - BCEA - Eindknooppunt, rioolput
				SN150A

Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 016

Foto nummer: 016_006 | Afstand: 0,00 | Video: 016.mpg
Omschrijving: Beginknooppunt, rioolput

Foto nummer: 016_007 | Afstand: 1,90 | Video: 016.mpg
Omschrijving: Algemene opmerking , Vrije tekst met toelichting, op 2m vanaf put SN151 een extra Verdekte put waar het park op uitkomt.

Foto nummer: 016_008 | Afstand: 1,90 | Video: 016.mpg
Omschrijving: Eindknooppunt, rioolput

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nieuw te maken put
Bestaande riolering niet geïnspecteerd
Bestaande riolering geïnspecteerd
Bestaand ontstoppingsstuk
Bestaande lichtmast

SN153E 20.33
SN151 21.68
SN150 21.69
SN149 21.61
SN148 21.17
SN147 20.99
SN147A

De Tip

Particuliere tuinen waarschijnlijk gaat hier alle riolering langs naar het gemeentelijke riool

Ø160 T-stuk verlengt met deksel

wijz.:	datum:	betreft:

Projekt: Park "De Tip" in De Kiel

Onderdeel: Riolering na inspectie

get.: KH | dat.: 19-3-'24 | schaal: n.v.t.

Archief/

bestek:
00.000
teknr.:
00.000-0

Gemeente Coevorden

Kasteel 1 7741 GC, Postbus 2, 7740 AA COEVORDEN tel.:140524 fax: 0524-598200 E: info@coevorden.nl

Bezoekadres:Beheer en realisatie
Hoofdstraat 3 7751 GC Dalen

MEMO

Aan:	Werkgroep VvE De Tip
Van:	Gemeente Coevorden, [redacted], i.o.m. [redacted]
Datum:	21 maart 2024
Onderwerp:	Afval De Tip
CC:	-

Onderzoek overname gemeenschappelijk terrein met financiële onderbouwing

Inleiding
Zoals afgesproken heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de aard en de staat van onderhoud van de weg/de verharding, de riolering en de straatverlichting in het gebied dat valt onder de VvE De Tip. Dit vanuit de insteek dat de gemeente het volledige eigendom hiervan mogelijk zou kunnen overnemen van de VvE nu er gewerkt wordt naar een bestemming die permanente bewoning in het gehele park mogelijk maakt. Bijgaand de onderzoeksrapportages.

Uit de rapportages blijkt dat zowel voor de weg, de riolering als de straatverlichting geldt dat wanneer de gemeente deze in eigendom zou overnemen dit gepaard zou gaan met aanzienlijke kosten voor de VvE. Deze kosten komen voort uit de aanpassing van de bestaande situatie naar de gemeentelijke maatstaven voor inrichting en beheer en het oplossen van enkele knelpunten.

Van gemeentezijde is er geen noodzaak of voorkeur het eigendom over te nemen. Van belang is dat er een functionele en veilige weg, riolering en straatverlichting aanwezig is, waarvan het structurele onderhoud langjarig geborgd is. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat de gemeente het geheel in eigendom en beheer heeft. Dat neemt niet weg dat eventuele knelpunten wel opgelost moeten worden.

Wegen en verhardingen
Voor wat betreft de weg en de verharding is voor de gemeente leidend dat er een voldoende verkeersveilige situatie is die past bij een gebruik als woongebied. Omdat er geen sprake is van doorgaand verkeer en/of vrachtverkeer is er voor de gemeente geen aanleiding om een verzwaring van de huidige constructie/deklaag te verlangen. Daarin past dat inmiddels duidelijk is dat de afvalinzameling kan plaatsvinden vanaf de huidige opstelplaats naar de openbare weg, danwel ondergronds vanaf buiten het park. Een (zware) vuilnisauto door het park is dan ook niet aan de orde.
Een aspect dat wel van belang is is de toegankelijkheid van het park voor de hulpdiensten, waaronder de brandweer. Deze moet over voldoende wegbreedte en -hoogte beschikken om bij de woningen te kunnen komen. In het rapport wordt geconstateerd dat er op dit punt wel enkele knelpunten zijn die zullen moeten worden opgelost. Dit staat in beginsel los van het eigendom van de weg. In het kader van de transformatie zal de Veiligheidsregio Drenthe (VRD) een advies uitbrengen over de toegankelijkheid voor hulpdiensten, een calamiteitenroute en dergelijk. Daarbij worden ook de bevindingen van de lokale brandweer betrokken die periodiek controleert of zij kan komen waar nodig. Mocht hieruit komen dat er aanpassingen aan de weg en aanverwante noodzakelijk geacht worden, dan is de gemeente bereid hierover mee te denken en te adviseren en kunnen in het kader van de transformatie afspraken worden gemaakt over de wijze en termijn waarop de VvE deze uitvoert. Overigens gelden die eisen met betrekking tot toegankelijkheid ook in de huidige situatie al.

Riolering
Ten aanzien van de riolering lijkt de situatie positief: het riool voor zover dat geïnspecteerd kon worden bevindt zich in een goede staat van onderhoud en er is geen aanleiding om direct in te grijpen. Een wijziging naar een woonbestemming heeft daar geen invloed op; het huidige riool zou een mogelijke intensievere belasting van het riool (meer personen die er langere tijd/permanent verblijven) aan moeten kunnen.

Straatverlichting
Wat betreft de straatverlichting verwijzen we naar het rapport dat daarover gaat.

Conclusie
Met deze rapportages is er een actueel inzicht in de toestand van de weg/de verharding, de riolering en de straatverlichting. Daar kan de VvE zijn voordeel mee doen: het kan helpen bij het gericht en onderbouwd maken van keuzes voor onderhoud en verbetering/aanpassing daar waar dat nodig of wenselijk is. Overname van de eigendommen is wat de gemeente betreft niet noodzakelijk en ligt ook niet voor de hand.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 10 april 2024 13:26
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: stukken
Bijlagen: 20240409 Gespreksverslag 9 april VvE - Gemeente GR 10april24.docx; Notitie Groen 10april24.docx

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Dag [redacted],

Bijgaand:

- Aangepaste verslag van het overleg van gisteren. Wil jij het voorleggen aan [redacted], met de vraag of hij de vragen die er nog zijn kan beantwoorden?
- Memo groen, voor bij de stukken voor 16 april.

Ik stuur vanmiddag [redacted] nog een mail over wat wij morgen met haar willen bespreken.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

GESPREKSVERSLAG

Deelnemers:	VvE "Op de Kiel": [redacted], [redacted] en [redacted] Gemeente: [redacted] en [redacted]
Datum:	Dinsdag 9 april 2024
Onderwerp:	Onderzoek overdracht gemeenschappelijk goed VvE "Op de Kiel"
CC:	VvE "Op de Kiel": [redacted] (afwezig)

Aanleiding

Op verzoek van de VvE heeft de gemeente onderzocht welke maatregelen getroffen zouden moeten worden en welke kosten daarbij horen als de gemeente het eigendom van de weg, riolering en straatverlichting zou overnemen van de VvE. De rapportages waarin dit is uitgezocht zijn gereed en in dit overleg zijn ze besproken.~~Afstemming van het door de gemeente uitgevoerde onderzoek inzake de eventuele overdracht van het gemeenschappelijk goed van de VvE "Op de Kiel" – De Tip aan de gemeente Coevorden.~~
~~Deze bespreking geldt ook alleen voor het VvE deel!~~

Algemeen:
De rapporten zijn op zich helder; er zijn nog enkele vragen, die hieronder zijn genoteerd. Afgesproken is dat de gemeente de vragen probeert te beantwoorden, zo mogelijk voor de ALV van de VvE op 18 mei.

In de begeleidende memo bij de rapporten heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat zij geen belang of noodzaak ziet om het eigendom van de VvE over te nemen. De vertegenwoordigers van de VvE vinden dit helder; ze weten dat de VvE eigenaar blijft en verantwoordelijk blijft voor het onderhoud en beheer. De rapportages geven inzicht in de technische staat en daar kan de VvE haar voordeel mee doen.

Vragen naar aanleiding van de rapporten:

Rapport 'verharding camping De Tip met bijlagen' - Bind

1. Van de drie genoemde boringen in het rapport, mist de gegevens van de derde boring.
2. In het rapport staat bij teerhoudend fluorideren gebied 'geen'. In de toelichting staat 'bij *geen* is er verder onderzoek nodig'. Wat is nu de conclusie? Zit er wel of geen teer in de wegen?
3. Bij uitgang staat zijweg of uitrit. Wat is het nu? Dit heeft verkeerskundige consequenties.~~ Er ontbreekt ook een bord en een spiegel plaatsen is in het verleden afgewezen.~~

~~4.~~1.Is de b~~Wat is de status van de weg qua breedte/berm. Zomers is er veel verkeer. Er is een extra uitrit gekomen. De weg is deels van de gemeente en deels van de VvE; hoe wordt het beheer geregeld? Neemt de gemeente dit over? Moet er éénrichtingsverkeer worden ingesteld?~~

~~5.~~1.~~Hoe staat het met de toegankelijkheid van de hulpdiensten? Er zijn drie doodlopende wegen. Hoe past de gemeente de normen toe? Is een rondje van de brandweer voldoende of moet er aan de norm worden voldaan?~~

~~6.~~4.~~De b~~elastbaarheid van de weg ook aan te geven?~~mist.~~

Rapportage riool – Van der Valk + De Groot

1. Ontstoppingspunten. Eigenlijk zouden er meer punten moeten komen. Is aan te geven wat het maken van een extra punt bij benadering kost?~~Er worden meer genoemd dan wat er is. Wat kost het om een ontstoppingspunt te realiseren?~~
2. Een deel van het rioolEr is ~~een weg~~ niet geïnspecteerd; Is op een kaartje aan te geven welk dat dat betrof?~~mist in de rapportage.~~.
3. Het lijkt erop dat de riolering in beeld is gebracht met behulp van een sensor. Is op basis van de sensor-gegevens ook aan te geven waar het tracé van de riolering exact ligt? Het vermoeden is dat deze ook onder particuliere percelen ligt.~~Is het traject bepaald met een sensor? Dit komt niet in de rapportage naar voren. Vraag: is er ook in privaat gebied geïnspecteerd? Graag een lijn trekken indien mogelijk.~~

En verder
Gesproken is ook over de inrichtingseisen die aan de (VvE-)wegen over het park worden gesteld, met name in verband met de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Hierover vindt op korte termijn overleg plaats binnen de gemeente, waarin deze zal aangeven wat de eisen zijn. Dit gaat over zaken als de vereiste breedte van de wegverharding en van de vrije doorrijdruimte, de hoogte en hoe om te gaan met doodlopende straten. Overigens gelden die eisen ook voor het gedeelte van het park buiten het VvE-deel en zijn ze ook nu al, in de situatie dat nog een recreatieve

bestemming geldt, van toepassing. Afhankelijk van de uitkomsten van het interne overleg binnen de gemeente zal dit onderwerp met het VvE-bestuur/werkgroep of met de werkgroep transformatie worden besproken.
Verder kwam de status en de inrichting van de weg De Tip aan de orde. Ook hier komt de gemeente op terug.

- ~~Wat is de status van de weg qua breedte/berm. Zomers is er veel verkeer. Er is een extra uitrit gekomen. De weg is deels van de gemeente en deels van de VvE; hoe wordt het beheer geregeld? Neemt de gemeente dit over? Moet er éénrichtingsverkeer worden ingesteld?~~
- ~~Hoe staat het met de toegankelijkheid van de hulpdiensten? Er zijn drie doodlopende wegen. Hoe past de gemeente de normen toe? Is een rondje van de brandweer voldoende of moet er aan de norm worden voldaan?~~

~~**Conclusie:**~~
~~de gemeente wenst het gemeenschappelijk goed niet over te nemen.~~
~~Wel moet duidelijk worden hoe de gemeente omgaat met de eisen. Dit voor het VvE deel en voor het overige deel.~~
~~Dit wordt later meegenomen in de anterieure overeenkomst. Wees transparant over de toekomst. Aan welke punten is nog niet voldaan en welke termijn krijgt men om aanpassingen door te voeren.~~
Tenslotte kwam het onderwerp 'actualiseren van de statuten' ter sprake. Afgesproken is dat gedurende het transformatieproces een jurist vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe zal meekijken en -denken over noodzakelijke of wenselijke aanpassingen.
~~**Hulpvraag aanpassen statuten:**~~
~~Bij de transformatie wordt door de gemeente een jurist betrokken. Die kan meekijken en adviseren in het updaten van de statuten.~~

~~Het bestuur van de VvE zorgt voor terugkoppeling naar hun leden en andere eigenaren op het VvE gebied. Dit gebeurt in de Algemene Leden Vergadering op 18 mei 2024.~~

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel
Notitie bij agendapunt 3 van de agenda voor 16 april 2024: groen

In 2022 heeft de werkgroep gesproken over de kwaliteitskaarten. Per thema is toen besproken wat 'goed is zoals het is' en waar er wensen/kansen/noodzaak tot andere keuzes liggen, in het licht van de nieuwe bestemming. De conclusie is dat er veel prima is zoals het is, maar dat op een aantal thema's verder gesproken moet worden om tot nieuwe keuzes te komen.
Een van die thema's heeft te maken met het groen op het park. De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden: 'parkachtig wonen': compacte woningen op ruime kavels met veel groen. We bespreken dit thema in aanwezigheid van de beleidsmedewerker groen van de gemeente, [redacted] Hij heeft zich voorbereid door het park te bekijken en de toegestuurde documenten door te nemen.

Een aantal vragen die aan de orde kunnen komen:

- Hoe is de bestaande situatie ten aanzien van het groen, zowel het collectieve/gemeentelijke groen als het groen op de particuliere erven?
- Wordt het groen voldoende onderhouden? Zien we kaalslag of juist woestenij?
- Als we ons voorstellen dat op alle percelen gewoond mag worden en iets meer gebouwd mag worden, hoe houden we dan het groene karakter in stand?
- Zouden we iets willen vinden van het groen (soort, hoeveelheid) van het groen op de particuliere percelen?
- Waar bestaat dat groene karakter uit? Gaat dat over bomen, struiken, gras? Inheemse en uitheemse beplanting? Gaat dat ook over de mate van verharding?
- Hoe zit het met de in het bestemmingsplan als 'groen' opgenomen strook aan de westzijde?
- Idem met de groenstrook die De Tip scheidt van De Eeke?

Doel is om te komen tot een realistisch voorstel over de instandhouding van het groene karakter. Dit in een open discussie tussen de werkgroepleden onderling en met de gemeente. Dit voorstel wordt opgenomen in het streefbeeld, zoals we dat in juli gaan presenteren.

Hieronder ter informatie:

- Agendapunt op vergadering VvE-gedeelte ten aanzien van het groenbeheer
- Bepalingen uit het bestemmingsplan voor de groenstrook aan de westzijde.

Agendapunt 7c onderhoud van het bomenbestand en bosplantsoen op het park.

Een aantal jaren geleden heeft [redacted] de bomen gesnoeid (ongeveer 5 jaar geleden). Sindsdien is er geen onderhoud meer uitgevoerd. Hij ziet geen kans dit zelf weer te doen, waarvan akte. Wel heeft hij in de laatste jaarvergadering toegezegd het snoeien onder zijn aandacht te houden en te komen met een plan van aanpak. Dit stuk voorziet in die toezegging.

Het snoeien van bomen heeft een tweetal doelstellingen:

1 dood hout moet op tijd eruit gesnoeid worden om te voorkomen dat vallende takken schade kunnen veroorzaken aan mensen, dieren of materialen (auto's).

2 de vorm van een boom in evenwicht houden. Niet alle takken groeien mooi verdeeld in de boom. Dan is het nodig om takken weg te halen waardoor andere takken uit kunnen groeien; dit wordt vorm snoei genoemd.

Op het park kennen we grotere bomen en op een paar plekken kennen we een soort bosplantsoen. Dit komt vooral voor aan de randen van de open ruimten, bij het informatiebord, de ruimte bij huisje 27 en een strookje bij huisje 85.

Voor je een snoeiplan maakt is het van belang om te weten welk beeld je wilt nastreven. Deze vraag is aan groendeskundige [redacted] voorgelegd, die op zijn beurt overleg heeft gevoerd met [redacted] van de onderhoudscommissie. Het streefbeeld is om de open ruimten te benadrukken, dus openheid waardoor transparantie van het park ontstaat. Deze transparantie wordt benadrukt door het bosplantsoen juist dicht te laten.

Dit leidt ertoe dat de grotere bomen ontdaan moeten blijven van lage takken waardoor je ruimte en doorzicht creëert; het bosplantsoen moet daarentegen juist af en toe teruggezet worden waardoor een groene wand ontstaat. Concreet leidt dit tot de volgende werkzaamheden:

a de jonge bomen die een paar jaar geleden zijn geplant, hebben begeleidingssnoei nodig;

b het snoeien van de grotere bomen (dood hout er uit en vorm in evenwicht houden;

c het bosplantsoen regelmatig afzetten;

d het kappen van een aantal bomen.

Dit betreft in de eerste plaats een drietal bomen langs De Tip, dus min of meer buiten ons park. Hier staat een aantal bomen dicht bij elkaar. Door het kappen van een drietal kunnen de anderen uitgroeien tot grote bomen. Verder is de Douglasspar op de open ruimte bij huisje 85 op termijn niet te handhaven. De boom zelf raakt op leeftijd en ontneemt ruimte aan de andere loofbomen op de open ruimte. Tijdens de snoeibeurt van enkele jaren geleden is hier ook een jonge boom geplant die in het gedrang komt.

Omdat er niet sprake is van echt achterstallig onderhoud, is het voorstel om Koudenburg de komende jaren een halve dag per jaar in te huren met een hoogwerker voor het onderhoud van het groenbestand op ons park. Dit kost jaarlijks een bedrag van circa € 650,=

Het eerste jaar zal de aandacht uit moeten gaan naar het bosplantsoen; dan is een hoogwerker niet nodig en zijn de kosten lager.

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting, met daaraan ondergeschikt:

a. water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. toegangswegen, paden en verhardingen;
c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1, en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd in de vorm van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. binnen de bestemming 'Recreatie' is geen fysieke ruimte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
b. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 20 m^2 per recreatiewoning;
c. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. aangetoond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 29 april 2024 11:22
Aan: VVE De Kiel
CC: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Verslag met toelichting - onderzoek overname gemeenschappelijk goed d.d. 9 april 2024
Bijlagen: De Tip bestaande situatie na inspectie 19_3_2024.pdf; Coevorden - Verharding camping De Tip - def.pdf; 20240409 Gespreksverslag 9 april VvE - Gemeente.pdf

Goedemorgen [redacted],

Bijgaand ontvang jij als secretaris het gemaakte verslag van de bespreking op 9 april 2024. Graag delen met de anderen.

In het verslag zijn ook vragen gesteld. Hieronder de beantwoording:

1. De gegevens van de derde boring is opgevraagd bij het Bind en het aangepaste rapport is als bijlage toegevoegd.

2. De boorkernen zijn, zoals te doen gebruikelijk, met een marker getest op teerhoudendheid (snelle en goedkope basiscontrole). Daaruit blijkt vooralsnog niet dat ze teerhoudend zijn. Om dit zeker te weten moet er onderzoek verricht worden in een laboratorium, maar dat maakte geen deel uit van deze opdracht.

3. De uitgang op de openbare weg de Tip is een zijweg. Dit is gecheckt bij onze verkeersmensen. Dat deze zijweg al heel snel overgaat in particulier eigendom met hun eigen regels is daarbij van ondergeschikt belang.

4. Is de belastbaarheid van de weg ook aan te geven? Dit is helaas niet aan te geven. Hiervoor zijn andere en uitgebreidere metingen en berekeningen nodig en die behoorden niet tot de opdracht.

1. De kosten voor extra en goede ontstoppingspunten zijn aangegeven in de raming die is ontvangen.

2. Bijgevoegd een tekening met welk deel van het riool is geïnspecteerd. Zo weten jullie ook wat niet is geïnspecteerd.

3. Is op basis van de sensor-gegevens ook aan te geven waar het tracé van de riolering exact ligt? Het tracé van de riolering is niet aan te geven. De buizen waren dusdanig smal (smaller dan aangegeven door de VVE) en lastig bereikbaar dat dergelijke apparatuur met GPS te groot was, dus is de inspectie gedaan met een camera zonder gps.

Vragen? Bel of mail mij gerust.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente
Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nieuw te maken put
Bestaande riolering niet geïnspecteerd
Bestaande riolering geïnspecteerd
Bestaand ontstoppingsstuk
Bestaande lichtmast

SN153E 20.33
SN151 21.69
SN150 21.69
SN149 21.61
SN148 21.17
SN147 20.99
SN147A

De Tip

Particuliere tuinen waarschijnlijk gaat hier alle riolering langs naar het gemeentelijke riool

wijz.: | datum: | betreft:

Projekt: Park "De Tip" in De Kiel

Onderdeel: Riolering na inspectie

get.: KH | dat.: 19-3-'24 | schaal: n.v.t.

Archief/

bestek:
00.000
teknr.:
00.000-0

Gemeente Coevorden

Kasteel 1 7741 GC, Posthus 2, 7740 AA COEVORDEN tel.:140524 fax: 0524-598200 E: info@coevorden.nl

Bezoekadres: Beheer en realisatie
Hoofdstraat 2 7751 GC Daten

Advies verhardingsconstructie camping De Tip

a Marssteden 70
7547 TD Enschede

a Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

t [redacted]

e [redacted]@binddd.nl

Advies verharding camping De Tip

Vestiging Enschede:
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen:
Winschoterdiep 50
9723 AB, Groningen

085 130 46 34
info@binddd.nl
www.binddd.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 230500

Datum:	04-01-2024
Status:	Concept
Versie:	1.0
Opsteller:	[redacted]

© 2023 bind

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 4

2. Situatie 5

3. Constructie rijbaan 6

4. Inrichting rijbaan 8

5. Advies 11

Bijlage 1: Foto's Huidige situatie 13

Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen 16

Bijlage 3: Rijcurves 17

Bijlage 4: Resultaten asfaltboringen 18

Bijlage 5: Uitwerking profielen en kostenraming 19

1. Aanleiding

De gemeente Coevorden is voornemens om het vakantiepark De Tip ten noorden van Schoonoord te laten overgaan naar de bestemming wonen. Hierbij moet de openbare ruimte worden getoetst aan de normen en eventuele IBOR/LIOR van de gemeente Coevorden. Aan bind is de vraag gesteld om de toetsingen voor de verharding aan te bieden.
We hebben hierbij gekeken naar de situatie/inrichting, de verhardingsconstructie en wat wenselijk is voor de inrichting als openbare ruimte.

Voor het advies hebben we gebruik gemaakt van de volgende gegevens. De BGT voor de ondergrond, de kadastrale gegevens uit de BGT en de KLIC-melding. Voor de constructieopbouw zijn een 3-tal boringen uitgevoerd en is een schouw van de situatie uitgevoerd.

Buiten de scope van het advies vallen:
- Riolering
- Kabels en Leidingen
- Openbare Verlichting

2. Situatie

Het gaat om de locatie van de oude camping "Op de Kiel" ten noorden van Schoonoord aan De Tip. Momenteel heeft de locatie geen functie meer als camping en vind er veel permante bewoning plaats.

Onderzoekslocatie

Bestaande inrichting

De bestaande wegstructuur bestaat uit een asfaltrijloper met veelal aan beide zijde een smalle berm. De breedte van de rijbaan varieert tussen de 2.40 en 3.80m, maar kent geen regime qua eenrichtingsverkeer. Voor het bungalowpark geldt wel een verbod voor vrachtwagens en is een maximum snelheid van 20km/h van kracht. Er zijn een aantal drempels als snelheidsremmende maatregelen opgenomen in de rijbaan.

Op het bungalowpark zijn geen voorzieningen, zoals openbare parkeergelegenheden en trottoirs. Voor de afwatering van de rijbaan zijn geen voorzieningen aanwezig. Binnen het plangebied zijn een 3-tal groene locatie met minimale speelvoorzieningen, maar wel met bomen.

De aansluiting van het bungalowpark op De Tip laat in het midden of het een zijweg of een inrit is. De huidige inrichting suggereert een zijweg, omdat er geen voorrangsregeling staat aangegeven en door de positionering van een lichtmast tegenover de ingang naar het bungalowpark.

Wat opvallend is dat niet alleen rijbaan op het park, maar ook de toegangsweg De Tip **niet** in kadastrale eigendom is van de gemeente Coevorden. Dit zegt overigens niks over het juridisch eigendom en verantwoordelijken voor de weg De Tip.

Overzichtskaart met de kadastrale eigendommen

3. Constructie rijbaan

De rijbaan op het bungalowpark is een asfaltverharding zonder kantopsluiting. Er zijn een 3-tal boringen uitgevoerd.

Uit de boringen is gebleken dat de constructie in de rijbaan bestaat uit een dunne asfaltconstructie (60-80mm) op een dikke puinfundering (400-500mm). De asfaltconstructie bestaat uit 1 laag STAB en een slijtlaag, de PAK-marker gaf geen uitsluitsel of het teerhoudend is.
De puinfundering was niet homogene in de opbouw, met grof materieel. Visueel is er geen asbest geconstateerd, maar kan niet worden uitgesloten. Door een van de bewoners is aangegeven dat in de jaren '80 de rijbaan is aangelegd met puin vrijgekomen uit de sloop van het ziekenhuis in Emmen.

De rijbaan vertoont weinig slijtage/schade en ligt nog goed in profiel, uitgezonderd het deel bij de toegang. Het lijkt dat er hier ooit een verbreding heeft plaatsgevonden. Hierdoor ontstaat er lichte plasvorming in de lengte richting.

4. Inrichting rijbaan

De huidige rijbaan voldoet zowel technische (gewenste wegbreedte) als verkeerskundig (inrichting 30km/h-zone) niet. Uitgangspunt is dat er relatief weinig verkeersbewegingen zijn.

Rijbaan:

De rijbaan heeft gemiddeld een breedte van 3,80m bij de entree en op het overige deel van het bungalowpark varieert het tussen 2,60-2,80m. Het is een asfaltrijbaan zonder opsluiting, maar met een berm met een variabele breedte van 0,40m tot 2,00m. Er zijn geen specifieke voorzieningen voor de afwatering, zoals goten en kolken aanwezig.

De norm voor eenrichtingsweg is minimaal 3,40m, waarbij gemotoriseerd verkeer achter de fietser moet blijven en voor een tweerichtingsweg minimaal 5,40m. Op basis van de verwachte intensiteiten, type voertuigen en uitsluitend het gebruik door bestemmingsverkeer is een minimale aanleg goed te verdedigen.

Daarnaast hebben we de bochten in "lus" gecontroleerd met een "maatgevend voertuig" een vuilniswagen. Er zijn 2 bochten in het huidige situatie, die onvoldoende ruimte bieden voor een vuilniswagen/brandweervoertuig. Beide bochten zijn te krap en dienen te worden aangepast bij een eventuele overdracht aan de gemeente. Belangrijk aandachtspunt daarbij zijn de brandkranen, die daar nu naast de rijbaan liggen.

Wij adviseren om de entree als tweerichtingen in te richten en de lus als eenrichtingsweg. Hiervoor hebben we al naar gelang gewenste werkzaamheden aan disciplines als riolering een aantal varianten uitgewerkt.

Parkeren:

Tijdens de schouw is een inventarisatie plaatsgevonden van de parkeermogelijkheden op het bungalowpark. Hierbij hebben we ook de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein (kavels) meegenomen. Dit hebben we afgezet tegen de richtlijnen opgenomen in de CROW publicatie 317.
Er zijn geen "openbare" parkeerplekken op het terrein, wel wordt er op een aantal plaatsen naast de rijbaan geparkeerd. Er zijn op het park 42 woningen, met in totaal 71 parkeerplaatsen voor eigen gebruik en zijn 23 parkeerplaatsen voor bezoek geautoriseerd.

De norm voor parkeren voor een woonwijk, weinig stedelijk met vrijstaande woningen is min. 1,9 en max. 2,7, dit is incl. 0,3 pp voor bezoekers. Dit betekend voor het bungalowpark een totaal aantal parkeervakken van tussen 80 en 113st, incl parkeren voor bezoekers.
Het huidige aantal van 94 parkeerplaatsen op de kavels valt binnen deze norm en voldoet dus.
De aanleg van parkeergelegenheid voor het laden van elektrische auto's in de openbare ruimte is niet noodzakelijk aangezien ieder bewoner een eigen oprit/parkeergelegenheid heeft om dit te realiseren.

Binnen het bungalowpark is er wel ruimte om op minimaal 2 locaties parkeren aan te leggen, maar dit hebben we in de uitwerking niet verder meegenomen. Indien het gewenst is kunnen er 2x 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor € 14.000,-- excl. BTW.

Trottoir:

In de openbare ruimte is geen ruimte voor een volwaardig trottoir, maar gezien het aantal woningen en de verwachte verkeersintensiteiten, zowel gemotoriseerd als voetgangers is er geen noodzaak voor een wandelvoorziening.

Variant 1: Sobere inrichting

- Versterken van de asfaltconstructie
- Verbreden tot 3,40m met een vlakke nokkentoptegel

Voordelen:

- Minimale overlast bij aanleg
- Functioneel
- Lage investering

Nadelen:

- Geen woonstraat uitstraling / 30km/h

Geraamde investering: € 207.500,-- excl. BTW

Variant 2: Volledige herinrichting:

- Verbreding tot de minimale breedte
- Toepassing van elementenverharding

Voordelen:
- Voldoent aan beeld 30km/h

Nadelen:
- grote impact bij de uitvoering

Geraamde investering: € 382.500,-- excl. BTW

Variant 3: Materiaal besparende herinrichting
- Verbreding met een elementenverharding
- Asfaltconstructie grotendeels behouden

Voordelen:
- Optisch versmalt
- Positie van de weg kan worden aangepast

Nadelen:
- grote impact bij de uitvoering

Geraamde investering: € 317.500,-- excl. BTW

5. Advies

Bind heeft voor dit advies uitsluitend gekeken naar de verharding in de huidige situatie en de aanpassingen benodigd als het overgaat naar de gemeente Coevorden. De maatregelen voor de verharding en het toekomstige eindplaatje dient integraal worden afgewogen. Hierbij zullen de vervangen/aanpassingen riolering en nuts belangrijke parameters zijn. En op de "langere" termijn de energietransitie, van het gas af.

Wij adviseren het volgende:

Bij een eventuele overname van de rijbaan en bermen door de gemeente adviseren wij de volgende werkzaamheden uit te voeren, als er geen andere maatregelen worden uitgevoerd.

Verkeerskundig:

- Instellen éénrichtingsverkeer;
- Invoeren van een 30km/h zone;
- Beperking voor vrachtverkeer handhaven;
- Verbod op parkeren langs de rijbaan;

Constructief:

- Aanpassing van de bocht voor brandweer / vuilniswagen;
- Verbreding middels een vlakke grasbetontegel;
- Versterken van de asfaltconstructie met een deklaag en eventueel voor het beeld een slijtlaag;
- Aanpassen van de entree middels een plateau.

Alternatieven:

Volledige reconstructie:

Bij een volledige reconstructie door bepalende werkzaamheden aan riolering en nutsvoorzieningen, adviseren wij een volledige inrichting als 30km/h zone.
Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de huidige puinfundering niet geschikt als civiel technisch fundering, omdat deze te grof gebroken. Dit staat nog los van de milieutechnische kwaliteit.
Omdat er meer fundering weg gaat dan er terug moet komen is het te overwegen om de rijbaan "verdiept" met banden aan te leggen met een waterpasserende verharding zodat de afwatering gegarandeerd is.

Tussenoplossing:

Een tussenoplossing kan zijn om van de huidige te versmallen tot een rijloper, met aan weerszijde een bestrating van een elementenverharding. Dit benadrukt meer de 30km/h zone ten opzichte van een volledige asfaltverharding. Met het toepassen van een minder hoge straatbakklinker van 6cm en een opsluiting middels een grasbetonpastegel hoeven er geen roerende activiteiten in de puinfundering plaats te vinden.

Extra:

Aanleg van trottoir en/of parkeergelegenheid op het bungalowpark heeft geen toegevoegde waarde en wordt ten opzichte van de impact van de inrichting niet aanbevolen. Een eventuele meerprijs voor de aanleg van 2x 4 haakseparkeerplaatsen is geraamd op € 14.000,--, excl. BTW.

Bij een eventuele overname van de openbare ruimte zijn ook een aantal procesmatige werkzaamheden, die we adviseren mee te nemen in de afweging:

Procesmatig:

- Inmeting bestaande situatie;
- Organiseren van de eigendommen;
- Inventariseren nutsvoorzieningen;
- Inventariseren mogelijkheden gasloos;
- Milieukundig onderzoek van asfalt (DLC), fundering van menggranulaat (o.a. asbest) en bodem;
- Herijken van de raming;
- Uitvoeren van een boom-effect-analyse;
- Opzetten van een participatieplan voor/met de bewoners;
- Opstellen van een definitief plan voor de inrichting, incl. groen, spelen en openbare verlichting.
-

Bijlage 1: Foto's Huidige situatie

Entree vanaf De Tip

Rijbaan van asfalt een brede bermen

1 van de 3 locaties geschikt voor parkeren en/of algemene voorzieningen (bijv. spelen)

Weggedeelte met minimale vrijruimte ernaast

Smalle toegang naar het hofje

Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen

INVENTARISATIE PARKEREN BUNGALOWPARK "DE TIP"

	parkeerruimte			
huisnr.	t.b.v. bewoner	t.b.v. bezoek	langs rijbaan	type verharding oprit
99	2	1		BSS, kf
11	1	1		grind
97	1	3		puin/grind
15	2			grind
95	2			grind
63	0			BSS
61	1	1		SBS, df
53	2	3		natuursteen
57	3			BSS, kf
59	1			BSS, wf
17	3	2		BSS, kf
65	2	2		BSS, kf
19	2	1		Grind/ bss 100x100 mm
67	2	1		BSS, kf
69	2	4		BSS kf
77	2	2		BSS, kf
91	1			gras
71	2			BSS, kf
75	2			BSS, kf
73	2			grind/grindtegels
79	1			gras

	parkeerruimte			
huisnr.	t.b.v. bewoner	t.b.v. bezoek	langs rijbaan	type verharding oprit
27	2			siertegels
29	2			SBS, df
31	2			grind/siertegels
33	2			grind
81	1			grind
35	1			grind
83	3			SBS div. formaten
37	3			betontegels
85	2			grind
39	2			asfalt
43	lange oprijlaan			Tegels 500 x 500 mm
41	2			kiezels
47	lange oprijlaan			braakliggend
45	1	1		asfalt
49	0			gras
87	0			berm
51	2			grind
55	2			BSS, kf
89	6			BSS, kf
59	0			gras
93	2	1		BSS, kf

Totalen		
Bungalows	PP - eigen	PP - bezoek
42	71	23

Bijlage 3: Rijcurves

Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
	-	-	-	-

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Projectomschrijving
Advies verharding camping De Tip

Tekeningomschrijving
Detail rijcurve

Tekeningnummer
230600-03

Blad van Blad
1 van 1

Status
N/A

Ontwerpfase
SO

Tekenaar
[redacted]

Projectleider
[redacted]

Datum
25-01-2024

Datum goedgekeurd
25-01-2023

Schaal
1:200

Formaat
A1

bind
mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
	-	-	-	-

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Projectomschrijving
Advies verharding camping De Tip

Tekeningomschrijving
Detail rijcurve

Tekeningnummer
230600-04

Blad van Blad
1 van 1

Status
N/A

Ontwerpfase
SO

Tekenaar
[redacted]

Projectleider
[redacted]

Datum
25-01-2024

Datum goedgekeurd
25-01-2023

Schaal
1:200

Formaat
A1

bind
mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

Bijlage 4: Resultaten asfaltboringen

SIEMS WEGENBOUWLABORATORIUM B.V. Asfalt -en constructieboringen			Werk :			Opdrachtgever:			
			Schoonoord			Bind			
Boring	Asfalt cm	Fundering 1 soort	Fundering cm	Fundering 2 soort	Fundering cm	Fundering 3 soort	Fundering cm		
1	6,5	Puin	33,5				Gestaakt ivm gasleiding		
2	8	Puin	60	Zand tot 1m					
3	6	Puin	55	Zand tot 1m					

Kiwa KOAC B.V.
Wilmersdorf 50
Postbus 137
7300 AC Apeldoorn

T 088 562 26 72
E info@kiwa-koac.com

www.kiwa-koac.com

Siems Wegenbouwlaboratorium B.V.
t.a.v. de heer [redacted]
Deeling 11
9301 ZT RODEN

Datum	:	14 december 2023
Referentie	:	la23.3764/laba/hbu
Projectnummer	:	230429901
Opdracht	:	A23.3764

Beproevingscertificaat

Opdrachtgever	:	Siems Wegenbouwlaboratorium B.V.
Ontvangstdatum	:	13 december 2023
Begin onderzoek	:	14 december 2023
Einde onderzoek	:	14 december 2023
Projectleider	:	de heer [redacted]
Aantal bladen	:	2
Aantal bijlagen	:	2

Volgens opgave opdrachtgever

Werk	:	Schoonoord
Factuur aan	:	Siems Wegenbouwlaboratorium B.V., [redacted]@siemslab.nl
Codering monster(s)	:	1 t/m 4
Soort materiaal	:	Asfaltcilinders

In geval van versienummer '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. De in deze rapportage vermelde onderzoeken zijn uitgevoerd door Kiwa KOAC, tenzij anders vermeld. De in deze rapportage vermelde resultaten zijn alleen van toepassing op de onderzochte monsters, tenzij anders vermeld. De codering van de monsters is opgegeven door de opdrachtgever tenzij anders vermeld. Kiwa KOAC is niet verantwoordelijk voor aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Nadere informatie over de uitvoering van de beproeving, meetonzekerheid en rapportage is op aanvraag beschikbaar. Zonder schriftelijke toestemming van Kiwa KOAC mag het rapport of certificaat niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd. Omwille van de overzichtelijkheid zijn niet de uitvoeringsdata van de afzonderlijke testen vermeld, maar de begindatum en einddatum van het onderzoek.

1 Monsterneming

De monsterneming is niet door Kiwa KOAC unit Material Testing uitgevoerd. Het onderzochte materiaal en/of proefstukken zijn ten behoeve van het onderzoek aangeleverd. Kiwa KOAC unit Material Testing kan derhalve geen gegevens over de monsterneming en vervaardiging/bewaring van de proefstukken rapporteren tot het moment van ontvangst en geen uitspraak doen ten aanzien van de representativiteit van het onderzochte materiaal in relatie tot de partij of het werk waaruit ze zijn genomen.

2 Gehanteerde onderzoeksmethode(n) of norm(en)

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende norm(en) of proefomschrijving(en):

K-IP-49a conform RAW 2020 proef 77.1 en 77.2	Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)

Indien er bij de uitvoering van het onderzoek afwijkingen van de norm hebben plaatsgevonden, dan zijn deze in het rapport vermeld. Deze afwijkingen kunnen invloed hebben op de herhaalbaarheid, reproduceerbaarheid en/of betrouwbaarheid van de resultaten.

Kiwa KOAC unit Material Testing is door de RvA geaccrediteerd conform ISO/IEC 17025 onder L007 voor de met ***(Q)*** gemerkte verrichtingen.

3 Resultaten van het onderzoek

In bijlage 1 worden de resultaten van het onderzoek samengevat.
In bijlage 2 zijn de foto's toegevoegd.

Voor akkoord:
Kiwa KOAC B.V.

[redacted]

[redacted]

bijlage 1: Resultaten

monster	Soort verharding	Laagdikte cumulatief mm	Laagdikte individueel mm	Fluorescerend gebied mm
(Q) K-IP-49a conform RAW 2020 proef 77.1 en 77.2 **Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)**				
1	Slijtlaag STAB 0/16	9 61	9 52	geen
2	Slijtlaag Slijtlaag STAB 0/16	7 14 72	7 7 58	geen
3	Slijtlaag STAB 0/16	10 67	10 57	geen

Schademelding

Cilindernummer	Opmerking
3	Lengtescheur 25-67

Toelichting bij tabel bepaling constructieopbouw, laagdikte en aantonen van PAK

In bovenstaande tabel moet met de volgende punten rekening worden gehouden:

- De "laagdikte cumulatief" en het "fluorescerend gebied" worden aangegeven in millimeters gemeten vanaf de bovenzijde van de kernen/verharding;
- Als in de kolom "fluorescerend gebied" als resultaat "geen" wordt vermeld, betekent dit, dat het asfalt vrijwel altijd nader onderzocht moet worden op de aanwezigheid van PAK. Zonder nader onderzoek zal het asfalt door de asfaltcentrale als teerhoudend worden beschouwd, tenzij aan de voorwaarden bij het volgende gedachtestreepje wordt voldaan. Als in de kolom "fluorescerend gebied" een bereik "xx-yy" vermeld is in dit bereik fluorescentie waargenomen en is met een grote mate van zekerheid teer in het asfalt verwerkt. Er moet vanuit worden gegaan, dat dit asfalt teerhoudend is en dat het PAK_{10}-gehalte 250 mg/kg of hoger is. Nader onderzoek aan het teerhoudende asfalt binnen dit fluorescerende gebied is niet zinvol. Buiten dat gebied is op de niet fluorescerende delen nader onderzoek noodzakelijk, waarbij een veiligheidsmarge van 20 mm vanaf de fluorescerende zone gehanteerd wordt;
- Alleen wanneer met de PAK-detector geen fluorescerende lagen in de constructie zijn waargenomen en de asfaltconstructie aantoonbaar van na 1994 is (zie voor voorwaarden aantoonbaarheid CROW publicatie 210) of als geen fluorescentie is waargenomen en de totale hoeveelheid asfalt uit het werk is niet meer dan 25 ton, mag nader onderzoek achterwege blijven. Dit asfalt kan door de asfaltcentrale als teervrij geaccepteerd worden.
  Als met behulp van documenten kan worden aangetoond dat geen teerhoudende producten in de asfaltconstructie zijn verwerkt, kan zelfs geheel van onderzoek worden afgezien, In dat geval is zelfs het onderzoek met PAK-detector niet nodig.
- Indien vermeld, wordt in de kolom 'mengsel' m.b.v. een letter aangegeven of de gelijksoortige mengsels in de kolom 'soort verharding' visueel gelijk zijn (met name de steenslag is visueel gelijk).
- Meer informatie over PAK onderzoek in asfalt en een verklaring van de gebruikte afkortingen is te vinden in Technisch infoblad 'Teerhoudendheid asfalt'. Dit document kunt u downloaden op onze website www.kiwa-koac.com bij 'Klik hier voor meer informatie per dienst' onder 'Appendices Kiwa KOAC (PDF)' (rechts op de home pagina).

bijlage 2 : Foto's

A23.3764
3

Bijlage 5: Uitwerking profielen en kostenraming

Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50

Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50

Opdrachtgever

Gemeente Coevorden

Tekeningomschrijving

Principeprofielen optie 1

bind

mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marissteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 58
9723 AB Groningen

Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

Datum 1 februari 2024
Opdrachtgeve Gemeente Coevorden
Contactpersoc H. Commies
Postadres Kasteel 1
Postcode 7741 GC Coevorden

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaats verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
	Optie 1; Overlagen bestaande verharding				
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€	€
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	230	€	€
	Opbreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	300	€	€
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€	€
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€	€
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€	€
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€	€
	Verwerken grond tpv vervallen bochten	m3	240	€	€
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€	€
	Leveren en aanbrengen fundering nokkentop-v-tegels	ton	310	€	€
	Leveren en aanbrengen straatlaag	m2	620	€	€
	Leveren en aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	115	€	€
	Leveren en aanbrengen deklaag 45mm	ton	35	€	€
	Leveren en aanbrengen uitvul/deklaag 45mm	ton	250	€	€
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	2.300	€	€
	Leveren en aanbrengen slijtlaag	m2	2.300	€	€
	Leveren en aanbrengen nokkentop-v-tegel, 1 strek a 0,40m	m2	620	€	€
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€	€
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€	€
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€	€
	Aanbrengen inritconstructie / plateau entree	EUR	1	€	€
	SUBTOTAAL				€ 143.426,00
9	**STAARTPOSTEN**				
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€	€
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€	€
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€	€
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€	€
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%		€
	Algemene kosten	EUR	7,00%		€
	Winst en risico	EUR	3,00%		€
	Stelpost	EUR	1,00	€	€
	Onvoorzien	EUR	20,00%		€
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%		
	afronding				
	TOTAAL				€ 217.500,00

Meerprijzen, incl 40% staartkosten:					
Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	110	€	€	
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€	€	

Principeprofiel optie 2

Schaal 1:50

Principeprofiel optie 2

Schaal 1:50

Opdrachtgever

Gemeente Coevorden

Tekeningomschrijving

Principeprofielen optie 2

bind

mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marissteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 58
9723 AB Groningen

Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

Datum 1 februari 2024
Opdrachtgeve Gemeente Coevorden
Contactpersoc H. Commies
Postadres Kasteel 1
Postcode 7741 GC Coevorden

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaats verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
	Optie 2; Rijbaan van straatbaksteen keiformaat geel				
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Asfalt opnemen	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€ [redacted]	€ [redacted]
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€ [redacted]	€ [redacted]
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€ [redacted]	€ [redacted]
	Verwerken grond tpv vervallen bochten	m3	240	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen fundering kantopsluiting/verbreding	ton	310	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijbaan	m2	2.500	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	2.500	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen opsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€ [redacted]	€ [redacted]
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€ [redacted]	€ [redacted]
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen inritconstructie / plateau entree	EUR	1	€ [redacted]	€ [redacted]
	SUBTOTAAL				€ 261.436,00
9	**STAARTPOSTEN**				
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Algemene kosten	EUR	7,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Winst en risico	EUR	3,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Stelpost	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Onvoorzien	EUR	20,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%	[redacted]	
	afronding			[redacted]	[redacted]
	TOTAAL				€ 385.000,00

Meerprijzen incl 40% staartkosten:					
Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	500	€ [redacted]	€ [redacted]
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ [redacted]	€ [redacted]

Principeprofiel optie 3

Schaal 1:50

Principeprofiel optie 3

Schaal 1:50

Opdrachtgever

Gemeente Coevorden

Tekeningomschrijving

Principeprofielen optie 3

bind

mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede
Marissteden 70
7547 TD Enschede

Vestiging Groningen
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen

Raming v Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

Datum 1 februari 2024
Opdrachtgeve Gemeente Coevorden
Contactpersoc H. Commies
Postadres Kasteel 1
Postcode 7741 GC Coevorden

	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaats verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
	Optie 3; Rijloper				
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	120	€ [redacted]	€ [redacted]
	Zagen asfalt tbv rijloper	m	1.550	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opbreken asfaltverharding tbv rijloper (breedte 1,80m)	m2	900	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opbreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	150	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	115	€ [redacted]	€ [redacted]
	Ontgraven grond tbv aanbrengen verbreding	m3	460	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€ [redacted]	€ [redacted]
	Verwerken grond tpv vervallen bochten	m3	240	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen fundering verbreding	m2	610	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijloper	m2	1.100	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	54	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen deklaag 45mm	ton	38	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen uitvul/deklaag 45mm	ton	160	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	1.400	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen slijtlaag	m2	1.400	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	1.100	€ [redacted]	€ [redacted]
	Leveren en aanbrengen opsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€ [redacted]	€ [redacted]
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€ [redacted]	€ [redacted]
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aanbrengen inritconstructie/plateau entree	EUR	1	€ [redacted]	€ [redacted]
	SUBTOTAAL				€ 216.633,50
9	**STAARTPOSTEN**				
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Uitvoeringskosten	%	9,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Algemene kosten	%	7,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Winst en risico	%	3,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Stelpost	EUR	1,00	€ [redacted]	€ [redacted]
	Onvoorzien	EUR	20,00%	[redacted]	€ [redacted]
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%		
	afronding				[redacted]
	TOTAAL				€ 322.500,00

Meerprijzen, incl 40% staartkosten:					
Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	234	€ [redacted]	€ [redacted]
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ [redacted]	€ [redacted]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

GESPREKSVERSLAG

Deelnemers:	VvE "Op de Kiel": [redacted], [redacted] en [redacted] Gemeente: [redacted] en [redacted]
Datum:	Dinsdag 9 april 2024
Onderwerp:	Onderzoek overdracht gemeenschappelijk goed VvE "Op de Kiel"
CC:	VvE "Op de Kiel": [redacted] (afwezig)

Aanleiding
Op verzoek van de VvE heeft de gemeente onderzocht welke maatregelen getroffen zouden moeten worden en welke kosten daarbij horen als de gemeente het eigendom van de weg, riolering en straatverlichting zou overnemen van de VvE. De rapportages waarin dit is uitgezocht zijn gereed en in dit overleg zijn ze besproken.

Algemeen
De rapporten zijn op zich helder; er zijn nog enkele vragen, die hieronder zijn genoteerd. Afgesproken is dat de gemeente de vragen probeert te beantwoorden, zo mogelijk voor de ALV van de VvE op 18 mei.

In de begeleidende memo bij de rapporten heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat zij geen belang of noodzaak ziet om het eigendom van de VvE over te nemen. De vertegenwoordigers van de VvE vinden dit helder; ze weten dat de VvE eigenaar blijft en verantwoordelijk blijft voor het onderhoud en beheer. De rapportages geven inzicht in de technische staat en daar kan de VvE haar voordeel mee doen.

Vragen naar aanleiding van de rapporten:

Rapport 'verharding camping De Tip met bijlagen' - Bind
1. Van de drie genoemde boringen in het rapport, mist de gegevens van de derde boring.
2. In het rapport staat bij teerhoudend fluorideren gebied 'geen'. In de toelichting staat 'bij *geen* is er verder onderzoek nodig'. Wat is nu de conclusie? Zit er wel of geen teer in de wegen?
3. Bij uitgang staat zijweg of uitrit. Wat is het nu? Dit heeft verkeerskundige consequenties.
4. Is de belastbaarheid van de weg ook aan te geven?

Rapportage riool – Van der Valk + De Groot
1. Ontstoppingspunten. Eigenlijk zouden er meer punten moeten komen. Is aan te geven wat het maken van een extra punt bij benadering kost?
2. Een deel van het riool is niet geïnspecteerd. Is op een kaartje aan te geven welk deel dat betrof?
3. Het lijkt erop dat de riolering in beeld is gebracht met behulp van een sensor. Is op basis van de sensor-gegevens ook aan te geven waar het tracé van de riolering exact ligt? Het vermoeden is dat deze ook onder particuliere percelen ligt.

En verder
Gesproken is ook over de inrichtingseisen die aan de (VvE-)wegen over het park worden gesteld, met name in verband met de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Hierover vindt op korte termijn overleg plaats binnen de gemeente, waarin deze zal aangeven wat de eisen zijn. Dit gaat over zaken als de vereiste breedte van de wegverharding en van de vrije doorrijdruimte, de hoogte en hoe om te gaan met doodlopende straten. Overigens gelden die eisen ook voor het gedeelte van het park buiten het VvE-deel en zijn ze ook nu al, in de situatie dat er nog een recreatieve bestemming geldt, van toepassing. Afhankelijk van de uitkomsten van het interne overleg binnen de gemeente zal dit onderwerp met het VvE-bestuur/werkgroep of met de werkgroep transformatie worden besproken.
Verder kwam de status en de inrichting van de weg De Tip aan de orde. Ook hier komt de gemeente op terug.

Tenslotte kwam het onderwerp 'actualiseren van de statuten' ter sprake. Afgesproken is dat gedurende het transformatieproces een jurist vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe zal meekijken en -denken over noodzakelijke of wenselijke aanpassingen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 25 september 2024 14:55
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Werkgroep 1 oktober 2024
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip - 1 oktober.docx; 02 Actielijst werkgroep 10 september 2024.docx; 03 Beantwoording zienswijzen.xlsx; 03 Reactie [redacted] op concept TAM.xlsx; 04 Streefbeeld De Tip versie 23sept24.docx; 05 Planning Transformatie De Tip.docx; 06 Bijlage bij memo.pdf; 06 Overeenkomst wegen in VvE gebied.docx

Dag allemaal,

Bijgaand de agenda en stukken voor komende dinsdag.
Het stuk over de kwaliteitsimpuls wordt nagezonden.

Tot dinsdag!

Hartelijke groet,

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Afwezig van 3 t/m 18 oktober 2024

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 1 oktober 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted]
Gemeente:	[redacted] en [redacted] ([redacted])
Afwezig:	meelees lid [redacted]

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 10 september 2024	+
03.	Beantwoording zienswijzen op concept-streefbeeld en TAM	+
04.	Definitief streefbeeld	+
05.	Vervolgproces en -planning	+
06.	Overeenkomst over de wegen in het VvE-gebied	+
07.	Memo kwaliteitsimpuls	➢
08.	Rondvraag	V
09.	Sluiting en evt. agendapunten 22 oktober 2024	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
10 september 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
10-9	Onderhoud berm De Tip	Nagekomen antwoord gemeente: voor het onderhoud aan de berm is de buitendienst benaderd. Er is een aantekening opgenomen dat er een wens ligt voor een passeerhaven.	-	Gereed
10-9	Thema kwaliteitsimpuls	Werkgroep komt met een voorstel. Duurzaamheidsoplossingen lijken niet haalbaar. Wel worden er fixbusjes georganiseerd om wat maatregelen en ideeën aan te dragen. Inventariseren en vastleggen kwalitatieve bomen/hagen. Dan is er een kapvergunning nodig om ze weg te halen. Is dit haalbaar? Verduidelijken nummering op park. Uitrit veiliger maken/spiegels plaatsen.	Werkgroep	Oktober
10-9	Thema afval	Er is gekozen voor een gratis ondergrondse container. De mail ter bevestiging volgt via [redacted] In het beleid is vastgelegd dat er een limiet is aan ondergronds inzamelen. Komt dit goed voor De Tip?	[redacted] [redacted]	Gereed 1 oktober
11-6 25-6 10-9	Thema wegen: bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente	Wachten op reactie gemeente, [redacted] Opnieuw agenderen. Er is nog niets bekend. Volgt zoals afgesproken. Aanhouden.	[redacted]	Oktober
10-9	Streefbeeld	Als alle reacties binnen zijn, bespreken in werkgroep.	[redacted]	Oktober
10-9	Agendapunt voor 1 oktober	Vervolgproces en planning.	[redacted]	1 oktober
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / september / dec.?	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Naam en adres:	Zienswijze:	Reactie werkgroep/gemeente:
[redacted] - [redacted]	Aandacht voor positie eigenaar die recreatiebestemming wil houden.	De bestaande bestemming 'recreatie' wordt toegevoegd, bedoeld voor de recreanten die geen prijs stellen op een woonbestemming. Onderzocht wordt op welke wijze hierbij een mogelijkheid wordt geboden om onder voorwaarden naar een woonbestemming te gaan.
	Wat is het percentage van eigenaren die minimaal mee moeten doen aan deze transformatie?	Dat is niet op voorhand aan te geven. De praktijk leert dat het percentage toeneemt in de loop van het proces, wanneer het voor iedereen duidelijk wordt wat de voors en tegens zijn. Het zal in ieder geval moeten gaan om een duidelijke meerderheid; het transformatieproces is niet voor niets in gang gezet.
	Ondervindt nadeel van de recreatiewoning in een woonwijk.	Dit is niet verder toegelicht.
	WOZ wordt veel hoger. Betalen afvalstoffenheffing.	Wanneer gekozen wordt voor het behoud van een recreatie-bestemming zal dit minder het geval zijn. Bij het meegaan naar en woonbestemming wordt de (verkoop)waarde verhoogd, alsmede de verkoopmogelijkheden. Daar staat inderdaad een hogere WOZ-waarde tegenover.
	Loopt het risico dat mogelijk een woon- c.q. verhuurplicht op deze woning komt te rusten.	Zolang de woning op grond van het overgaangsrecht recreatief gebruikt wordt zal dat niet gebeuren. Bij behoud van de recreatiebestemming evenmin.
	Wenst een dubbele bestemming, wonen/recreatie. Kost niets en recreanten hebben de garantie dat zij en hun nazaten in lengte der dagen kunnen blijven recreëren in eigen eigendom. Blijvende recreanten betalen straks meer dan anderen; naast een vermindering van het woongenot, betalen zij de lasten zoals iedereen plus de forensenbelasting. Dit kan toch niet de bedoeling zijn. Bestuursbesluit mist bij onderzoek VvE naar overname eigendommen door gemeente.	Een dubbelbestemming is niet logisch, wanneer de meerderheid er woont of wil gaan wonen. Voor de recreanten is er een keuze: het behoud van de recreatiebestemming of meegaan in de woonbestemming en gebruik maken van het overgangsrecht. Het is niet duidelijk welke lasten worden bedoeld. Het enige verschil met de huidige situatie is dat de afvalinzameling wordt overgenomen door de gemeente en die kosten voortaan aan de gemeente worden betaald. Dat is een interne kwestie waar de gemeente zich buiten houdt.
[redacted] - [redacted]	Inzake 50m2 bijgebouwen: logischer om in procenten te doen (vooral voor grote kavels).	Dit zou betekenen dat er ongelijkheid in uitbreidingsmogelijkheden optreedt en daar wordt niet voor gekozen. Het karakter van het park dient overwegend groen te blijven, met betrekkelijk bescheiden bebouwing.
	Wat valt er onder gebouwen? Houtstek, Veranda/overkapping, carport?	Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Bouwwerken die niet toegankelijk zijn en/of niet overdekt zijn en/of geen zijwanden hebben vallen onder 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.
	Aanbod om te komen kijken hoeveel 50m2 daadwerkelijk is en hoe de verhoudingen met de kavel zijn.	Het groene, natuurlijke karakter moet bewaard blijven en daar past een relatief bescheiden bebouwing bij. Overigens worden de mogelijkheden met 50 in plaats van 20 m2 aan bijgebouwen al behoorlijk verruimd.

[redacted] en [redacted] -	Waarom is ervoor gekozen om 50 m2 bijgebouwen toe te staan en niet een % van de kavel.	Dit zou betekenen dat er ongelijkheid in uitbreidingsmogelijkheden optreedt en daar wordt niet voor gekozen. Het karakter van het park dient overwegend groen te blijven, met betrekkelijk bescheiden bebouwing.
	Wat wordt onder oppervlakte verstaan? Is dat binnenmuurs, of buitenmuurs, of in het geval met overkapping het dakoppervlak? Valt binnen dit getal ook de carport? Wordt een houtopslag en tuinkas gezien als bijgebouw?	Dat wordt in het omgevingsplan gedefinieerd. Een houtstek (houtopslag) wordt niet gezien als een gebouw, een kas ??
[redacted] en [redacted] -	Wat betreft de schuttingen/muurtjes en andere afscheidingen zet ik mijn vraagtekens. Het kan niet zo zijn dat ieder prive daar niet zelf over kan beschikken, voor extra privacy , beetje beschut tegen wind, of omheidng voor huisdieren. Alle huisjes hebben met de bouw ook een muurtje (gehad). Dat niet alles in de schuttingen wordt gezet, is een ander verhaal maar ieder moet daar naar eigen goeddunken mee omgaan.	De bedoeling is dat er geen schuttingen of muren worden geplaatst bij wijze van erfscheiding, maar hagen. Dit om het groene karakter van het park in stand te houden. De eigenaar is vrij om wel of geen hagen rondom zijn perceel te plaatsen en ook voor de hoogte van de hagen zijn er geen regels. Dit maakt een optimale, zelf gekozen beschutting mogelijk.
	Hagen en andere afzettingen moeten kunnen, iedereen moet daar vrij in zijn is onze mening. Inheems : laat de VvE op gezamelijk terrein het goede voorbeeld geven.	De bedoeling is dat er geen schuttingen of muren worden geplaatst bij wijze van erfscheiding, maar hagen. Dit om het groene karakter van het park in stand te houden. De eigenaar is vrij om wel of geen hagen rondom zijn perceel te plaatsen en ook voor de hoogte van de hagen zijn er geen regels. Dit maakt een optimale, zelf gekozen beschutting mogelijk.
	De plaatsen zijn zo groot, dat niemand alles zal verharden denk ik.	Dat hopen we ook, maar het is goed toch een maximale maat op te nemen.
[redacted]	De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op zich prima, maar het weggetje klopt niet met de kadastrale lijnen. Op enkele plekken wordt een deeltje van een eigendom van de huisjes afgesnoept, op andere delen wordt een deel van het weggetje niet tot verkeer bestemd.	Gekozen wordt voor een wat ruimere bestemming Verkeer, die het gehele kadastrale eigendom van de VvE omvat, te weten de wegen met de bermen en het overige gezamenlijk eigendom, groen en verhard.
	Het doodlopende weggetje aan de zuid-oost kant moet doorlopen tot de grens van het plangebied. (hier in het verleden gedoe over geweest; een van de aanliggende eigenaren wilde het weggetje wel kopen, en toen kwam de principiële vraag aan de orde: wil de VVE delen van de grond verkopen. Er is toen heel duidelijk NEE gezegd om te voorkomen dat er dan ook gediscussieerd kan worden over de 'vrije' veldjes)	zie onder 24
	De breedte van de weg varieert op het deel van de VVE, deze moet overal 5 meter breed zijn.	zie onder 24
	Op het deel van de 'vijf' is de breedte variabel, maar naar mijn idee is dit in de praktijk niet zo. Naar mijn idee moet het weggetje langs de zuidgrens van de kaveltjes liggen.	wordt aangepast

	In het noordelijk deel met de 'negen' is het weggetje kort getekend worden de noordelijke huisjes niet ontsloten. Ik weet niet tot hoe ver het eigendom van de gemeente gaat. Als het alleen om het getekende weggetje gaat, dan hebben de noordelijk huisjes geen ontsluiting want voor zover ik weet is er geen recht van overweg geregeld. Dit moet dus beter uitgezocht worden.	wordt aangepast	
	Het deel aan de oostzijde waar nu vijf funderingen liggen hoort nu wel bij het plangebied. In dat geval moet de vraag beantwoord worden hoe met die 'wegbestemde' huisjes wordt omgegaan.	wordt eruit geknipt	

De regels

WAAR	WAT STAAT ER	WAT MOET HET WORDEN	
Art 2.2	Aan huis gebonden beroep	Ook bij een woning met veel inwoners kan er sprake zijn van veel verkeer. Ik zou daarom aan de definitie willen toevoegen dat het aan huis gebonden beroep geen verkeersaantrekkende werking mag hebben en geen reclame-uitingen	wordt aangepast
Art 2.6	Eerst gaat het bebouwing en het laatste deel van de zin sluit de bebouwing weer uit	deze regel lijkt me in zich zelf strijdig	regel klopt wel: een of meer gebouwen en/of...
Art 2.10	Bouwgrens	Maar op de verbeelding komen geen bouwvlakken voor. Daar hebben we wel over gesproken, maar er was nog geen keus bepaald.	definitie gaat eruit
Art 2.11	Bouwlaag	De definitie sluit een onderkeldering nu uit, terwijl die nu al wel voorkomen; mij is in elk geval 1 bekend	definitie gaat eruit
Art 2.12	Bouwperceel	Deze staan niet op de verbeelding, dus dan is de vraag: hoe wordt dat duidelijk??	bouwperceel is in dit plan een abstract begrip, niet een op de kaart aanwijsbaar stuk grond
Art 2.22	Overheidsvoorzieningen	Het lijkt me dat dit hier niet aan de orde is	gaat eruit
Art 2.?	Carport	In art 7 komt een carport voor. Naar mijn idee is het handig om die hier te definieren als een bouwwerk zonder wanden van maximaal 15 m2, dan heb jee een carport van 3x5 m	wordt aangepast
Art 2.23	Overkapping	Ik zou die ene wand er wel van af willen halen. Dit komt de transparantie van het gebied ten goede en dat is nu net een van de kernkwaliteiten van ons gebied.	wordt aangepast
Art 2.24 en art. 2.27	Permanente bewoning en wonen	Wat is hier precies bedoeld om te bereiken. Of is hier bedoeld om recreatief verblijf te definiëren? In dat geval is permanente bewoning het hoofdverblijf en is recreatief tijdelijk. Bij recreatief wordt gezegd dat de vaste verblijfplaats elders is, bij wonen wordt niet gezegd dat het gaat om de vaste verblijfplaats. En in 2.24 wordt het begrip hoofdverblijf benoemd. Naar mijn idee kan dit beter.	wordt aangepast
Art 3	Voor mij onleesbaar	Wat is hiermee bedoeld te regelen? Verder wordt op pagina 29 van de motivering gesteld dat in dit artikel de Bruidschat van toepassing is, maar dat lees ik er niet uit. Naar mijn leidt dit artikel er toe dat een burger de overheid niet langer betrouwbaar acht als hij wordt tegemoet getreden met onleesbare teksten.	klopt, maar is techniek... Wordt wel verduidelijkt

Art 5.2	Functies	Wat mij betreft kunnen de waterlopen, nutsvoorzieningen en paden er wel uit.	blijven erin
Art 5.3.2	Bouwwerken geen gebouw	Ik zou ze er helemaal uitsluiten.	wordt aangepast
Art 5.4	Opsomming van wat niet mag	Ik vind dit allemaal erg triviaal. Kun je het ook andersom zeggen: de grond is uitsluitend bedoeld voor groen en geen andere functies? In art 10.2 zitten algemeen geldende gebruiksbepalingen. Volgens mij is dat nit goed afgestemd met de specifieke gebruiksbepalingen per artikel. Een betere stroomlijning is gewenst!!!!!	wordt aangepast
Art 6.2a	Verkeer, geen doorgaand verkeer	Ik zou het omschrijving als verkeer ter ontsluiting van de aangelegen (recreatie)woningen. En alle andere functies kunnen dan wel weg, dus alleen 6.2.a en geen andere bouwwerken, wel de werken die er bij horen. We willen juist geen parkeren, ook in verband met externe veiligheid.	wordt aangepast
Art 6.4	Dit krijg je als je standaard regels pakt	Op het onverharde weggetje in het noordelijk deel komt het opsommen van invoeg- uitvoeg-en voorsorteerstroken een beetje lachwekkend over. Kun je het ook vangen onder de naam: verhardingen met bijbehorende bermen en zonder bouwwerken?	wordt aangepast
Art 7	Bestemming wonen	Ik wil nogmaals pleiten voor de dubbelbestemming recreatief wonen en wonen. In art 7.4 zit deze dubbel-gedachte wel!!	Nee. Er wordt wel een bestemming 'recreatie' toegevoegd, gelijkluidend aan de huidige bestemming
Art 7.3.2.a	Het deel aan de oostzijde	Nu het deel aan de oostzijde met de funderingen tot het plangebied hoort, kan het zijn dat het getal 59 niet juist is. Het kan ook zijn dat de gemeente het aantal 59 wil handhaven, maar dan mogen er dus geen huisjes meer bijgebouwd worden. Dat zou wel een continue lijn van de gemeente zijn.	Formulering uit het vigerende plan wordt overgenomen.
Art 7.3.2.d	De afstand van 10 m tot de bouwperceelsgrens.	In heel veel gevallen kan deze 10 niet gehaald worden. Hier vallen we een beetje in de systematiek: werken met bouwvlakken of niet.	we proberen terug te vallen op de oorspronkelijke systematiek: 20 m uit elkaar, met een mogelijkheid dat te verkleinen tot 10 m.
Art 7.3.2	Er is geen norm voor de opbouw, als er maar een goot aanhangt. Je kunt nu dus meerdere bouwlagen krijgen zonder kap.	Regelen dat boven de eerste bouwlaag alleen een opbouw met een kap mogelijk van max 50 graden.	wordt aangepast
Art 7.3.3	Vergunningvrij bouwen	We zouden het vergunning-vrij bouwen er uit gooien, anders krijg je er nog 30m2 bij.	klopt, zit in uitsluiting bruidsschat
Art 8.3	Oppervlak zonder vergunning	Hier wordt 500 m2 vergunning-vrij gesteld. Is dat totaal of per ingreep. Als het eerste van toepassing is, dan kun je archeologisch onderzoek gewoon verplicht stellen, is het per ingreep dan stelt deze regel niks voor omdat je per bouwperceel maximaal 150 m2 aan bebouwing toestaat.	zoeken we uit
Art 10.2	Zie art 5.4		
Art 12.2 sub 3	Overgangsrecht	Iemand woont in een huisje met een gedoogbeschikking maar wil de recreatieve bestemming houden. Als deze persoon dan tijdelijk opgenomen moet worden in een verpleegtehuis, en die opname duurt langer dan een jaar, dan kan hij/zij niet terug naar het eigen huisje. Kan niet de bedoeling zijn lijkt.	Als diegene dat echt wil kan hij/zij de recreatieve bestemming behouden (maar wat te doen als ze al in een woning met een aanduiding wonen?)

Ik moet zeggen dat ik het verhaal van toetsing aan allerlei kwaliteiten van de leefomgeving (natuur, geluid, bodem, etc.) erg duidelijk vind. Er is heel systematisch gewerkt, goed volgbaar. Een compliment voor deze tekstschrijver.

WAAR	ONDERWERP	MIJN IDEE	
pag 4, 1.1	Fasen	Er worden drie fasen benoemd die al klaar zijn, maar er is geen enkele verwijzing naar. Wat hier ook ontbreekt is de rol die de gemeente in het verleden heeft gehad. Toen er bewoning kwam heeft de gemeente niet gehandhaafd, maar heeft gedoogbeschikkingen gegeven. Later werden de bewoonde huisjes aangemeld bij het CBS als woningen, met als gevolg dat deze huisjes permanent bewoond mochten blijven. Het verzoek om tot woning-bestemming te komen, was afkomstig van dorpsbelang De Kiel, de eigenaren van de huisjes hebben geen verzoek gedaan.	wordt aangepast
Pag 4, 1.2	Kaartje	Het kaartje komt niet overeen met de verbeelding van het omgevingsplan.	wordt aangepast
Pag 5 1.3	Kaartje	Hier zit het weggetje De Tip nu bij in, in voorgaande kaartjes niet.	Bestaande BP: inclusief weg. Nieuw: zonder weg, maar de bestaande woonpercelen blijven ook
Pag 6	Verhaal over zandruggen	Ik vind dat dit verhaal dat geen recht doet aan de werkelijkheid. Het hondsrugcomplex, ontstaan in de laatste fase van de derde ijstijd, resulteerde in een tweetal parallelle ruggen, de hondsrug en de rug van Sleen (of Rolde als in rolde dit verhaal vertelt). Omdat dit complex uniek is in de wereld, het een UNESCO-erfgoed status. In de figuur staan de oude historische routes getekend. Pal naast het plangebied aan de westzijde ligt een zandpad dat onderdeel is van de historische route Groningen-Sleen. In het dorp De Kiel heeft dit pad de naam Noorderweg.	Leggen we voor aan de opsteller
Pag 6	Boven de figuur	Opmerkelijk op de ruggen (hondsrug en rolderrug) is het ontbreken van sloten.	
Pag 6	Onder de figuur	Het verhaal van het los volk klopt, maar men koos juist De Kiel omdat elke marke een soort politie had die alleen in het markegebied zeggenschap had. dus als de politie van jouw markegebied kwam kijken dan hoefde je maar over een greppel te springen naar een andere marke en was je weer vogelvrij. Wonen in De Kiel was een strategische keus.	Leggen we voor aan de opsteller
Pag 7	2de alinea	Het verhaal klopt niet. Er is een deel met 42 huisjes waar de ontsluiting eigendom is van een VVE, het 2de deel met 5 huisjes heeft recht van overweg bij elkaar en de negen aan de noordzijde worden ontsloten door een weggetje dat eigendom is van de gemeente. Zie ook mijn opmerking bij de Verbeelding.	wordt aangepast
Pag 7, 2.3	Verhaal over kwaliteitsimpuls en groenplan	Het verhaal over groenplan moet nog gemaakt worden en tot nu toe is dit NIET opgenomen in de Regels.	klopt, als het groenplan gereed is wordt dit verwerkt

Pag 8	De laatste zin suggereert dat het past binnen NOVI	Maar het verhaal is net andersom. De gemeente en provincie kunnen hun gang gaan mits er niet een belang van hogere orde wordt geraakt. Naar mijn idee moet je dan ook stellen dat het plangebied geen belangen van hoger orde verstoort.	
Pag 10	Laatste alinea van 3.2.2.	Hier staat de werkgroep een plan heeft bedacht, maar het was met name de bijeenkomsten in Wezup waar alle eigenaren mee konden denken over de toekomst, dat er een soort streefbeeld ontstond. Ik hecht hieraan omdat er dan veel breder draagvlak is en de rol van de werkgroep is niet meer dan een klankbordgroep zonder mandaat.	wordt aangepast
Pag 15	Punt 4.2.2	Dit verhaal kan ik niet helemaal volgen. Bij ad 1 en 2 wordt gesteld dat het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling en bij ad 5 wordt ook gezegd dat het NIET binnen het bestaande stedelijke gebied ligt, maar toch is de conclusie dat het allemaal kan.	wordt aangepast
Pag 18	Helemaal bovenaan	Een weggetje met minder dan 1000 autobewegingen per dag wordt vanuit verkeersoogpunt gezien als een rustig weggetje.	
Pag 18	Verkeerde wasmiddel?	De kavelgrootte is eerder beschreven als tussen de 600m2 en ruim 1400m2. Nu is de benedenmaat gekrompen tot 500m2. Verder kan opgemerkt worden dat in het VVE-deel, het deel van de vijf en waarschijnlijk ook in het deel van negen, dat parkeren op eigen erf voorschrift is.	tussen de ca 600 en 1400
Pag 19	2de regel van boven	Volgens mij loopt deze zin niet goed en ontbreken er een paar woordjes.	wordt aangepast
Pag 21	Geluid van verkeer	Vroeger gold een verkeersintensiteit van 2450 mvt/etmaal als ondergrens om onderzoek te doen naar geluid. Is deze norm verdwenen of praten we over de doorgaande weg Schoonoord-De Kiel. In dat geval moet een sommetje gemaakt worden.	wordt aangepast
Pag 24	De propaantank	Naar mijn idee is deze tank er gekomen nadat de huisjes er al waren. De tekst geeft aan dat de situatie veilig wordt geacht, maar niet waarom. Is dit te motiveren?	wordt aangepast
Pag 27	Bij toetsing	Nu recreatief gebruik verandert naar permanente bewoning is de blootstelling aan eventuele bodemverontreiniging groter. Naar mijn idee vang je dit risico af door te vermelden dat er geen bodemverontreinigingen bekend zijn.	wordt aangepast
Pag 28	Afkortingen	Leuk om te merken dat er verschillende schrijvers aan het proza hebben gewerkt. Waar tot nu toe alle afkortingen keurig werden verklaard, valt er nu een afkortingen uit de lucht DSO, DSO=LV en TAM-IMRO die niet verklaard worden.	
Pag 31	Kostenverhaal	De teskt geeft dat er sprake moet zijn van aangewezen bouwactiviteiten. Nu alle huisjes er al staan, komt de vraag op of Kostenverhaal wel aan de orde kan zijn.	wordt aangepast

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Op zich prima, maar het weggetje klopt niet met de kadastrale lijnen. Op enkele plekken wordt een deeltje van een eigendom van de huisjes afgesnoept, op andere delen wordt een deel van het weggetje niet tot verkeer bestemd.	Gekozen wordt voor een wat ruimere bestemming Verkeer, die het gehele kadastrale eigendom van de VvE omvat, te weten de wegen met de bermen en het overige gezamenlijk eigendom, groen en verhard.	
Het doodlopende weggetje aan de zuid-oost kant moet doorlopen tot de grens van het plangebied. (hier in het verleden gedoe over geweest; een van de aanliggende eigenaren wilde het weggetje wel kopen, en toen kwam de principiële vraag aan de orde: wil de VVE delen van de grond verkopen. Er is toen heel duidelijk NEE gezegd om te voorkomen dat er dan ook gediscussieerd kan worden over de 'vrije' veldjes)	zie onder 24	
De breedte van de weg varieert op het deel van de VVE, deze moet overal 5 meter breed zijn.	zie onder 24	
Op het deel van de 'vijf' is de breedte variabel, maar naar mijn idee is dit in de praktijk niet zo. Naar mijn idee moet het weggetje langs de zuidgrens van de kaveltjes liggen.	wordt aangepast	
In het noordelijk deel met de 'negen' is het weggetje kort getekend worden de noordelijke huisjes niet ontsloten. Ik weet niet tot hoe ver het eigendom van de gemeente gaat. Als het alleen om het getekende weggetje gaat, dan hebben de noordelijk huisjes geen ontsluiting want voor zover ik weet is er geen recht van overweg geregeld. Dit moet dus beter uitgezocht worden.	wordt aangepast	
Het deel aan de oostzijde waar nu vijf funderingen liggen hoort nu wel bij het plangebied. In dat geval moet de vraag beantwoord worden hoe met die 'wegbestemde' huisjes wordt omgegaan.	wordt eruit geknipt	

De regels

WAAR	WAT STAAT ER	WAT MOET HET WORDEN	
Art 2.2	Aan huis gebonden beroep	Ook bij een woning met veel inwoners kan er sprake zijn van veel verkeer. Ik zou daarom aan de definitie willen toevoegen dat het aan huis gebonden beroep geen verkeersaantrekkende werking mag hebben en geen reclame-uitingen	wordt aangepast
Art 2.6	Eerst gaat het bebouwing en het laatste deel van de zin sluit de bebouwing weer uit	deze regel lijkt me in zich zelf strijdig	regel klopt wel: een of meer gebouwen en/of...
Art 2.10	Bouwgrens	Maar op de verbeelding komen geen bouwvlakken voor. Daar hebben we wel over gesproken, maar er was nog geen keus bepaald.	definitie gaat eruit
Art 2.11	Bouwlaag	De definitie sluit een onderkeldering nu uit, terwijl die nu al wel voorkomen; mij is in elk geval 1 bekend	definitie gaat eruit
Art 2.12	Bouwperceel	Deze staan niet op de verbeelding, dus dan is de vraag: hoe wordt dat duidelijk??	bouwperceel is in dit plan een abstract begrip, niet een op de kaart aanwijsbaar stuk grond
Art 2.22	Overheidsvoorzieningen	Het lijkt me dat dit hier niet aan de orde is	gaat eruit
Art 2.?	Carport	In art 7 komt een carport voor. Naar mijn idee is het handig om die hier te definieren als een bouwwerk zonder wanden van maximaal 15 m2, dan heb jee een carport van 3x5 m	wordt aangepast

Art 2.23	Overkapping	Ik zou die ene wand er wel van af willen halen. Dit komt de transparantie van het gebied ten goede en dat is nu net een van de kernkwaliteiten van ons gebied.	wordt aangepast
Art 2.24 en art. 2.27	Permanente bewoning en wonen	Wat is hier precies bedoeld om te bereiken. Of is hier bedoeld om recreatief verblijf te definiëren? In dat geval is permanente bewoning het hoofdverblijf en is recreatief tijdelijk. Bij recreatief wordt gezegd dat de vaste verblijfplaats elders is, bij wonen wordt niet gezegd dat het gaat om de vaste verblijfplaats. En in 2.24 wordt het begrip hoofdverblijf benoemd. Naar mijn idee kan dit beter.	wordt aangepast
Art 3	Voor mij onleesbaar	Wat is hiermee bedoeld te regelen? Verder wordt op pagina 29 van de motivering gesteld dat in dit artikel de Bruidschat van toepassing is, maar dat lees ik er niet uit. Naar mijn leidt dit artikel er toe dat een burger de overheid niet langer betrouwbaar acht als hij wordt tegemoet getreden met onleesbare teksten.	klopt, maar is techniek... Wordt wel verduidelijkt
Art 5.2	Functies	Wat mij betreft kunnen de waterlopen, nutsvoorzieningen en paden er wel uit.	blijven erin
Art 5.3.2	Bouwwerken geen gebouw	Ik zou ze er helemaal uitsluiten.	wordt aangepast
Art 5.4	Opsomming van wat niet mag	Ik vind dit allemaal erg triviaal. Kun je het ook andersom zeggen: de grond is uitsluitend bedoeld voor groen en geen andere functies? In art 10.2 zitten algemeen geldende gebruiksbepalingen. Volgens mij is dat nit goed afgestemd met de specifieke gebruiksbepalingen per artikel. Een betere stroomlijning is gewenst!!!!!	wordt aangepast
Art 6.2a	Verkeer, geen doorgaand verkeer	Ik zou het omschrijving als verkeer ter ontsluiting van de aangelegen (recreatie)woningen. En alle andere functies kunnen dan wel weg, dus alleen 6.2.a en geen andere bouwwerken, wel de werken die er bij horen. We willen juist geen parkeren, ook in verband met externe veiligheid.	wordt aangepast
Art 6.4	Dit krijg je als je standaard regels pakt	Op het onverharde weggetje in het noordelijk deel komt het opsommen van invoeg- uitvoeg-en voorsorteerstroken een beetje lachwekkend over. Kun je het ook vangen onder de naam: verhardingen met bijbehorende bermen en zonder bouwwerken?	wordt aangepast
Art 7	Bestemming wonen	Ik wil nogmaals pleiten voor de dubbelbestemming recreatief wonen en wonen. In art 7.4 zit deze dubbel-gedachte wel!!	Nee. Er wordt wel een bestemming 'recreatie' toegevoegd, gelijkluidend aan de huidige bestemming
Art 7.3.2.a	Het deel aan de oostzijde	Nu het deel aan de oostzijde met de funderingen tot het plangebied hoort, kan het zijn dat het getal 59 niet juist is. Het kan ook zijn dat de gemeente het aantal 59 wil handhaven, maar dan mogen er dus geen huisjes meer bijgebouwd worden. Dat zou wel een continue lijn van de gemeente zijn.	Formulering uit het vigerende plan wordt overgenomen.
Art 7.3.2.d	De afstand van 10 m tot de bouwperceelsgrens.	In heel veel gevallen kan deze 10 niet gehaald worden. Hier vallen we een beetje in de systematiek: werken met bouwvlakken of niet.	we proberen terug te vallen op de oorspronkelijke systematiek: 20 m uit elkaar, met een mogelijkheid dat te verkleinen tot 10 m.

Art 7.3.2	Er is geen norm voor de opbouw, als er maar een goot aanhangt. Je kunt nu dus meerdere bouwlagen krijgen zonder kap.	Regelen dat boven de eerste bouwlaag alleen een opbouw met een kap mogelijk van max 50 graden.	wordt aangepast
Art 7.3.3	Vergunningvrij bouwen	We zouden het vergunning-vrij bouwen er uit gooien, anders krijg je er nog 30m2 bij.	klopt, zit in uitsluiting bruidsschat
Art 8.3	Oppervlak zonder vergunning	Hier wordt 500 m2 vergunning-vrij gesteld. Is dat totaal of per ingreep. Als het eerste van toepassing is, dan kun je archeologisch onderzoek gewoon verplicht stellen, is het per ingreep dan stelt deze regel niks voor omdat je per bouwperceel maximaal 150 m2 aan bebouwing toestaat.	zoeken we uit
Art 10.2	Zie art 5.4		
Art 12.2 sub 3	Overgangsrecht	Iemand woont in een huisje met een gedoogbeschikking maar wil de recreatieve bestemming houden. Als deze persoon dan tijdelijk opgenomen moet worden in een verpleegtehuis, en die opname duurt langer dan een jaar, dan kan hij/zij niet terug naar het eigen huisje. Kan niet de bedoeling zijn lijkt.	Als diegene dat echt wil kan hij/zij de recreatieve bestemming behouden (maar wat te doen als ze al in een woning met een aanduiding wonen?)
	Ik moet zeggen dat ik het verhaal van toetsing aan allerlei kwaliteiten van de leefomgeving (natuur, geluid, bodem, etc.) erg duidelijk vind. Er is heel systematisch gewerkt, goed volgbaar. Een compliment voor deze tekstschrijver.		
WAAR	**ONDERWERP**	**MIJN IDEE**	
pag 4, 1.1	Fasen	Er worden drie fasen benoemd die al klaar zijn, maar er is geen enkele verwijzing naar. Wat hier ook ontbreekt is de rol die de gemeente in het verleden heeft gehad. Toen er bewoning kwam heeft de gemeente niet gehandhaafd, maar heeft gedoogbeschikkingen gegeven. Later werden de bewoonde huisjes aangemeld bij het CBS als woningen, met als gevolg dat deze huisjes permanent bewoond mochten blijven. Het verzoek om tot woning-bestemming te komen, was afkomstig van dorpsbelang De Kiel, de eigenaren van de huisjes hebben geen verzoek gedaan.	wordt aangepast
Pag 4, 1.2	Kaartje	Het kaartje komt niet overeen met de verbeelding van het omgevingsplan.	wordt aangepast
Pag 5 1.3	Kaartje	Hier zit het weggetje De Tip nu bij in, in voorgaande kaartjes niet.	Bestaande BP: inclusief weg. Nieuw: zonder weg, maar de bestaande woonpercelen blijven ook
Pag 6	Verhaal over zandruggen	Ik vind dat dit verhaal dat geen recht doet aan de werkelijkheid. Het hondsrugcomplex, ontstaan in de laatste fase van de derde ijstijd, resulteerde in een tweetal parallelle ruggen, de hondsrug en de rug van Sleen (of Rolde als in rolde dit verhaal vertelt). Omdat dit complex uniek is in de wereld, het een UNESCO-erfgoed status. In de figuur staan de oude historische routes getekend. Pal naast het plangebied aan de westzijde ligt een zandpad dat onderdeel is van de historische route Groningen-Sleen. In het dorp De Kiel heeft dit pad de naam Noorderweg.	Leggen we voor aan de opsteller
Pag 6	Boven de figuur	Opmerkelijk op de ruggen (hondsrug en rolderrug) is het ontbreken van sloten.	

Pag 6	Onder de figuur	Het verhaal van het los volk klopt, maar men koos juist De Kiel omdat elke marke een soort politie had die alleen in het markegebied zeggenschap had. dus als de politie van jouw markegebied kwam kijken dan hoefde je maar over een greppel te springen naar een andere marke en was je weer vogelvrij. Wonen in De Kiel was een strategische keus.	Leggen we voor aan de opsteller
Pag 7	2de alinea	Het verhaal klopt niet. Er is een deel met 42 huisjes waar de ontsluiting eigendom is van een VVE, het 2de deel met 5 huisjes heeft recht van overweg bij elkaar en de negen aan de noordzijde worden ontsloten door een weggetje dat eigendom is van de gemeente. Zie ook mijn opmerking bij de Verbeelding.	wordt aangepast
Pag 7, 2.3	Verhaal over kwaliteitsimpuls en groenplan	Het verhaal over groenplan moet nog gemaakt worden en tot nu toe is dit NIET opgenomen in de Regels.	klopt, als het groenplan gereed is wordt dit verwerkt
Pag 8	De laatste zin suggereert dat het past binnen NOVI	Maar het verhaal is net andersom. De gemeente en provincie kunnen hun gang gaan mits er niet een belang van hogere orde wordt geraakt. Naar mijn idee moet je dan ook stellen dat het plangebied geen belangen van hoger orde verstoort.	
Pag 10	Laatste alinea van 3.2.2.	Hier staat de werkgroep een plan heeft bedacht, maar het was met name de bijeenkomsten in Wezup waar alle eigenaren mee konden denken over de toekomst, dat er een soort streefbeeld ontstond. Ik hecht hieraan omdat er dan veel breder draagvlak is en de rol van de werkgroep is niet meer dan een klankbordgroep zonder mandaat.	wordt aangepast
Pag 15	Punt 4.2.2	Dit verhaal kan ik niet helemaal volgen. Bij ad 1 en 2 wordt gesteld dat het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling en bij ad 5 wordt ook gezegd dat het NIET binnen het bestaande stedelijke gebied ligt, maar toch is de conclusie dat het allemaal kan.	wordt aangepast
Pag 18	Helemaal bovenaan	Een weggetje met minder dan 1000 autobewegingen per dag wordt vanuit verkeersoogpunt gezien als een rustig weggetje.	
Pag 18	Verkeerde wasmiddel?	De kavelgrootte is eerder beschreven als tussen de 600m2 en ruim 1400m2. Nu is de benedenmaat gekrompen tot 500m2. Verder kan opgemerkt worden dat in het VVE-deel, het deel van de vijf en waarschijnlijk ook in het deel van negen, dat parkeren op eigen erf voorschrift is.	tussen de ca 600 en 1400
Pag 19	2de regel van boven	Volgens mij loopt deze zin niet goed en ontbreken er een paar woordjes.	wordt aangepast
Pag 21	Geluid van verkeer	Vroeger gold een verkeersintensiteit van 2450 mvt/etmaal als ondergrens om onderzoek te doen naar geluid. Is deze norm verdwenen of praten we over de doorgaande weg Schoonoord-De Kiel. In dat geval moet een sommetje gemaakt worden.	wordt aangepast
Pag 24	De propaantank	Naar mijn idee is deze tank er gekomen nadat de huisjes er al waren. De tekst geeft aan dat de situatie veilig wordt geacht, maar niet waarom. Is dit te motiveren?	wordt aangepast

Pag 27	Bij toetsing	Nu recreatief gebruik verandert naar permanente bewoning is de blootstelling aan eventuele bodemverontreiniging groter. Naar mijn idee vang je dit risico af door te vermelden dat er geen bodemverontreinigingen bekend zijn.	wordt aangepast
Pag 28	Afkortingen	Leuk om te merken dat er verschillende schrijvers aan het proza hebben gewerkt. Waar tot nu toe alle afkortingen keurig werden verklaard, valt er nu een afkortingen uit de lucht DSO, DSO=LV en TAM-IMRO die niet verklaard worden.	
Pag 31	Kostenverhaal	De teskt geeft dat er sprake moet zijn van aangewezen bouwactiviteiten. Nu alle huisjes er al staan, komt de vraag op of Kostenverhaal wel aan de orde kan zijn.	wordt aangepast

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

‘Parkachtig wonen in De Tip’

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

23 september 2024

Inleiding

Aanleiding
De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen. Het voorliggende Streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

Einddoel
Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.
Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

Proces
De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ondersteuning van de betreffende vakambtenaren van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en ~~een~~ van daarbuiten. De werkgroep en de gemeente komen eens per drie weken bijeen.

Huidige situatie

Bestemmingsplan

Hieronder links een afbeelding van het geldende bestemmingsplan (De Kiel, De Tip, vastgesteld op 3 februari 2015). Hierin is het gebied te zien waar deze transformatie betrekking op heeft. De lichtgroene kleur duidt de recreatieve bestemming aan (59 percelen). Voor de percelen met een omkadering (20) geldt dat deze weliswaar een recreatieve bestemming hebben, maar er ook permanente bewoning toegestaan is. Verder zijn er nog een aantal (momenteel 9) persoonsgebonden beschikkingen voor permanente bewoning van kracht. De vijf geel gekleurde delen zijn uitgezonderd van de transformatie; hier ligt al een woonbestemming op. De iets donkerder groene kleur aan de westelijke rand heeft betrekking op de groenstrook, de grijze aan de oostkant op de weg. Op het gehele gebied ligt een zogenaamde archeologische verwachtingswaarde, aangeduid met '+'-tekens.

Ligging

Het gebied zoals dat in het bestemmingsplan is opgenomen bestaat uit drie deelgebieden, zie het kaartje aan de rechterzijde:

1. De noordelijke punt, tot aan de gele lijn, met de adressen De Tip 111 – 133. Hier staan 9 woningen met een recreatiebestemming~~ en één woning met een woonbestemming~~, die worden ontsloten door een gemeentelijke weg.
2. De percelen met de huisnummers 101 – 109, tot aan de oranje streep, liggen aan een weg die over de betreffende percelen loopt (recht van overpad).
3. Het zuidelijke deel, tot aan de blauwe streep, met de adressen De Tip 11 – 99. Hier staan 42 woningen met een recreatiebestemming. De eigenaren van de percelen in dit gebied zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zij zijn ontsloten aan een ringweg die eigendom is van deze VvE en aansluit op de openbare weg.

~~3.~~ De reguliere woningen, met woonbestemming, langs De Tip vallen buiten ~~Daarnaast staan er aan de rand van dit gebied 5 reguliere woningen. De eigenaren hiervan zijn geen lid van de VvE en deze woningen maken geen deel uit van~~ het transformatieproces.

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0,63 cm, Geen opsommingstekens of nummering

Leeswijzer

In dit Streefbeeld is per thema beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten zitten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen de gemeente en het park. Ter inleiding is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen. Aan het eind is een doorkijk naar de volgende fase en de bijbehorende voorgenomen planning gemaakt. In dit streefbeeld noemen we het geheel van de drie deelgebieden 'het park' of 'De Tip'.

De thema's

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe De Tip er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park als de staat van de woningen. Het streefbeeld dient daarmee als visiedocument.

Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de zogenaamde Kwaliteitskaarten, die in een sessie in Wezup met betrokken eigenaren en de gemeente zijn ingevuld. De opbrengst van deze sessie is als bijlage 2 bijgevoegd. De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en vervolgens inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialist van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht in de opgave en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

Hierna volgen per thema de onderwerpen die er voor De Tip toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders). Aan het eind is een tabel opgenomen met daarin de acties en degene bij wie de uitwerking van deze actie ligt. Dat uitwerken vindt dus plaats in het kader van het transformatieplan en de wijziging van het omgevingsplan.

Thema 1: Bouwen en erf

Huidige situatie
In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal recreatiewoningen op het park is 59, waarvan er 20 over genoemde aanduiding beschikken
Op ieder perceel mag een vrijstaande recreatiewoning van maximaal 100 m2 met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m2. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

Wat kan/moet beter of anders
Wanneer alle woningen permanent bewoond mogen worden is de verwachting dat er meer wensen en plannen komen voor vernieuwing en uitbreiding van de woningen. Het is verstandig daar heldere regels voor op te stellen. Deze moeten duidelijk zijn, handhaafbaar zijn en gericht zijn op het borgen en beschermen van de karakteristieken die De Tip onderscheidend maken van een 'gewone' woonwijk: de ligging in het groen, met grote percelen met daarop veel beplanting, betrekkelijk bescheiden bebouwing, weinig verstening enzovoorts. Samen te vatten als 'geen woonwijk, maar een woonpark'.

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen geen nieuwe ~~59 wy~~woningen worden toegevoegd~~gebouwd~~. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m2 en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven respectievelijk ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m2 wordt 50 m2 mogelijk, met de mogelijkheid van een carport. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1. Op deze manier wordt recht gedaan aan de wat grotere ruimtebehoefte die past bij een woonbestemming, maar blijft het open, parkachtige karakter in stand.

Om het open, groene beeld te handhaven en omwille van de verkeersveiligheid komen er regels voor de plaats van de bijgebouwen. Als voorstel ligt er nu de volgende formulering: 'een bijgebouw mag niet voor de naar de weg gerichte gevel(s) van een hoofdgebouw staan, tenzij de afstand tussen die gevel(s) en de as van de weg meer is dan 5 m1 In dat geval dient het bijgebouw op tenminste 5 m1 van de as van de weg te staan. Carports moeten in alle gevallen op tenminste 5 m1 van de weg worden geplaatst.

Vergunning~~s~~vrij bouwen wordt zoveel als mogelijk beperkt, om het parkachtige karakter te handhaven en verstening te voorkomen. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Bedrijven aan huis zijn onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijk criterium is dat overlast voor de omgeving en verkeersaantrekkende werking uitgesloten.
Om het park groen te houden worden schuttingen, muren en andere niet-natuurlijke erfbegrenzingen uitgesloten. Ook wordt een maximaal verhardingspercentage opgenomen, zodat 'verstening' van de percelen wordt voorkomen. Dit betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. Een percentage van 20 lijkt werkbaar.

~~In een 'gemiddelde woonwijk' is er meestal een duidelijk verschil tussen de voor- en de achterkant van een perceel te zien. De hagen of andere erfscheidingen zijn daarop aangepast: vaak een hogere haag of schutting in het deel achter de voorgevel en een lagere of geen afscheiding daarvoor. Bij het gebied De Tip staan de woningen wat 'speels' op de percelen. Een duidelijke voor- en achterkant van het erf is er dan ook niet altijd en dat is terug te zien in de erfscheidingen: in sommige gevallen staan~~

~~er rondom het perceel hoge hagen en is het perceel en de woning nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Dat draagt niet bij aan de zichtbaarheid en de sociale veiligheid. Overwogen wordt een regel te stellen dat aan de grens met de weg een hoge haag is toegestaan op maximaal de helft van de kavelbreedte of dat er een opening of een lage haag aanwezig moet zijn over tenminste een aantal meters. Daarmee ontstaat er wat meer openheid en zicht. Hoe de eigenaar dat invult is aan hem/haar.~~

Er zullen bestaande situaties zijn die afwijken van wat onder het huidige bestemmingsplan of het nieuwe omgevingsplan is toegestaan. De gemeente moet bepalen of en zo ja, welk overgangsrecht hierop van toepassing verklaard wordt. Bebouwing die past binnen het huidige bestemmingsplan, maar in strijd is met het nieuwe omgevingsplan kan in ieder geval blijven staan. Dat geldt ook voor bebouwing die in strijd is met het huidige bestemmingsplan, maar past binnen het nieuwe omgevingsplan. Bebouwing die in strijd is met het huidige èn het toekomstige bestemmingsplan valt niet onder het overgangsrecht. De insteek is dat dergelijke bebouwing mag blijven staan, maar dat er niet mag worden vergroot, herbouwd of gewijzigd. Dit zal in het omgevingsplan worden opgenomen.

Acties

	wat	wie
~~1.1~~	~~Bepalingen over de hoogte van hagen aan de wegzijde opnemen in omgevingsplan~~	~~Gemeente~~
1.~~2~~1	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.~~3~~2	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.~~4~~3	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
1.~~5~~4	Maximale verhardingspercentage opnemen in Omgevingsplan	Gemeente
1.~~6~~5	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
1.~~7~~6	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.~~8~~7	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

Tabel met opmaak

Thema 2: Groen

Huidige situatie

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.
De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Deze basis vormt de groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

Wat kan/moet beter of anders
De transformatie naar een woonbestemming, in combinatie met het toestaan van grotere bijgebouwen zal waarschijnlijk leiden tot meer bouwactiviteiten en een intensiever gebruik van erven en tuinen. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit en de kwantiteit van het groene raamwerk en om dat te beschermen is het verstandig (spel)regels op te stellen. Deze moeten duidelijk, realistisch en werkbaar zijn. Dat betekent oog voor de praktische zaken en behoeften die bij het permanent wonen horen, zonder het groene karakter te verliezen. De regels kunnen voor zover mogelijk in het nieuwe omgevingsplan worden opgenomen en aanvullend in een bijlage, een 'groenplan'.

De grotere bomen, zowel in de particuliere tuinen als in het gezamenlijke VvE-grondgebied, zijn belangrijke dragers van de groene structuur. Dat geldt niet voor alle bomen: de ene boom draagt meer bij aan het groene karakter door de soort of standplaats dan de andere. Om de 'waarde' van een boom goed te kunnen inschatten is het zinvol een inventarisatie uit te voeren en op basis daarvan vast te leggen welke bomen bepalend en behoudenswaardig zijn en welke minder of niet. Het betekent niet dat iedere boom van enige omvang moet blijven staan: In sommige gevallen staan bomen dicht op elkaar en kan het verstandig zijn enkele bomen op te offeren om andere bomen levensvatbaarder te maken. Ook kunnen bomen te dicht op de bebouwing staan of kunnen ze te beperkend zijn voor een uitbreiding of verbouwing van een woning. Daarnaast hebben bomen niet het eeuwige leven of zijn ze om klimatologische redenen minder toekomstbestendig. Naast de inventarisatie is het daarom belangrijk criteria op te stellen aan de hand waarvan bepaald kan worden of een boom kan verdwijnen of niet en of herplant aan de orde zou moeten zijn of niet. Die criteria houden verband met de soort, de plek, de status/gezondheid, de ecologische waarde en de toekomstbestendigheid van de boom. De criteria moeten worden verwerkt tot heldere regels die worden opgenomen in het omgevingsplan en het 'groenplan'. Het groenbeheersplan van de VvE zou hierop moeten aansluiten.

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkeerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.
Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

Er is geen aanleiding regels te stellen over het overige groen in de particuliere tuinen, dat zou te ver voeren. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige soorten struiken en planten zullen wel worden opgenomen in het groenplan. Om te voorkomen dat percelen teveel versteend/verhard raken is het verstandig een maximaal verhardingspercentage op te nemen in het omgevingsplan. Dat

betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden.

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie. Aan de zuidelijke rand van het gebied (de grens met De Eeke) wordt een strook van 2 m. met dezelfde bestemming 'groen' op de particuliere percelen toegevoegd. Deze vormt samen met de vergelijkbare strook van 8 m. op het grondgebied van De Eeke, een groene 'buffer' tussen De Tip en De Eeke. Eventuele bestaande bebouwing in deze strook kan blijven staan, nieuwe bebouwing is niet toegestaan en deze strook dient een groene invulling te houden.

Acties

	wat	wie
2.1	Groenplan opstellen als bijlage bij omgevingsplan	Gemeente werkgroep
2.2	Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen uitvoeren	Gemeente werkgroep
2.3	Voorstellen doen voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan	Gemeente werkgroep
2.4	In het omgevingsplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn	gemeente
2.5	In Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen	Gemeente werkgroep
~~2.6.~~	~~In het omgevingsplan regels opnemen over de hoogte van hagen~~	~~gemeente~~
2.~~6~~7	Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan	Gemeente werkgroep
2.~~7~~8	Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan	Gemeente werkgroep
2.~~8~~9	In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn	Gemeente werkgroep
2.~~10~~9	Groenbeheersplan VvE laten aansluiten op Groenplan	VvE

Thema 3: inrichting openbare/collectieve ruimte (wegen en bermen)

Huidige situatie
De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en functioneert naar wens. De straatverlichting (ook in eigendom en beheer bij de VvE) is verouderd.
De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.
Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt ~~en redelijk onderhouden lijkt te worden~~. Door het noordelijk deel loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past ~~goed~~ bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

Wat kan/moet beter of anders
Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Ook het eigendom in het noordelijk deel verandert niet. De straatverlichting wordt vernieuwd, waarbij overgeschakeld wordt naar led-verlichting.
Overwogen wordt of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.
De wat onoverzichtelijke situatie bij de entree van het VvE-gedeelte wordt in ieder geval verbeterd door het aanbrengen van haaietanden, zodat duidelijker wordt dat verkeer op De Tip voorrang heeft boven verkeer van en naar het park. Ook wordt een bord 'eigen weg' geplaatst.

Een punt van aandacht voor het gehele gebied is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Deze moeten over voldoende rij- en manoeuvreerruimte beschikken, zodat ze alle woningen vlot kunnen bereiken. De gemeente heeft hierover advies gevraagd bij de Veiligheidsregio (VRD). Wanneer dit advies er is zal bezien worden of en zo ja welke aanpassingen nodig zijn. Dit wordt opgenomen in het Transformatieplan (zie bij 'Vervolg').

Acties

	wat	wie
3.1	Straatverlichting vernieuwen in het VvE-gedeelte	VvE
3.2	Entreegebied VvE-deel aanpassen: haaietanden en bordje 'eigen weg'	VvE
3.3	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
3.4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	Gemeente/VvE
3.5	Wegen bestemmen als 'verkeer' in het omgevingsplan	gemeente

Thema 4: Afvalinzameling

Huidige situatie
Het huisvuil binnen het VvE-gedeelte wordt als bedrijfsafval ingezameld. De eigenaren daar betalen geen afvalstoffenheffing en hebben geen milieupas die toegang geeft tot de milieustraten. Op een centrale plaats op het park staat een verzamelcontainer waar de eigenaren hun afval naartoe brengen. Buiten het VvE-gedeelte zamelt de gemeente het afval op de gebruikelijke manier in: de eigenaren hebben kliko's die de gemeente ophaalt. Deze eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing en hebben een milieupas.

Wat kan/moet beter of anders
De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de inzameling van afval. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert. In overleg met de VvE is besloten tot een systeem van ondergrondse afvalinzameling voor het VvE-gedeelte van het park. Naast de ingang tot dit gedeelte zullen een aantal ondergrondse containers worden geplaatst op en locatie in eigendom van de VvE. Vanaf een nader te bepalen moment begin 2025 zal deze inzameling operationeel worden. Eigenaren ontvangen een pasje waarmee zij de containers kunnen openen om hun afval erin te werpen. Ook krijgen ze toegang tot de milieustraten voor het grofvuil. Zij gaan ook de reguliere afvalstoffenheffing betalen. Voor de eigenaren buiten het VvE-gedeelte komt er een keuzemogelijkheid: zij kunnen hun kliko's behouden of zij gaan mee in de ondergrondse inzameling op de genoemde locatie. ~~Hierover wordt medio juli 2024 besluitvorming verwacht.~~

Acties

	wat	wie
4.1	Besluitvorming over inzameling afval	Gemeente
4.2	Keuze voor inzamelsysteem	Gemeente, werkgroep
4.3	Bepalen ingangsdatum nieuw inzamelsysteem	Gemeente werkgroep

Thema 5: Bouwbesluit (Bbl)

Huidige situatie
Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl, voorheen het Bouwbesluit 2012). Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders/minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen er bij De Tip al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

De eigenaren van de woningen op De Tip die hun woning recreatief gebruiken moeten hun woning laten voldoen aan de eisen die voor bestaande recreatiewoningen gelden. Voor de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moet hun woning aan de strengere eisen voor bestaande 'normale' woningen voldoen. Er geldt dus op dit moment een verschil in eisen.

Wat kan/moet beter of anders
In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen, voor zover ze een bestemming 'wonen' krijgen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bbl voor bestaande bouw, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.
Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

Acties

	wat	wie
5.1	Inspectie Bouwbesluit organiseren	Werkgroep (afgerond)
5.2	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	Werkgroep (afgerond)
5.3	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
5.4	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

Vervolg

De acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn tot stand gekomen in het periodieke overleg tussen de werkgroep en de gemeente op ambtelijk niveau, afgestemd met~~in het bijzijn van~~ de betrokken vakambtenaren. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet er instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en de eigenaren in het gebied, zowel de leden van de VvE als de niet-verenigde eigenaren. Die 'instemming' houdt in het instemmen met het streefbeeld en de daarin opgenomen acties.~~de acties en het akkoord geven op de volgende stap.~~

Na de toezending en de presentatie van het concept-streefbeeld in juli 2024 hebben de eigenaren de gelegenheid gehad reacties in te dienen. Enkele eigenaren hebben daar gebruik van gemaakt en dat heeft geleid tot enkele bijstellingen en verduidelijkingen. Burgemeester en wethouders van Coevorden hebben het streefbeeld op ????? vastgesteld. Het is vervolgens naar alle eigenaren gestuurd.

Inmiddels is begonnen met ~~Daarna breekt fase 4 van het transformatieproces aan:~~ de uitwerking en concretisering, stap 4 volgens het Stappenplan Transformatie. Dat zal bij het ene actiepunt eenvoudiger gaan dan bij het andere, maar uiteindelijk moet duidelijk worden wie wat wanneer en voor wiens rekening gaat doen. ~~Hieraan zal vanaf augustus 2024 worden gewerkt.~~

In deze fase wordt ook meegenomen het uitwerken van een kwaliteitsimpuls. Dit komt voort uit een eis van de Provincie Drenthe dat de transformatie van een park gepaard moet gaan met een of meer maatregelen die de kwaliteit van/op het park verbeteren. Dat kan zijn op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die impuls eruit moet zien is niet omschreven. Dat hangt af van de omstandigheden, kansen en mogelijkheden op het park zelf. Het is vooral aan het park om hier invulling aan te geven. De werkgroep heeft inmiddels enkele ideeën en gaat die de komende tijd uitwerken. Ze zullen uiteindelijk worden opgenomen in het transformatieplan.

Bijlagen

2: Stappenplan Transformatie
2. Verslag sessie Kwaliteitskaarten Wezup

Planning Transformatie De Tip
Versie 28 mei 2024

De periode tussen nu en de zomer gebruiken we om tot een vastgesteld streefbeeld te komen. Daarvoor gebruiken we het model dat ook bij andere parken is gebruikt. Dat kan in de vorm van een 'groeidocument': iedere drie weken bespreken we een ander thema en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in het streefbeeld. De planning is als volgt:

2024		
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met~~ [redacted]	In dit tijdsbestek vult [redacted] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met~~ [redacted] ~~Doornemen notitie thema WOZ.~~	
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ • ~~Terugkoppeling notitie groen.~~ • ~~Bespreken thema wegen met~~ [redacted] [redacted]	
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~	
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Thema afval~~ • ~~Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ • ~~Thema: kwaliteitsimpuls~~	[redacted]
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~	[redacted]
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met~~ [redacted] ~~op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~	
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~	[redacted] en [redacted]
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~	
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~	[redacted] en [redacted]
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs.~~ [redacted] ~~coördineert dit.~~ [redacted] ~~kondigt het vast aan bij de provincie.~~	[redacted]
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord concept streefbeeld~~	[redacted]

~~**12 juli**~~	~~**Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.**~~	[redacted]
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~	[redacted]
~~Eind juli – begin september~~	~~Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip~~	[redacted]
September	Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.	[redacted]
~~10 september~~	~~werkgroep~~	
September	Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen	[redacted]
1 oktober	Werkgroep: 1. voorstel voor definitief streefbeeld bespreken 2. Beantwoording zienswijzen op concept-streefbeeld en TAM 3. Definitief streefbeeld 4. Memo kwaliteitsimpuls 5. Overeenkomst over de wegen in het VvE-gebied 6. Planning	
Oktober	BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen	
Oktober	Aangepaste AO opstellen	
14 oktober	Streefbeeld behandeling PFO om 14.30 uur; aanlevering stukken 8 oktober bij bestuurssecretariaat	[redacted]
22 oktober	Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 of 12 november 2024). Aanlevering <u>uiterlijk 2 weken ervoor</u> voor lijst met ingekomen stukken. Eigenaren informeren over vastgesteld streefbeeld- via mail	[redacted]
22 oktober	Werkgroep: Transformatieplan: groenplan, kwaliteits-impuls, afval, aansprakelijkheid wegen	
7 of 12 november	Vastgesteld streefbeeld +TAM bij ingekomen stukken raad	[redacted]
12 november	Werkgroep: Transformatieplan: groenplan, kwaliteitsimpuls, afval, aansprakelijkheid wegen	
3 december	Werkgroep: presentatie voorbereiden	
13 december	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren	

14 december – 31 december	Concept-transformatieplan ter inzage	
2025		
Januari	Verwerken reacties in definitief transformatieplan	
Januari	Tekenen AO	
Eind februari	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
Begin maart – medio april	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
Juni/juli	Vaststelling TAM door de raad.	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Rotshuizen Geense
ADVOCATEN

Postbus 222
8901 BA Leeuwarden

Agora 2
8934 CJ Leeuwarden

T 058 21 22 444
F 058 21 33 666
info@rgadvocaten.nl
www.rgadvocaten.nl

NOTITIE

Aan : [redacted]
Van : [redacted]
Datum : 23/07/2024
Betreft : [redacted]

Inleiding

Aanleiding van deze memo is de transformatie van een vakantiepark in een woonwijk. Daarbij is een vraag ontstaan die betrekking heeft op de aansprakelijkheid van de gemeente. Zoals uit de al gemaakte afspraken volgt, is bij deze transformatie afgesproken dat de weg door het park in eigendom blijft van de VvE. Ter verduidelijking van de status van de weg wordt een bordje bij de entree geplaatst.

Echter, er bestaat onduidelijkheid over de situatie met betrekking tot de veiligheid van de weg. Zo is eerder geconstateerd dat de weg niet voldoet aan de standaard-inrichtingsnormen die de gemeente in nieuwe situaties stelt op grond van het Bouwbesluit. Niettemin vindt de gemeente de weg voldoende veilig. Immers, uit een testrit van de brandweer volgt dat de brandweerauto overal bij kan.

De rechtsvraag

Ten aanzien van het bovenstaande is bij de gemeente de behoefte ontstaan om haar aansprakelijkheidsrisico voldoende in te dekken. Mocht zij aansprakelijk worden gesteld - als bijvoorbeeld tóch blijkt dat een brandweerauto ergens niet langs kan - dan zou zij deze aansprakelijkheid willen afwenden op de Vereniging van Eigenaars. Daarvoor kan de volgende rechtsvraag geformuleerd worden:

- *Welke formulering kan de gemeente hanteren om de verantwoordelijkheid van de 'eigen weg' bij de VvE te leggen? In het bijzonder moet voorkomen worden dat de gemeente uit hoofde van art. 6:174 BW aangesproken kan worden. Daarnaast is bij deze vraagstelling van belang hoe een verzekeraar bij deze situatie zal reageren.*

Aansprakelijkheid ex art. 6:174 BW

Uit dit artikel volgt aansprakelijkheid voor een bezitter van een opstal, indien:

1) de opstal niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen (kortom: gebrekkig is);
2) het gebrek een gevaar voor personen of zaken oplevert; en
3) dit gevaar zich heeft verwezenlijkt.

Niet alleen de bezitter van een opstal is aansprakelijk voor een dergelijke gevaarzetting. Uit het tweede alsmede het zesde lid volgt dat bij een openbare weg de aansprakelijkheid bij de wegbeheerder ligt. Voor de beantwoording van de vraag is als eerste van belang of sprake is van een openbare weg.

Het enkele feit dat een weg voor publiek toegankelijk is, is niet voldoende om dit terrein of deze weg als 'openbare weg' te kwalificeren. Volgens de parlementaire geschiedenis moet bij de invulling van een 'openbare weg' in de zin van art. 6:174 BW aansluiting worden gezocht bij de Wegenwet.

Artikel 4 van de Wegenwet omschrijft een 'openbare weg', als volgt:

1) de weg is na een bepaald tijdstip gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor ieder toegankelijk geweest;
2) de weg is na bepaald tijdstip gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk geweest en is tevens onderhouden door het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap;
3) de rechthebbende heeft aan de weg de bestemming van openbare weg gegeven.

Op de eerste twee voorwaarden doet zich een uitzondering voor - gegeven in het tweede lid - als gedurende een tijdvak ten minste een jaar duidelijk ter plaatse kenbaar is gemaakt dat de weg slechts ter bede (alleen met haar toestemming) voor ieder toegankelijk is, bijv. door het plaatsen van borden met opschriften als 'eigen weg', 'particuliere weg' of 'private weg'.

Het is van belang om in de gaten te houden dat het enkele feit dat een weg in particulier eigendom is niet in de weg staat aan de kwalificatie als openbare weg.

Om te voorkomen dat de gemeente uit hoofde van art. 6:174 BW aangesproken kan worden, doet zij er verstandig aan om een contractuele verplichting op te nemen waarin staat dat de VvE een dergelijk toegangsbord plaatst. Daar komt bij dat het van belang

is hier ook op toe te zien. Mocht niet aan deze verplichting voldaan worden, dan kan de weg desondanks als 'openbare weg' worden gekwalificeerd. Met alle gevolgen van dien.

Aansprakelijkheid ex art. 6:162 BW

Ondanks het voorkomen van een aansprakelijkstelling ex art. 6:174 BW, kan de situatie zich voordoen waarin de gemeente - bijvoorbeeld door een verzekeraar - op grond van een reguliere onrechtmatige daad wordt aangesproken. Deze aansprakelijkheid kan gebaseerd worden op het schenden van een zorgvuldigheidsnorm. Immers, de gemeente weet dat de weg niet aan de standaard-inrichtingsnormen van het Bouwbesluit voldoet, maar staat het gebruik van de weg desondanks toe.

In deze situatie doet de gemeente er verstandig aan om zo veel mogelijk verplichtingen bij de VvE (contractueel) neer te leggen. Hier kan gedacht worden aan de verplichting tot het verzorgen van een minimale doorrijdhoogte dan wel een minimale wegbreedte. Uit deze bepaling kan vervolgens afgeleid worden dat de weg toegankelijk is voor de brandweer. Mocht in een voornoemd geval de gemeente aangesproken worden, dan kan zij de VvE uit hoofde van haar contractuele verplichting doen vrijwaren in de hoofdzaak. Voor het gebruikmaken van een dergelijke bevoegdheid hoeft in beginsel - mede ter voorkoming van onrust - geen contractueel beding opgenomen te worden. Immers, als voldoende duidelijk is dat de VvE haar contractuele verplichting niet is nagekomen, met als gevolg dat schade ontstaat, dan komt zij jegens de gemeente tekort. De gemeente zal dan 'goede gronden' hebben om de VvE in de hoofdzaak te doen oproepen.

Op welke wijze dient het voorgaande in een contractuele bepaling te worden opgenomen?

Voorkomen moet worden dat de gemeente de VvE afschrikt bij het opstellen van bedingen die (mogelijke) aansprakelijkheid bij de VvE neerlegt. Bij het opstellen hiervan moet überhaupt niet de suggestie gewekt worden dat de gemeente aansprakelijk kan zijn. Immers, de weg blijft zoals nu het geval is een gewone 'eigen weg', waarvoor de gemeente niet aansprakelijk is.

Ter verduidelijking kunnen de volgende bepalingen in een (vaststellings)overeenkomst worden opgenomen:

1. Uit hoofde van deze overeenkomst verplicht de VvE, als eigenaar van de weg op het vakantiepark (...), zich jegens de gemeente om voor ieder kenbaar te

maken dat de weg in kwestie in eigendom is van de VvE. Daarbij geeft zij in het bijzonder aan dat de weg enkel ter bede gebruikt mag worden;

2. De VvE verplicht zich jegens de gemeente zorg te dragen voor het onderhoud aan haar weg. Zij verplicht zich om haar weg te laten voldoen aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen. Onder deze omstandigheid valt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, het zorgdragen van een minimale doorrijdhoogte van (...) meter en een minimale wegbreedte van (...) meter.

3. Het is de VvE niet toegestaan om, mede ter invulling van haar taak de weg zorgvuldig te onderhouden, een situatie te creëren dan wel in stand te houden, waardoor hulpdiensten woningen aan 'de weg' niet meer kunnen bereiken. De VvE verplicht zich om elke situatie waarin het voornoemde dreigt te ontstaan, onverwijld te voorkomen.

4. Indien de VvE toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen is zij aansprakelijk voor de door de gemeente geleden schade.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting bij agendapunt 6, vergadering 1 oktober 2024
Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

Eerder is besloten dat de wegen op het VvE-gedeelte in eigendom en beheer blijven bij de VvE. Ook is geconstateerd dat de wegen niet voldoen aan de normen zoals die vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving gelden voor zowel vakantieparken als woongebieden. Die normen zijn gesteld ten behoeve van een veilige en doelmatige bereikbaarheid van de woningen, onder meer door de hulpdiensten. Het gaat dan om zaken zal de breedte van wegen, de aard en mate van verharding en doodlopende wegen.
De gemeente Coevorden heeft uitgesproken dat zij bereid is af te wijken van de normen (die bevoegdheid heeft ze) omdat geen sprake is van een nieuwe inrichting, maar een bestaande situatie en dat deze zodanig is dat de bereikbaarheid in de praktijk voldoende is. Wel is het noodzakelijk een calamiteitendoorgang aan te brengen aan de westzijde, tussen de percelen De Tip 53 en 61.

Nu vanwege de transformatie het gebruik van de wegen wat intensiever zal worden (reguliere woningen brengen meer verkeersbewegingen teweeg dan recreatiewoningen) wil de gemeente zich er wel van vergewissen dat de wegen ook in goede staat blijven en de bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Dat heeft ook te maken met de aansprakelijkheid: de gemeente wil niet te maken krijgen met aansprakelijkheidsstelling door iemand die nadeel of schade ondervindt omdat de toestand van de weg te wensen overlaat of omdat een perceel niet goed bereikbaar bleek voor de hulpdiensten.

De gedachte is als volgt:

- De infrastructuur is en blijft in eigendom van de VvE.
- Hiermee valt de verantwoordelijkheid voor het voldoen van de wegen aan de eisen bij die VvE. De VvE zijn dus ook verantwoordelijk voor het voldoen van de wegen aan 'de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen': *"De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk, tenzij aansprakelijkheid op grond van de vorige afdeling zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend." (Art. 6.174 BW).*
- Een calamiteit veroorzaakt door wegen die niet voldoen aan de eisen die men daaraan mag stellen is dus ook een probleem voor de eigenaar/bezitter van de weg.
  Voorbeeld: achterin het park ontstaat een schoorsteenbrand. Onder normale omstandigheden goed beheersbaar. Maar de brandweer die het perceel probeert te bereiken kan een bocht vooraan het park niet nemen. De afstand die vervolgens overbrugd moet worden met brandslangen is te groot om effectief te kunnen werken. De schoorsteenbrand ontwikkelt tot een uitslaande brand en de woning brandt af. De eigenaar van de woning is woest dat de brandweer zijn perceel niet kon bereiken en dat een simpele schoorsteenbrand zijn huis nu heeft gekost en de verzekering van de eigenaar probeert een schuldige hiervoor te vinden. Op dat moment komt de VvE in beeld die de weg onderhoudt en de eigenaar van de beplanting die de weg blokkeerde. Zij worden aangeschreven en aansprakelijk gesteld
- Het is dus voor de VvE van belang te voldoen aan de eisen die normaal aan de wegen gesteld worden.
- Het voldoen aan wat de gemeente eist/verlangt/afspreekt hoeft dus niet voldoende te zijn om daarmee aansprakelijkheid te voorkomen. Het is aan de VvE zelf om (met een eventuele (aansprakelijkheids-)verzekering) af te stemmen aan welke eventueel aanvullende regels de weg moet voldoen.

Ik heb laten uitzoeken hoe de gemeente en de VvE dat tegenover elkaar zouden kunnen vastleggen. In de bijlage een advies dat ik daarvoor kreeg en ook met de gemeente heb besproken.

Voordat we het verder uitwerken graag bespreken wat jullie ervan vinden. Overigens ook voor wat betreft het punt 'is de VvE bevoegd hier afspraken met de gemeente over te maken of moet dat op een andere manier'.

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: vrijdag 19 april 2024 10:22
Aan: [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@icloud.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted] [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Werkgroep De Tip - acties - deadline 15 mei
Bijlagen: 03 Actielijst werkgroep 16 april 2024.docx; Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel Verkort 15april24.docx

Categorieën: [redacted]

Goedemorgen,

Bijgaand de opgestelde actielijst naar aanleiding van ons laatste overleg.

Deze keer zit er wel wat huiswerk voor jullie in.

Actie WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.:
Betreffende afdeling wil graag vooraf de vragen ontvangen die leven op jullie park m.b.t. deze onderwerpen. Mail ze uiterlijk 15 mei naar vvp-coevorden@coevorden.nl s.v.p.
Geven de vragen aanleiding om [redacted] en [redacted] uit te nodigen dan zijn ze er op 11 juni bij.

Actie thema afval:
Betreffende afdeling wil graag vooraf horen welke vragen er leven op jullie park m.b.t. de notitie afvalinzameling. Mail ze uiterlijk 15 mei naar vvp-coevorden@coevorden.nl s.v.p.
Geven de vragen aanleiding om [redacted] uit te nodigen dan probeert ze er op 28 mei bij te zijn (het is nog onduidelijk wanneer ze een tijdje uit de running is).

Bijlage:
In de bijlage zit het voorstel van Thema Bouwen en Gebruik Erf. Vragen hierover? Mail ze z.s.m. naar vvp-coevorden@coevorden.nl s.v.p.
Als het nog nodig is, dan vragen wij [redacted] en [redacted] op 7 mei aan te schuiven om een toelichting te geven. Geen vragen? Dan maken we deze notitie definitief op 7 mei.

Rond 2 mei stuur ik jullie de agenda en stukken.

Vragen? Bel of mail ons gerust.
Je bereikt ons op vvp-coevorden@coevorden.nl of via onderstaand mobielnummer.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
16 april 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
16-4	Sessie inplannen over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.	Doel: helder op een rijtje krijgen wat het na transformeren betekent voor de verschillende groepen. Als werkgroepleden hier vragen over hebben, dan deze **<u>voor 15 mei</u>** mailen naar VVPC. [redacted] en [redacted] van de gemeente gaan de vragen beantwoorden en komen op 11 juni in de vergadering voor een toelichting.	[redacted]	7 mei 11 juni
5-3	Opstellen planning t/m streefbeeld.	Afronding streefbeeld voor de zomer. 1. Presentatie in een bijeenkomst voor alle eigenaren op 12 juli (aangekondigd in nieuwsbrief maart) 2. Behandeling in PFO 24 juni en college 2 juli.	[redacted] [redacted]	12 juli 28 mei
5-3	Nieuwsbrief voorbereiden.	Vertellen over doorstart en wat we de komende tijd gaan doen. Uitnodiging bijeenkomst 12 juli inzake presentatie streefbeeld.	[redacted]	28 mei
16-4	Kaartje namens werkgroep sturen.	1 voor nabestaanden [redacted] condoleances 1 voor [redacted] felicitatie komst baby [redacted]	[redacted]	19 april verstuurd
16-4	Thema Bouwen en Gebruik Erf.	[redacted] en [redacted] hebben een concepttekst opgesteld n.a.v. de sessie in de werkgroep op 26 maart. Deze kan worden opgenomen in het streefbeeld. De tekst wordt toegestuurd en we maken 'm definitief op 7 mei.	[redacted]	7 mei
16-4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten.	[redacted] haar man is vrijwilliger bij de brandweer. Hij heeft rondgereden en geconstateerd dat alles goed bereikbaar is op De Tip. Gemeente [redacted] uitgenodigd om op 7 mei te laten weten welke eisen de gemeente stelt aan de wegen en in te gaan op de situatie op de weg De Tip.	[redacted]	7 mei
16-4	Thema Groen	[redacted] en [redacted] maken een tekst die opgenomen kan worden in het streefbeeld, n.a.v. de sessie in de werkgroep op 16 april. Deze sturen we toe en we maken 'm definitief op 7 mei.	[redacted]	7 mei

16-4	Thema afval	Als werkgroepleden vragen hebben over de notitie afvalinzameling, dan deze **voor 15 mei** mailen naar VVPC. [redacted] van de gemeente probeert de vragen te beantwoorden en komt op 28 mei in de vergadering voor een toelichting.	[redacted]	28 mei
16-4	Nieuw lid laten aansluiten bij werkgroep	De penningmeester van de VvE, [redacted], uitnodigen.	[redacted]	19 april gedaan
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / mei 2024 /	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel (verkort)

Concept 1, 15 april 2024
Auteurs: [redacted] **en** [redacted] **gem. Coevorden**

Toelichting op de bestemmingen
Onderstaand wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven. Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Wonen' , Verkeer' en 'Groen' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Groen
De bestaande als 'Groen' bestemde strook aan de westzijde van park de Tip blijft behouden. Verder willen we door middel van een groenbeschermingsplan kijken in hoeverre we de groenbestemming moeten uitbreiden voor een betere bescherming van het (waardevolle) groen op het park. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan. Ook mag geen beplanting worden verwijderd anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen.

Wonen
De woningen in het plangebied krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 59 woningen toegestaan. De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m2 met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. Een hoofdgebouw dient ten minste 10 meter van de perceelsgrens te worden gebouwd, waarbij de onderlinge afstand tussen de woningen minimaal 20 meter bedraagt.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m2 bedragen. Uitbreiding van het hoofdgebouw valt hier ook onder. Goot- en bouwhoogte zijn maximaal respectievelijk 3 en 6 meter voor bijbehorende bouwwerken. Bijbehorende bouwwerken dienen in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn carports; een carport mag ook voor de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd, mits deze minimaal 5 meter uit het hart van de aangrenzende weg ligt.

In de woonbestemming is het niet toegestaan om gebouwde erf- en terreinafscheidingen te realiseren. Dit om het groene karakter van het plangebied te waarborgen. Het is tevens niet toegestaan om onbebouwde gronden te verharden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel (verminderd met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen aanwezig op het bouwperceel). Deze bepaling is eveneens opgenomen om het groene karakter van het park te waarborgen. Binnen de woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden mogelijk.

Om het groene karakter van het park te waarborgen, willen we de vergunningvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken uitsluiten met een daarvoor gepaste aanduiding op de plankaart.

Verkeer
De ontsluitingsweg door het park is onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. Binnen deze bestemming zijn (ontsluitings)wegen en paden toegestaan, evenals bruggen, dammen, faunapassages en/of duikers. Ook sloten, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen en dagrecreatief medegebruik zijn toegestaan.

Voorbeeld van regels

Groen

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a) structuurbepalende groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen;
b) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

met daaraan ondergeschikt:
c) dagrecreatieve voorzieningen;
d) sport- en speelvoorzieningen;
e) waterlopen;
f) paden;
g) nutsvoorzieningen;
h) parkeervoorzieningen.

met de daar bij behorende:
i) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a) er mogen geen erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd;
b) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,0 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a) het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
b) het dempen van waterlopen;
c) het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
d) het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daar bij behorende andere bouwwerken;
e) het verwijderen van beplanting anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen.

Wonen

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken;
b) recreatiewoningen, inclusief bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
c) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
d) een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

met de daar bij behorende:

a) tuinen, erven en terreinen;
b) parkeervoorzieningen;
c) beplanting en bebossing;
d) wegen en paden;
e) sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
f) andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a) als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b) het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste 59 bedragen;
c) een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
d) tussen hoofdgebouwen zal een onderlinge afstand van ten minste 20 meter worden aangehouden en het hoofdgebouw zal ten minste 10 meter vanaf de perceelsgrens worden gebouwd;
e) de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m2 bedragen;
f) de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,0 meter bedragen;
g) de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,0 meter bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a) een bijbehorend bouwwerk, anders dan een carport, zal in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
b) een carport zal minimaal 5,0 meter uit het hart van de aangrenzende weg worden gebouwd;
c) de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50 m2 bedragen;
d) de goothoogte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 3,0 meter bedragen;
e) de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,0 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a) er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
b) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,0 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a) het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
b) het verwijderen van beplanting, zoals benoemd in het groenbeschermingsplan (bijlage x), anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen;
c) het verharden van de onbebouwde gronden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van gebouwen aanwezig op het bouwperceel.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 26 februari 2024 17:11
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Werkgroep De Tip 5 maart 2024 om 18.30 uur - agenda en stukken
Bijlagen: Streefbeeld voorbeeld feb24.pdf; Transformatieplan Voorbeeld eind 23.pdf; Agenda werkgroep Transformatie De Tip.docx; Actielijst werkgroep Transformatie De Tip.docx

Categorieën: [redacted]

Goedemiddag,

Hierbij de agenda en de stukken voor ons overleg op **5 maart**.
De notitie bij agendapunt 4 volgt later deze week.

Verder ontvang je twee bijlagen: een voorbeeld van een Streefbeeld en een voorbeeld van een Transformatieplan. Deze voorbeelden zijn puur bedoeld om te laten zien hoe zulke plannen eruit kunnen zien. Het gaat niet om de inhoud van deze plannen, maar om een idee te geven welke onderwerpen op welke manier aan de orde komen. Beide plannen zijn in nauw overleg tussen de vertegenwoordiging van betreffende parken en gemeenten tot stand gekomen. [redacted] zal ze toelichten.

Wij hebben afgesproken driewekelijks bij elkaar te komen op *5 maart, 26 maart, 16 april, 7 mei, 28 mei etc.* Per keer spreken wij af wat dan de onderwerpen zijn en wie hierbij aan willen sluiten.
Er is voor alle data een reservering gedaan van 18.30 tot 20.00 uur in het **Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord**.
Graag data noteren.

Er zijn inmiddels twee aanmeldingen binnengekomen voor deelname aan de werkgroep, van buiten het VvE-gebied. Dit zijn [redacted] en [redacted] Wij heten ze van harte welkom en verwachten dat ze 5 maart ook aanwezig zijn.

Ben je verhinderd op 5 maart? Laat het ons dan weten via een reply op deze mail.

Tot volgende week in Schoonoord!

Hartelijke groet,
Namens [redacted], projectleider De Tip

[redacted]

M 06-[redacted] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

‘Parkachtig wonen aan een mooie rand’

Streefbeeld xxxxxxxxx Octagon

Definitief
Februari 2024

Inleiding

Aanleiding
De gemeente xxxxx heeft op 1 januari 2023 de infrastructuur en een deel van het terrein van park yyyyy gekocht. Doel is het park te herontwikkelen tot een woongebied. Voor het westelijk en het oostelijk deelgebied gebeurt dat vooral door herstructurering, voor het middelste deelgebied (xxxx genaamd) is gekozen voor een transformatie. Hiermee wordt beoogd dat de bestaande bebouwing binnen xxxx een bestemming krijgt die permanente bewoning mogelijk maakt, een aantal knel- en verbeterpunten wordt aangepakt en een kwaliteitsimpuls wordt toegevoegd.
Het mogelijk maken van permanente bewoning op xxxx ligt voor de hand vanwege:

1. Zo'n driekwart van de woningen wordt al permanent bewoond en terugkeer naar volledig recreatief gebruik is vanwege het ontbreken van perspectief daarvoor niet te verwachten.
2. Het park ligt direct aansluitend aan de woonbebouwing van yyy en ook de beide andere deelgebieden worden tot woongebied herontwikkeld.
3. Zowel de woningen als de verkaveling en de inrichting zijn al geschikt of goed geschikt te maken voor permanente bewoning.

De gemeente xxxx is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit de yyyyyy met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om tot het einddoel te komen. Het voorliggende streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

Einddoel
Het einddoel van de transformatie is dat er voor alle percelen op xxxx een bestemming geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Dit doel zal worden vastgelegd in een omgevingsplan dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit omgevingsplan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie en over financiële aspecten. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

Proces
De transformatie van Octagon verloopt volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. Dit Stappenplan gaat uit van een proces in vijf fasen:

- Fase 1 is een onderzoek naar de kansrijkheid van de voorgenomen transformatie. De Quick Scan die hiervoor is opgesteld is opgenomen als bijlage 2.
- Fase 2: gelet op de conclusies van deze scan is besloten het transformatieproces te vervolgen. De gemeente heeft ondersteuning in de vorm van een projectleider vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe ingezet en ambtelijke capaciteit vrijgemaakt. Vanuit de VvE is een werkgroep geformeerd die namens de VvE de gesprekken met de gemeente voert. Er is een overlegstructuur opgezet waarin genoemde partijen periodiek bijeen komen om alle stappen uit het stappenplan te doorlopen. Om de procesmatige afspraken en de rolverdeling in verantwoordelijkheden en taken vast te leggen is een Afsprakenbrief opgesteld en ondertekend, zie bijlage 3.
- Fase 3: vervolgens zijn partijen aan de slag gegaan met het streefbeeld: wat is de opgave/wat moet er gebeuren. Dat gaat in op de toekomst van xxxxx als woongebied met een specifiek karakter. Beschreven wordt wat goed is zoals het is, wat beter/anders kan/moet en welke acties daaruit volgen. Zowel de gemeente (college van burgemeester en wethouders) als het park (de VvE) moeten instemmen met dit streefbeeld. Het is de basis voor een uitwerking in een omgevingsplan en een Transformatieplan, zoals hierboven beschreven.
- Over de Fasen 4 en 5 meer bij 'vervolg'.

Leeswijzer

In dit streefbeeld is per thema beschreven wat de huidige situatie is, waar knelpunten of ruimte of noodzaak voor verbetering is en welke afspraken daarover zijn/worden gemaakt tussen gemeente en park. Ter inleiding is uitgelegd hoe tot de verschillende thema's is gekomen. Aan het eind is een doorkijk naar de volgende fase en de bijbehorende voorgenomen planning gemaakt.

Bestaande situatie

Huidige situatie
Hieronder zijn drie figuren opgenomen. Op de figuren 1 en 2 de ligging van het deelgebied xxxx (oranje omlijnd) binnen het geheel van het park yyyy. Ten westen ligt deelgebied 1, dat, met uitzondering van het gebouw waarin onder meer het restaurant is gevestigd, ook een woonbestemming zal krijgen. Hier blijft een groot deel van de bebouwing staan en wordt de rest opnieuw ingevuld. Ten oosten van Octagon ligt deelgebied 3. Hier staan stacaravans en chalets op overwegend gemeentelijke grond. Dit terrein zal vrijwel volledig worden herontwikkeld met woningbouw. In welke vorm en op welke termijn de deelgebieden links en rechts van xxxx een nieuwe invulling krijgen is nog niet te zeggen. De planvorming daarvan zal in 2024 plaatsvinden. Die is ook belangrijk voor de transformatie van xxxx. Hoewel hier geen sprake zal zijn van herontwikkeling, zijn er letterlijk en figuurlijk wel raakvlakken met de andere deelgebieden. Dat zal in dit streefbeeld ook tot uitdrukking komen. De transformatie van xxxx heeft weliswaar een eigen proces, maar afstemming met wat er direct omheen gebeurt is steeds noodzakelijk.

Figuur 1

Figuur 2
Op figuur 3 is te zien dat xxxx bestaat uit 39 individuele percelen, een weg daar doorheen en randbeplanting. De weg en de overige infrastructuur waren tot 2023 eigendom van een recreatieondernemer die ook de andere delen van park yyyy bestierde en zijn nu overgenomen door de gemeente. Het gemeentelijk eigendom is in deze figuur in blauw aangegeven. In het park staan drie typen woningen: de achthoekige woningen, de rietgedekte woningen en in het middengebied enkele chalets. Zo'n driekwart van de woningen wordt op dit moment permanent bewoond. De eigenaren zijn verenigd in een VvE die geen grond in eigendom heeft, maar de belangen van de eigenaren behartigt bij de eigenaar van de collectieve ruimte en voorzieningen.

Figuur 3

De thema's

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe xxxx er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park, de openbare ruimte als de staat van de woningen. Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Dit is gedaan aan de hand van de zogenaamde kwaliteitskaarten, die in gezamenlijkheid door de werkgroep en de gemeente zijn ingevuld. Deze zijn toegevoegd als bijlage 4.

De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en daarna inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialisten van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht van het vraagstuk en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

Hierna per thema de onderwerpen die er voor xxxx toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie, de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders) en de daarbij behorende acties in een tabel.

1. Thema Verkeer

Huidige situatie
Door xxxx loopt een smalle toegangsweg, die dient ter ontsluiting van zowel deelgebied 2 als deelgebied 3. Deze weg is als eenrichtingsweg ingericht, met één toegang en één uitgang. Te voet kan op meerdere plaatsen het terrein verlaten worden in geval van nood. Daarnaast zijn er twee smalle doodlopende aantakkingen; die worden in beide richtingen gebruikt. De bewegwijzering is redelijk, de huisnummering is logisch. Er is geen ruimte voor parkeren op of naast de weg; het parkeren vindt vooral plaats op eigen erf. Nabij de verbinding met deelgebied 3 ligt een aantal parkeerplaatsen; deze kunnen worden gehuurd. Bezoekers parkeren ook wel buiten het park, bij het restaurant, hoewel dat formeel niet is toegestaan.
Zwaar en groot verkeer kan er niet komen. De afvalinzameling vindt dan ook buiten het park plaats. De hulpdiensten kunnen het park door, maar de wegbreedte is beperkt. Dat speelt ook op in de situatie dat verkeer elkaar tegemoet komt: als een auto en een fiets/voetganger elkaar tegemoet komen moet een van beide uitwijken naar een oprit. Er is immers geen berm, ook vanwege de hagen die direct tegen de weg staan.

Wat kan/moet beter
Er is weinig ruimte om de weg te verruimen of te verleggen binnen de bestaande eigendomsgrenzen. Een weginrichting die meer aansluit bij die van een 'gemiddelde woonwijk' is dan ook geen haalbare kaart. Dit betekent dat de bestaande structuur, met de eenrichtingsweg en de beide aantakkingen in stand blijft, maar dat een maatwerk-oplossing gevonden moet worden voor sommige (mogelijke) knelpunten die met name te maken hebben met het smalle profiel, zie ook bij thema Water en Groen. Die knelpunten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.
Een nieuwe invulling van deelgebied 3 met woningbouw betekent een intensivering van het autoverkeer. Het is ongewenst daarvoor de bestaande ontsluiting via deelgebied xxxx te gebruiken. Er zal dus een nieuwe ontsluiting voor autoverkeer van deelgebied 3 moeten komen, aansluitend op de xxxx. Of dan de bestaande verbinding tussen deelgebied xxxx en 3 afgesloten moet worden voor autoverkeer of dat beide deelgebieden van beide ontsluitingen gebruik kunnen maken moet worden uitgewerkt. De voorkeur van de werkgroep heeft het om deze wel af te sluiten. Een alternatief is het maken van een extra verbinding naar de xxxx over perceel 3967 (zie figuur 3). De uiteindelijke keuze hangt ook af van de visie van de hulpdiensten: een extra ontsluitingsmogelijkheid kan wenselijk zijn. Gelet op het smalle profiel zal vrachtverkeer, uitgezonderd bestemmingsverkeer, uitgesloten moeten worden
Voor fietsers en wandelaars zal er in ieder geval wel een verbinding in stand blijven; een doorgaande wandelverbinding door/ langs de randen van het gehele park xxxx zou een toevoeging zijn.
Overwogen moet worden om in de overgang tussen deelgebied xxxx en 3 een cluster met parkeerplaatsen aan te leggen, als overloop en voor bezoekersparkeren voor beide deelgebieden. Een deel van deze plaatsen zou uitgerust kunnen worden met laadpalen. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zal de gemeentelijke parkeernorm in beschouwing genomen moeten worden.

Acties

	wat	*wie*	*wanneer*
1	In het ontwerp van deelgebied 3 een eigen/extra ontsluiting meenemen.	Gemeente	Q2 2024
2	Keuze: doorgang tussen deelgebied 2 en 3 voor autoverkeer afsluiten of niet.	Gemeente i.o.m. VvE	Q2 2024
3	Keuze: wel/geen verbinding naar xxxx	Gemeente i.o.m. VvE	Q2 2024
4	Langzaam verkeer verbindingen beschikbaar houden/ toevoegen	Gemeente	Q2 2024

5	Situeren cluster parkeerplaatsen als overloop voor deelgebieden 2 en 3, mede op basis van de parkeernormen	Gemeente	Q2 2024
6	Overwegen laadpalen te plaatsen bij cluster	Gemeente	Q2 2024
7	Aantal benodigde parkeerplaatsen bepalen, met inachtneming van de gem. parkeernorm	Gemeente	Q2 2024

2. Thema infrastructuur

Huidige situatie
De kwaliteit van de weg is slecht, met name op de zwaarder belaste plekken, bijvoorbeeld in de bochten. Onderhoud heeft niet structureel plaatsgevonden. Op sommige plekken liggen de straatkolken te hoog en ogen weg en bermen rommelig, met paaltjes, restanten van een slagboom, oude stroomkastjes enzovoorts. De weg is in eigendom van de gemeente, maar past niet in de gemeentelijke standaard gelet op de materialen en de wijze van beheer.
De ondergrondse infrastructuur (electra, gas, water) voldoen niet aan de normen. Bovendien is met de overname van de infrastructuur door de gemeente een situatie ontstaan dat de gemeente de levering verzorgt. Dat is niet wenselijk.
Voor wat betreft de verdere voorzieningen: de riolering werkt op zich goed, maar voldoet niet aan de gemeentelijke normen en zal vervangen moeten worden. De straatverlichting is verouderd en deels defect. Er is geen glasvezel. De afvalinzameling gebeurt vanaf een centraal inzamelpunt ten westen van deelgebied xxxx. Eigenaren brengen daar hun afval naartoe en dit wordt niet-gescheiden door de gemeente ingezameld.

Wat kan/moet beter
Een nieuw netwerk voor riolering, electra, gas en water, inclusief nieuwe bijbehorende voorzieningen (transformatoren e.d.) is noodzakelijk. Uit technische overwegingen, maar ook om de een correcte levering (niet door de gemeente) te kunnen borgen. Ook glasvezel zou aangebracht moeten worden, evenals een nieuw openbaar verlichtingsnetwerk. Dat laatste zou beperkt moeten blijven tot het hoogst noodzakelijke. De werkgroep is van mening dat in dit overgangsgebied tussen de kern xxxx en het buitengebied de 'donkerte' een kwaliteit is die behouden moet blijven, uiteraard wel op een veilige en verantwoorde wijze.
De afvalinzameling moet gemoderniseerd worden: wel centrale inzameling, maar vanaf een andere plek, passend in de plannen voor xxxx als geheel, en gescheiden.
De weg zal te zijner tijd heringericht en hergeprofileerd moeten worden, zoveel als mogelijk (gelet op de beperkte beschikbare ruimte) volgens de gemeentelijke normen. De exacte uitvoering daarvan zal in tijd en aard afgestemd moeten worden met de plannen voor de overige deelgebieden. De weg zal vervolgens moeten worden opgenomen in de gemeentelijke beheers- en onderhoudscyclus.

Acties

	wat	*wie*	*wanneer*
8	Aanleg nieuw netwerk voor electra, gas, water, glasvezel	Coördinatie gemeente	Q3 2024
9	Riolering vervangen	Gemeente	Q3 2024
10	Straatverlichting vernieuwen (zo minimaal mogelijke verlichting)	Gemeente	ntb
11	Afvalinzameling: nieuwe locatie inzamelpunt en gescheiden inzamelen	Gemeente	ntb

12	Weg herinrichten en herprofileren conform gemeentelijke standaard	Gemeente	ntb
13	Weg opnemen in gemeentelijke beheers- en onderhoudscyclus.	Gemeente	tzt

3. Thema water en groen

Huidige situatie
Op sommige plekken (zowel op percelen als op de weg) is er wateroverlast in natte tijden. Vermoed wordt dat dit te maken heeft met een moeilijk doordringbare leemlaag, een in het verleden verstoorde ondergrond (vliegveld, oude funderingen en kelders, sinkholes), gedempte vroegere waterlopen en niet goed functionerende sloten en duikers.
Deelgebied xxxx is deels omzoomd door beplanting. Aan de noordzijde is dat in de vorm van een 6 tot 10 m. brede groenstrook met daarop een boomwal. Deze is grotendeels in gemeentelijk eigendom. Aan de oostzijde ligt een beplantingsstrook die deelgebied xxxx scheidt van deelgebied 3, aan de westzijde een groene afscherming op particulier terrein. Binnen xxxx staan in noord-zuid richting ook nog enkele bomenrijen, deels op particuliere, deels op gemeentegrond.
Binnen xxxx staat aan weerszijden van de wegen op de meeste plaatsen een beukenhaag. Deze staat op eigen terrein en scheidt de erven af van de weg. De hoogte van de haag varieert en op sommige plaatsen is de beukenhaag vervangen door een andere soort omdat-ie niet aanslaat.

Wat kan/moet beter
De waterhuishouding is in geheel xxxx lokaal een probleem. Er moet een hydrologisch en/of bodemonderzoek plaatsvinden om in kaart te brengen wat de oorzaken van de wateroverlast en de 'ondergrond in beweging' zijn. Dit vraagstuk moet ook op de schaal van het park als geheel worden aangepakt; dat gaat xxx te boven. Welke maatregelen mogelijk/noodzakelijk zijn is nog niet aan te geven; waarschijnlijk maakt het 'dotteren' van de verstopte watergangen daar deel van uit.
Voor wat betreft de omzomende beplanting en de bomen op het park: die zouden waar mogelijk in stand moeten blijven. De gemeente heeft inmiddels in kaart gebracht hoe de bomen op en rond xxxx die op gemeentelijk eigendom staan er aan toe zijn en er zal een plan gemaakt moeten worden voor onderhoud, vervanging, toevoeging of verwijdering. De bomen op particulier terrein zijn niet geïnventariseerd; ook daar is veiligheid van belang. De boomwallen aan de noordzijde hebben weliswaar een afschermende functie, maar voor het behoud van de bomen is zo'n wal minder geschikt, ook vanwege de moeilijke bereikbaarheid bij noodzakelijk onderhoud. Voor de overgang naar deelgebied 3 zal een keuze gemaakt moeten worden: handhaven van een (goed te onderhouden) groenstrook als buffer of deze grond particulier uitgeven. Hierbij hoort ook duidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor het groen.
De beukenhagen en andere groenstructuren hebben een duidelijke functie en werden altijd collectief onderhouden. Geborgd zal moeten worden hoe dit beheer en onderhoud in de toekomst plaatsvindt. Daarvoor zal een 'hagenplan' gemaakt moeten worden, door de VvE samen met de gemeente. Hierin kunnen kaders voor behoud en beheer worden opgenomen, alsmede alternatieven op die plaatsen waar de haag te breed/te dicht op de rijbaan staat en/of niet aanslaat. In het kader van dit plan kan ook worden nagedacht over meer variatie in hoogte, breedte en situering van de haag. Op sommige plaatsen is er al een gevarieerd beeld, elders oogt het wat streng/verkokerend. Die variatie zorgt voor een meer ontspannen beeld, met een balans tussen de afschermende functie (privacy) en de zichtbaarheid en sociale veiligheid. Dit 'hagenplan' zal afgestemd moeten worden met het plan voor de herinrichting van de weg: daar waar de weg te smal is moet er iets met de haag gebeuren.

Acties

	wat	wie	wanneer
14	Uitvoeren hydrologisch/bodemonderzoek	Gemeente	Q1 2024
15	Maatregelen nav. onderzoek	Gemeente/eigenaren	ntb
16	Plan voor behoud en beheer van groen	Gemeente/VvE	Q2 2024
17	Keuze scheiding deelgebieden xxxx en 3	Gemeente/VVE	Q1 2024
18	Hagenplan opstellen, afgestemd met wegenplan	VvE/gemeente	Q2 2024
19	Instandhouding groen borgen in omgevingsplan	Gemeente	ntb

4. Thema wonen en bouwen

Huidige situatie

De percelen zijn zoals benoemd aan de straatkant voorzien van een afschermende beukenhaag. Tussen de percelen staan overal hagen en struiken, nergens schuttingen of muren. Ook de verharding van de erven is nog redelijk beperkt gebleven, met uitzondering van het dubbele perceel met de dubbele woning bij de entree ('de kameel'), dat daardoor ontsierend werkt. Aan de noordrand loopt het particulier eigendom over in dat van de gemeente; de begrenzing is niet altijd duidelijk.

Hoewel er geen rooilijnen en bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan zijn vastgelegd, is er sprake van een vrij strakke, planmatige verkaveling. Daarbinnen zijn er wel verschillen in oriëntatie van de woning: noord- of zuidgericht, met een straat aan de voorzijde of aan de voor- en achterzijde, een verschil in de situering van de bijgebouwen. Het middendeel met daarin de vier chalets, de twee afwijkende woningen en enkele xxxx-woningen oogt minder strak en daardoor speelser.

De bebouwing bestaat uit twee zeer verschillende hoofdtypen: de rietgedekte woningen en de achthoekige (octagon) woningen, met daarin een onderverdeling vrijstaand en geschakeld. De woningen zijn binnen hun type nog behoorlijk uniform van uitstraling; de verschillen in beleving zitten vooral in de erfinrichting en de wel of niet toegevoegde bijgebouwen. De maximale bebouwingsmaat van 80 m2, inclusief de bijgebouwen, lijkt nergens fors overschreden te zijn. Wel zijn er enkele aan- en bijgebouwen geplaatst die afbreuk doen aan het beeld.

De vier chalets wijken duidelijk af. Zij zien er vrij netjes uit, maar zijn 'onderhuids' geen volwaardige woningen, hoewel ze wel voldoen aan het Bouwbesluit. De twee woningen die ernaast staan lijken uiterlijk enigszins op de chalets, maar dit zijn wel volwaardige woningen.

Wat moet/kan anders

In het omgevingsplan zou een verbod op schuttingen/muren opgenomen moeten worden. Ook regels voor een maximum percentage erfverharding (hoeveel van de kavel, na aftrek van de bebouwing) mag verhard worden) zijn zinvol. Voor 'de kameel' zou in overleg een specifiek kavelinrichtingsplan opgesteld moeten worden om de inpassing ervan te verbeteren. Voor de erven aan de noordrand moet duidelijk gemaakt worden waar de begrenzing loopt, in samenhang met wat hiervoor is geschreven over de boomwallen.

In de huidige situatie is de mate van bebouwing in relatie tot de omvang van de percelen nog niet zo groot en doet het geheel daardoor prettig en tamelijk groen aan. Het bieden van meer bouwmogelijkheden kan dit prettige karakter doen omslaan. Dat komt vooral door de erg beperkte 'collectieve ruimte': er zijn geen brede bermen, plantsoenen en dergelijke die zorgen voor 'groene afstand'. Wanneer dan de percelen intensiever bebouwd worden ontstaat mogelijk een 'vol' en stenig beeld. Aan de andere kant zijn wat meer bouwmogelijkheden wel gewenst. Het is zaak dat zorgvuldig te bekijken om geen afbreuk te doen aan de beleving, noch aan het karakter van de bebouwing. Per kavel/woning of reeks van vergelijkbare kavels/woningen zou uitgewerkt kunnen worden in welke richting en op welke wijze de woning(en) uitgebouwd kunnen worden. De uitbreidingsrichting hangt af van het type woning, de oriëntatie en situering en de afstand tot de naastgelegen kavel. Ook zullen 'spelregels' moeten worden opgesteld voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen en bergingen. Om

ontwikkelingen te voorkomen die afbreuk doen aan de beeldkwaliteit en de beleving zou 'vergunningsvrij bouwen' waar mogelijk uitgesloten moeten worden. Tot slot moet er plaats zijn voor verduurzamingsmaatregelen (zonnepanelen, warmtepompen e.d.).
Voor het middendeel met de vier chalets zal een specifiek plan gemaakt moeten worden. Deze voldoen weliswaar aan het Bouwbesluit (zie hierna), maar een duurzame instandhouding is gelet op de aard van de bebouwing niet wenselijk. Dat geldt overigens niet voor de twee afwijkende woningen die hier ook staan. Op de plaats van de chalets valt te denken aan nieuwe kleine woningen (tiny house-achtig), al dan niet met een aangepaste verkaveling wanneer dit praktischer/wenselijker is. Dit plan zal in overleg met de eigenaren opgesteld moeten worden, met afspraken over de termijn van uitvoering.

Acties

	wat	*wie*	*wanneer*
20	Regeling voor verbod op schuttingen en muren opnemen in omgevingsplan	Gemeente	Q2 2024
21	Regeling voor maximaal verhardingspercentage opnemen in omgevingsplan	Gemeente	Q2 2024
22	Erfinrichtingplan voor 'De Kameel'	Gemeente/eigenaar	Q2 2024
23	Opstellen van een beeldkwaliteitsplan met daarin uitbreidingsmogelijkheden en -richtingen per kavel/woning	Gemeente/VvE/eigenaren	Q2 2024
24	Plan voor middendeel met chalets opstellen	Gemeente/eigenaren	Q1 2024
25	Uitsluiten van vergunningsvrij bouwen	Gemeente	Q2 2024

5. Thema Bouwbesluit

Huidige situatie
Alle woningen (en andere gebouwen) moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Daarin staan regels voor veiligheid, gezondheid en dergelijke. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het voldoen aan de regels, de gemeente kan deze controleren. De regels voor recreatiewoningen zijn anders / minder streng dan de regels voor 'normale' woningen. Dit heeft ermee te maken dat mensen over het algemeen niet voortdurend of lange tijd in een recreatiewoning verblijven en wel in hun 'normale' woning. Verder is er een groot verschil tussen de eisen voor nieuwe woningen en voor bestaande woningen. Omdat de woningen er in xxxx al staan gelden de eisen voor bestaande woningen.

Wat kan/moet beter of anders
In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bouwbesluit bestaande bouw 2012, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.
Er moet in kaart gebracht worden in hoeverre de woningen voldoen aan de genoemde eisen. Omdat dat een verantwoordelijkheid van de eigenaren is heeft de VvE een bouwkundige in de arm genomen die alle woningen heeft geïnspecteerd. Gebleken is dat de woningen overwegend voldoen aan de eisen, op een enkel punt (rookmelders, daglicht, ventilatie) na. Ook de chalets voldoen, zij het dat in één geval specifieke afspraken gemaakt moeten worden.
Iedere eigenaar heeft een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

Acties

	wat	*wie*	*wanneer*
26	Inspectie Bouwbesluit organiseren	VvE	Q3 2023
27	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	VvE	Q3 2023
28	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente/eigenaar	Q2 2024
29	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente/VvE/eigenaren	ntb

Vervolg

Volgende stap
De acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn geformuleerd in het periodieke overleg tussen de werkgroep namens de VvE, de projectleider Vitale Vakantieparken xxxx namens de gemeente, de projectleider van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, in het bijzijn van de betrokken vakambtenaren. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet instemming plaatsvinden door de beide 'achterbannen', te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en het dagelijks bestuur van de VvE in een Algemene ledenvergadering. Dat heeft inmiddels plaatsgevonden tijdens een bijeenkomst van de eigenaren eind januari 2024 en in een vergadering van het college in februari.

Daarna breekt fase 4 van het transformatieproces aan: de uitwerking en concretisering in een transformatieplan. Dat zal bij het ene actiepunt eenvoudiger gaan dan bij het andere, maar uiteindelijk moet dan duidelijk worden wie wat, wanneer en voor wiens rekening gaat doen.

Kwaliteitsimpuls
Een belangrijk element in het transformatieplan is de Kwaliteitsimpuls. De Provincie Drenthe verlangt dat bij transformatie een kwaliteitsimpuls, in de vorm van een meerwaarde op landschappelijk, natuurlijk of maatschappelijk gebied wordt toegevoegd. Dat kan worden ingevuld op een manier die bij het park past. Er zijn wel wat ideeën voor een dergelijke impuls; die zullen de komende tijd nader uitgewerkt gaan worden.

Investering
Transformatie is een investering. Een heldere, eenduidige bestemming voor alle eigenaren, het oplossen van een aantal knelpunten en het oppakken van kansen voor verbetering kosten geld, maar dragen bij aan het woongenot en de waarde. Die investeringen worden gedragen door primair de VvE en de eigenaren; zij hebben het meeste profijt ervan. Ook de gemeente draagt bij voor de kosten die voor haar verantwoordelijkheid komen.
In deze fase van het streefbeeld is de omvang van de kosten nog nauwelijks aan te geven: 'je weet pas wat het kost als je precies weet wat je gaat doen'. In de volgende fase, die van het transformatieplan, zullen de concrete maatregelen en de kosten daarvan wel duidelijk worden.

Om de uitvoering van die maatregelen zeker te stellen zullen te zijner tijd overeenkomsten opgemaakt worden, tussen de gemeente en de VvE en tussen de gemeente en de individuele eigenaren. Parallel zal gewerkt gaan worden aan het opstellen van een herziening van het omgevingsplan of een andere vorm onder de nieuwe Omgevingswet. Wanneer transformatieplan, overeenkomsten en omgevingsplan in concept gereed zijn zullen deze opnieuw worden voorgelegd aan genoemde 'achterbannen'. Na instemming/vaststelling volgt tot slot fase 5: de uitvoering.

Deel van groter geheel
De wijze van uitvoering en de termijnen waarbinnen zullen in het geval van de transformatie van Octagon steeds afgestemd worden met de planvorming en de uitvoering voor xxxx. Dat kost wellicht extra tijd en moeite, maar heeft ook (schaal)voordelen en de kans op plannen, procedures en uitvoering te kunnen meeliften.

Bijlagen

1. Stappenplan transformatie
2. Quick scan transformatie april 2023
3. Afsprakenbrief juni 2023

‘Parkachtig wonen en recreëren’

Transformatieplan park xxxxx

Definitief
oktober 2023

Inleiding

Aanleiding
De gemeenteraad van xxxx heeft voor een aantal vakantieparken besloten dat deze in beginsel voor transformatie naar een andere bestemming in aanmerking zouden kunnen komen.
Een van die parken is yyyy. De inzet van de transformatie op dit park is om te onderzoeken of voor alle recreatiewoningen zowel recreëren als wonen mogelijk is. Het mogelijk maken van recreatieve en permanente bewoning overal op het park doet recht aan de huidige situatie. Op dit moment mag op een deel van het park al gewoond worden en een terugkeer naar volledig recreatief gebruik is niet realistisch, ook al omdat zo'n driekwart van de woningen al gebruikt wordt voor permanente bewoning. Dit sluit aan bij de wens vanuit het park zelf, zoals verwoord in het Eindrapport Commissie Permanente Bewoning xxxx dat als bijlage 1 is toegevoegd.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om tot het einddoel te komen. Een belangrijke stap in dat proces was het vaststellen van het Streefbeeld, door zowel het college van burgemeester en wethouders van xxxxxx als de Vereniging van Eigenaren, in mei 2023. Het streefbeeld is als bijlage 2 bijgevoegd.

In de maanden daarna is gewerkt aan dit transformatieplan, in combinatie met het opstellen van een bestemmingsplan en overeenkomsten over de uitvoering van de diverse maatregelen. Het transformatieplan is de schakel tussen het bestemmingsplan en de uitvoering van concrete maatregelen zoals die geborgd wordt in een anterieure overeenkomst bij het bestemmingsplan.

Einddoel
Het einddoel van de transformatie is dat er voor alle percelen op park xxx een bestemming geldt die zowel permanente bewoning als recreatief gebruik mogelijk maakt. Dit einddoel zal worden vastgelegd in een bestemmingsplan dat specifiek voor xxxx wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit bestemmingsplan horen afspraken tussen de gemeente en de eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een overeenkomst tussen de VvE en de gemeente.

Leeswijzer
In dit transformatieplan zijn de thema's en de daaruit voortvloeiende maatregelen uit het Streefbeeld geconcretiseerd, zodat duidelijk is wie wat wanneer gaat uitvoeren, voor wiens rekening dat komt en in welke vorm het z'n beslag krijgt: als regel in het bestemmingsplan, als uit te voeren actie in de anterieure overeenkomst enzovoorts. Verder wordt ingegaan op de te bereiken meerwaarde/ kwaliteitsimpuls en het beoogde eindbeeld van het park in z'n omgeving.

De thema's uit het Streefbeeld en de concretisering daarvan

Het Streefbeeld heeft als doel gehad te schetsen hoe xxx er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park als de staat van de woningen. Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Dit is gedaan aan de hand van de zogenaamde Kwaliteitskaarten, die in gezamenlijkheid door de WTE en de gemeente zijn ingevuld.

De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en daarna inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de WTE (werkgroep) en de betreffende vakspecialist van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht van het vraagstuk en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet is in dit Transformatieplan concreet gemaakt.

Hierna per thema de onderwerpen die er voor xxxx toe doen, bestaande uit de tabel met acties uit het Streefbeeld en een beschrijving van de concretisering daarvan, met aangegeven waar deze geborgd is/wordt.

Thema 1: riolering en waterhuishouding

In het Streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	wat	*wie*
1	Onderzoek naar bestaande situatie: staat van onderhoud riolering, hoogtes, peilen, afstroom, verharding e.d.	Gemeente
2	Bepalen noodzakelijke maatregelen	Gemeente/VvE
3	Uitvoering maatregelen aan/rondom de riolering	Gemeente
4	Uitvoering maatregelen aan/rondom de weg	VvE
5	Vervangen duiker	Waterschap
6	Uitvoering maatregelen op percelen	Eigenaren

Deze zijn als volgt uitgewerkt en geconcretiseerd:

Ad 1. en 2.
Het onderzoek is uitgevoerd. De conclusie is dat het riool onder normale omstandigheden naar behoren functioneert. De hoogtes en peilen voldoen aan de normen, met uitzondering van het achterste deel van het park . Vervanging van het riool is nu dan ook niet nodig, regulier onderhoud wel. Om de piekbelasting door stortbuien op te vangen zal afkoppeling van de hemelwaterafvoer (hwa) noodzakelijk zijn. Dit betekent dat de meeste regenpijpen (niet allemaal, in verband met doorstroming) moeten worden afgekoppeld, zodat het dakwater de tuinen in stroomt en niet het riool belast. Dat kan prima via de zandbodem op de eigen percelen/tuinen en, voor de percelen die in de buurt van xxx liggen, naar yyyy, wat ook zorgt voor een verbeterde waterkwaliteit van yyy.

Ad 3. en 6.
Tijdens de schouw van de riolering is geconstateerd dat op twee plekken sprake is van wortelgroei en enige slibvorming. De gemeente heeft de wortels direct verwijderd, de doorspoeling wordt tijdens regulier onderhoud uitgevoerd.
De afkoppeling van de hemelwaterafvoer zal door de eigenaren moeten worden uitgevoerd. De VvE neemt hierin het voortouw. Voor de percelen die kunnen afwateren op yyy wordt het leggen van een

goot of pijp meegenomen bij de uitvoering van het plan voor yyy, zie hieronder bij Thema 5 Groen. Dat geldt ook voor het maken van een overstort vanuit yyy naar de achterliggende sloot.

Ad 4. en 5.
Op het achterste deel van het park is de problematiek tijdens flinke regenbuien het grootst. Dat ligt vooral aan de hoogte van het wegdek en de afstroom van regenwater naar de lager gelegen tuinen en zal in het kader van de wegverbetering (zie bij Thema 6 Verkeer) moeten worden opgepakt. De gemeente zal de putten in de weg verlagen. Het Waterschap heeft toegezegd de duiker te vervangen door een exemplaar met een grotere diameter.

Dit leidt tot de volgende acties:

	wat	*wie*
1	Uitvoeren regulier onderhoud van het riool	Gemeente
2	Afkoppeling van HWA richting yyy	VvE
3	Zorgen voor afkoppeling van HWA (meeste) overige percelen	VvE (eigenaren)
4	Verlagen achterste deel weg	VvE
5	Verlagen putten achterste deel weg en overstort vanuit yyy	VvE i.o.m. gemeente
6	Vervangen duiker	Waterschap

De borging van de uitvoering van deze acties is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Thema 2: Afvalinzameling

In het Streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	wat	wie
7	Formeel Besluit nemen dat afval wordt ingezameld door gemeente	Gemeente
8	Besluit nemen dat contract met Renewi voor de inzameling van bedrijfsafval wordt beëindigd	VvE
9	Keuze voor gescheiden inzameling met 3 verdiepte verzamelcontainers bij de ingang.	Gemeente VvE
10	Bezien of bestaande container kan blijven en 2 containers kunnen worden toegevoegd	Gemeente VvE
11	Akkoord op kosten: 2 containers erbij of 3 nieuwe containers. 50-50 gemeente - park	Gemeente VvE

Deze zijn als volgt uitgewerkt en geconcretiseerd:

Ad 7. en 8.
De Gemeente zal per een nog te bepalen datum zorgdragen voor de gescheiden inzameling van het huishoudelijk afval. Hiervoor zal de gebruikelijke afvalstoffenheffing in rekening worden gebracht bij de woningeigenaren. Ingeval een woning als tweede woning wordt gebruikt en de eigenaar niet staat ingeschreven in de BRP van de gemeente xxxxxxx zal het lage tarief gelden. De eigenaren zullen een afvalpas krijgen waarmee ze toegang krijgen tot de stort van grofvuil.
De VvE heeft het contract met de bedrijfsafvalinzamelaar inmiddels beëindigd.

Ad 9. en 10.

Gekozen is voor de plaatsing van twee ondergrondse containers (voor PMD- en restafval) en drie kliko's (voor GFT-afval). Deze zullen worden geplaatst en geledigd door de gemeente. De frequentie van lediging wordt bepaald na een proefperiode. De containers worden geplaatst op een locatie tegenover de ingang naar het park, op een gemeentelijk perceel.

Ad 11.
De kosten van de plaatsing van de container bedragen xxxx De gemeente en de VvE zullen ieder de helft voor rekening nemen.

	wat	wie
7	Verzorgen van de afvalinzameling vanaf een nader te bepalen datum, inclusief het in rekening brengen van afvalstoffenheffing en het verstrekken van afvalpassen.	Gemeente
8	Plaatsing van de ondergrondse containers en de kliko's.	Gemeente
9	In rekening brengen van de helft van de plaatsingskosten bij de VvE	Gemeente

De borging van de uitvoering van deze acties is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Thema 3: Bouwbesluit

In het Streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	wat	wie
12	Inspectie Bouwbesluit organiseren	VvE
13	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	VvE
14	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
15	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

Ad 12
De VvE heeft de eigenaren aangeboden een inspectie te laten uitvoeren door een bouwkundige. Dit is gebeurd op basis van vrijwilligheid en de meeste eigenaren hebben er gebruik van gemaakt. De verantwoordelijkheid om aan het Bouwbesluit te voldoen blijft liggen bij de eigenaren.

Ad 13
De rapporten zijn overhandigd aan de eigenaren en de gemeente. Op een enkele uitzondering na is er geen sprake van ernstige onvolkomenheden.

Ad 14 en 15
De gemeente zal de rapporten beoordelen en contact opnemen met de eigenaren van de woningen die niet voldoen. Hierop zullen steekproefsgewijs controles worden uitgevoerd.

	wat	wie
14	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente
15	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente

De borging van de uitvoering van deze acties is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Thema 4: Ruimtelijke aspecten

In het Streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	wat	wie
16	Groene zoom opnemen in bestemmingsplan	Gemeente
17	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in bestemmingsplan en huishoudelijk reglement	Gemeente VvE
18	Uitsterfregeling voor bestaande niet-groene erfafscheidingen opstellen	Gemeente
19	Plaatsing bebouwing op kavel	Gemeente
20	Maximale verharding 20% opnemen in BP	Gemeente
21	Keuze maken over maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in bestemmingsplan.	Gemeente
22	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
23	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in bestemmingsplan	Gemeente

Er is een bestemmingsplan opgesteld waarin deze zaken tot uitdrukking komen. De gedachte achter dat plan is dat het groene, natuurlijke en spaarzaam bebouwde en weinig versteende karakter van het park in stand blijft, zodat het zowel voor permanente bewoning als recreatief gebruik aantrekkelijk is.

	wat	wie
16	Opnemen groene zoom in bestemmingsplan	Gemeente
17	Opnemen dat alleen groene erfafscheidingen toegestaan zijn	Gemeente
19	Opnemen dat bebouwing ten minste 3 m. van de erfgrens moet staan	Gemeente
20	Opnemen dat maximaal 20% van het erf buiten de bebouwing verhard mag zijn	Gemeente
21	Opnemen dat bestaande goot- en nokhoogten worden overgenomen.	Gemeente
22	Opnemen dat 150 m2 aan bebouwing opgericht mag worden (hoofdgebouw 100 m2 met kap, 50 m2 aan- en/of bijgebouw)	Gemeente
23	Opnemen dat bestaande systematiek (bestemming Recreatie, met aanduiding permanente bewoning toegestaan) wordt doorgezet voor alle woningen.	Gemeente
24	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in bestemmingsplan	Gemeente

De borging van deze acties is opgenomen in het bestemmingsplan.

Thema 5: Groen

In het Streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	wat	wie
24	Vertalen groene basisprincipes in bestemmingsplan	Gemeente
25	Maatvoeringen over groene zoom, verharding, gras e.d. vastleggen	Gemeente
26	Kwaliteitsimpuls voor yyyy uitwerken	VvE
27	Uitvoering van kwaliteitsimpuls borgen	Gemeente/VvE

28	Opstellen programma ter verbetering van groen op de erven en uitvoering borgen	VvE/ Gemeente

Ad 24 en 25
Deze aspecten krijgen een doorvertaling naar het bestemmingsplan, zie ook bij 16, 17 en 19 bij het thema Ruimtelijke aspecten.

Ad 26 en 27
De VvE heeft een zogenaamd 'groenplan' opgesteld. Dat gaat over de verbetering van de natuurlijke en belevingswaarde van De Koele, de zandafgraving waaraan het park zijn naam dankt. Het is als bijlage 3 bijgevoegd en voor de inhoud wordt daarnaar verwezen. De uitvoering van dit plan wordt als kwaliteitsimpuls/meerwaarde opgevoerd, daarover verderop meer.

Ad 28
De bescherming van het groen is vertaald in het bestemmingsplan (zie 24). Het onderhoud en beheer van het groen op en direct grenzend aan eigendom van de VvE wordt geborgd door een verplichting in de anterieure overeenkomst.

	wat	wie
24	Groene basisprincipes zijn in het bestemmingsplan verwerkt	Gemeente
26	Er is een 'groenplan' voor De Koele en het overige groen opgesteld	VvE
27	De uitvoering van onderhoud en beheer van het collectief groen is geborgd	VvE

De borging van de uitvoering van de acties 27 en 28 zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. De andere acties vinden hun doorwerking in het bestemmingsplan.

Thema 6: Verkeer

In het Streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	wat	wie
29	Plaatsen bord 'eigen weg'	VvE
30	Lichtpunt bij de ingang plaatsen	VvE
31	Plaatsen reflecterende verwijs- en huisnummerbordjes	VvE
32	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken	Gemeente (VRD)
33	Meerjarig onderhoudsprogramma + begroting voor de weg opzetten	VvE
34	Afgestemde aanpak weg en riolering opnemen in onderhoudsprogramma	Gemeente/VvE
35	Uitvoering onderhoudsprogramma borgen	Gemeente/VvE

Ad 29, 30 en 31
Dit zijn 'praktische zaken' die door de VvE zijn/worden opgepakt in de komende tijd. Daarnaast zal een AED worden geplaatst.

Ad 33, 34 en 35
De VvE heeft een plan, inclusief een planning en financiële onderbouwing voor de verbetering van de weg door het park opgesteld. Dit plan is bijgevoegd als bijlage 4. De uitvoering ervan vindt in principe

in drie fases plaats, te beginnen achteraan het park. Om het plan te kunnen uitvoeren zal de VvE eerst een aantal jaren moeten sparen. In het plan zijn ook middelen voor periodiek onderhoud opgenomen. De financiële dekking van het plan is vastgesteld in de algemene ledenvergadering van de VvE. Daar waar het aan de orde is zal onderhoud aan de riolering gecombineerd worden met onderhoud aan de weg, in afstemming tussen gemeente en VvE.

	wat	wie
29	Plaatsen bord 'eigen weg' bij de entree	VvE
30	Lichtpunt bij de ingang: gemeente plaatst, VvE draagt de kosten	Gemeente/VvE
31	Plaatsen reflecterende verwijs- en huisnummerbordjes en een AED	VvE
33	Verbeterplan voor de weg uitvoeren	VvE

De borging van de uitvoering van deze acties is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Meerwaarde, kwaliteitsimpuls en de omgeving

Transformatie is meer dan alleen het 'omzetten van de bestemming'. Er moet worden voldaan aan formele vereisten en moeten er keuzes worden gemaakt over zaken als de mate van bebouwing en groen. Het is daarnaast een natuurlijk moment om na te denken over de toekomst van het park en eventuele knelpunten, of zaken die beter kunnen aan te pakken.

Meerwaarde
Dat nadenken over de toekomst is bij xxxxx ook gebeurd. De transformatie neemt het belangrijkste knelpunt weg: de ongelijkheid tussen de eigenaren van de verschillende woningen: in ongeveer de helft van de woningen mag, naast recreatieve bewoning, wel permanent worden gewoond, zonder verdere beperkingen of persoonsgebonden. In de andere helft mag dat niet. Dat is op den duur niet vol te houden en de praktijk wijst ook uit dat in steeds meer woningen waar dat formeel niet mag toch gewoond wordt. Die ongelijke situatie wordt nu opgeheven. Daarbij worden heldere, bij deze tijd passende keuzes gemaakt over de mate van bebouwing: de eigenaren krijgen meer mogelijkheden, ook in de keuze voor een grotere woning of een groter bijgebouw. Daarbij worden de teugels aangehaald ten aanzien van de groene kwaliteiten: er worden meer regels gesteld die te maken hebben met het bijzondere, parkachtige karakter van het park. Zonder die regels, en met een toestemming voor permanente bewoning op alle percelen, dreigt meer verstening, schuttingen en andere zaken die het karakter van het park aantasten.

Een knelpunt op het park is de weg die er doorheen loopt en die in eigendom is bij de VvE. Deze is van een matige kwaliteit, ook omdat er, afgezien van ad hoc opknappen, nooit echt in grootschalig onderhoud of reconstructie is geïnvesteerd. Voor de gemeente, maar zeker ook voor veel eigenaren, is dat niet acceptabel, in relatie tot een bestemming die overal permanent wonen mogelijk maakt. Bij zo'n functie hoort een fatsoenlijke weg, inclusief bebording en verlichting waar nodig. Een weg die qua aard en uitstraling past bij het parkachtige karakter. Er ligt nu een financieel gedekt plan voor een gefaseerde verbetering van de weg; de uitvoering van dat plan zal geborgd worden in de afspraken tussen VvE en gemeente.

De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de knelpunten rond de riolering en de waterhuishouding en maakt deze toekomstbestendig. Daarnaast zal de gemeente voortaan de afvalinzameling verzorgen: gescheiden en met verstrekking van afvalpassen voor grofvuil. Dat laatste zal het 'afvaltoerisme' of dumpingen voorkomen.

Kwaliteitsimpuls
Een belangrijk element is vervolgens de Kwaliteitsimpuls. De Provincie Drenthe verlangt dat bij transformatie een kwaliteitsimpuls, in de vorm van een meerwaarde op landschappelijk, natuurlijk of maatschappelijk gebied wordt toegevoegd. Dat kan worden ingevuld op een manier die bij het park past. Bij xxxx is gekozen voor een opwaardering van yyyyy, de zandwinput die prominent in het park ligt. Het VvE-bestuur heeft met Landschapsbeheer Drenthe en de lokale afdeling van het IVN gevraagd een plan te bedenken dat de potenties van deze plas en z'n omgeving beter benut, bijdraagt aan de ecologische waarde en de plas beter en prettiger beleefbaar maakt. In bijlage 3 is dit plan opgenomen. Het is vertaald in acties en kosten en de uitvoering ervan zal onderdeel zijn van de overeenkomst tussen VvE en gemeente.

De maatregelen zijn niet spectaculair; dat hoeft ook niet: met kleine ingrepen is al veel te behalen. Bovendien moet bedacht worden dat consensus over (de uitvoering van) een kwaliteitsimpuls lastiger is op een park waar slechts de helft van de eigenaren een direct belang heeft bij de transformatie: de andere eigenaren mogen er immers al wonen. Toch is het gelukt tot een plan te komen en dat is positief.

De omgeving
Dan nog de relatie tot de omgeving. xxxxx ligt in een waardevol landschap, dat van yyyyy. Ook omdat de tijd z'n werk doet is het inmiddels goed landschappelijk ingepast, met een groene omkadering. Aan twee zijden grenst het aan andere parken: aaaa aan de oostzijde en bbbbb aan de zuidkant. Beide parken zijn ook in beweging: aaaaa heeft een nieuwe eigenaar, wat ongetwijfeld tot een kwaliteitsimpuls zal leiden. bbbbbb is een groot, vitaal park dat uitbreidingsplannen heeft. Die plannen zijn gesitueerd in de strook tussen de zuidkant van xxxx en de noordkant van yyyyyy. Hier worden nieuwe recreatieverblijven toegevoegd, in combinatie met randbeplanting. Dit zorgt voor een goede, functionele en ecologisch waardevolle begrenzing tussen de beide parken. De planologische regeling van deze plannen zal worden meegenomen in het bestemmingsplan voor xxxxx, zodat het een integraal, op elkaar afgestemd geheel wordt.

De investeringen

Zoals ook al benoemd in het Streefbeeld: transformatie is een investering. Een heldere, eenduidige bestemming voor alle eigenaren, het oplossen van een aantal knelpunten en het oppakken van kansen voor verbetering kosten geld, maar dragen bij aan het woongenot en de waarde. Die investeringen worden gedragen door primair de VvE; zij hebben het meeste profijt ervan. Ook de gemeente draagt bij voor de kosten die voor haar verantwoordelijkheid komen.

De kosten zijn inmiddels bekend en staan benoemd in de anterieure overeenkomst. Deze wordt gesloten tussen de gemeente en de VvE en dat is een goede zaak: het VvE-bestuur van xxxxxx is erin geslaagd de financiering van alles dat nodig is voor rekening van de VvE te laten komen, met uitzondering van hetgeen te maken heeft met het voldoen aan het Bouwbesluit. Daarmee is het mogelijk geworden dat de gemeente met de VvE zaken doet en niet met alle eigenaren afzonderlijk een overeenkomst hoeft te sluiten. Op een rij:

Voor rekening van de VvE komen:
- Kosten voor het bestemmingsplan en de noodzakelijk onderzoeken
- Opstellen en uitvoeren van plan voor De Koele c.a.
- Opstellen en uitvoeren van de plannen voor verbetering van de weg
- Deel van de kosten voor de afvalcontainers

Voor rekening van de gemeente komen:
- Instandhouding van een goed werkend riool
- Deel van de kosten voor de afvalcontainers
- Ambtelijke inzet en ondersteuning

Voor de eigenaren blijven dan:
- Kosten voor het voldoen aan het Bouwbesluit
- Kosten voor het afkoppelen van de hemelwaterafvoer

Omgerekend per woningeigenaar zijn dit overzienbare investeringen waar het nodige profijt in zekerheid, woongenot en waardeontwikkeling tegenover staat.

Tot slot

Met dit transformatieplan, in combinatie met het bestemmingsplan en de overeenkomst, wordt een grote stap in het transformatieproces van xxxxx gezet. Een proces dat een aanlooptijd nodig had, maar daarna vlot en in goede samenwerking tussen alle betrokken partijen is verlopen.
Het moet niet blijven bij mooie woorden, gesproken of op papier. Er moeten ook zaken worden uitgevoerd. Ook dat is geregeld: alles dat is bedacht moet ook worden uitgevoerd. Niet alleen omdat dat nu eenmaal moet, maar ook omdat het bijdraagt aan het woon- en recreëerplezier op en rond xxxx.

Bijlagen

1. Eindrapport Commissie Permanente Bewoning Eexterkoele
2. Streefbeeld
3. Plan voor De Koele
4. Plan voor de weg

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	5 maart 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted] en [redacted]
Gemeente:	[redacted] en [redacted] ([redacted])

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling Kennismaking aanwezigen	
02.	Actielijst 13 februari 2024	V
03.	Vragen en toelichting n.a.v. toegestuurde voorbeelden van andere parken	+
04.	Presentatie 'wat is er al, wat moet er nog' door [redacted] *(notitie wordt vooraf toegestuurd)*	➢
05.	Afspraken over vervolg: wat gaan we de komende tijd doen	V
06.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
16-3	Status Werkgroep.	De werkgroep neemt geen besluiten. In het periodieke overleg met de gemeente worden voorstellen voorbereid.		5-3
16-3	Werkgroep uitbreiden met eigenaren buiten het VvE gebied.	Gemeente doet oproep via de mail aan de huiseigenaren van nr. 101-133 (twee deelgebieden). *Inmiddels 2 aanmeldingen (119/123/.*	[redacted]	16-2
16-3	3-wekelijks overleg inplannen voor werkgroep. Per keer/onderwerp kijken wie wat wat mee oppakt.	Vanaf 5 maart (van 18.30 tot 20.00 uur in dorpshuis Schoonoord) overleggen met werkgroep inplannen. Data bevestigen naar werkgroepleden. Locatie is geregeld met [redacted] Vanaf april is [redacted] tijdelijk afwezig.	[redacted]	5-3
16-3	Onderzoek verkoop infrastructuur NB dit staat los van de werkgroep Transformatie	Binnen de VvE is hier een werkgroep mee bezig. Eind maart/begin april afspraak inplannen VvE/gemeente. Bespreking in ALV 25 mei.	[redacted] VvE	5-3 25-5
16-3	Overzicht maken/planning nodig.	Wat is er nog te doen; welke stappen met elkaar te zetten. [redacted] komt uiterlijk 1 maart met een voorstel.	[redacted]	5-3
16-3	Voorbeelden van andere parken toesturen ter informatie.	Om een idee te krijgen van een Streefbeeld en een Transformatieplan voor enkele andere parken.	[redacted]	5-3
16-3	Opstellen concept-Bopa (buitenplanse omgevingsplan activiteiten)	Vml. bestemmingsplanwijziging. Gemeente heeft offerte ontvangen van BügelHajema (3 maanden geldig). Opdrachtverlening volgt zodra mogelijk	[redacted]	26-3
16-3	WOZ-waarde; navraag doen bij team Belastingen	Recreatiewoningen en perceelsgebonden beschikkingen hebben dezelfde WOZ-waarde. Hoe kan dit? De perceelsgebonden beschikkingen zijn wel voor het dubbele aangekocht.	[redacted]	5-3
16-3	Bestemming 5 kavels.	Zijn deze kavels/te bouwen woningen nu bestemd voor recreatie of voor wonen? Er zijn nu twee percelen in de verkoop die mogelijk mee doen in de transformatie.	[redacted]	5-3

	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 /	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 30 april 2024 14:55
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@icloud.com; [redacted]@gmail.com; [redacted] [redacted] [redacted]
CC: [redacted]@hotmail.com
Onderwerp: Werkgroep Transformatie De Tip - dinsdag 7 mei 18.30 uur
Bijlagen: 03 Actielijst werkgroep 16 april 2024.pdf; Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel Verkort 15april24.docx; 03 streefbeeld paragraaf groen.docx; 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip - 7 mei.docx; Planning Transformatie De Tip.docx

Goedemiddag allen,

Bijgaand de stukken voor ons overleg komende week.
Locatie **dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord**.

[redacted] sluit aan voor het thema wegen.

Vragen of opmerkingen? Bel of mail mij gerust.

Tot volgende week in Schoonoord.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] *(via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
16 april 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
16-4	Sessie inplannen over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.	Doel: helder op een rijtje krijgen wat het na transformeren betekent voor de verschillende groepen. Als werkgroepleden hier vragen over hebben, dan deze **<u>voor 15 mei</u>** mailen naar VVPC. [redacted] en [redacted] van de gemeente gaan de vragen beantwoorden en komen op 11 juni in de vergadering voor een toelichting.	[redacted]	7 mei 11 juni
5-3	Opstellen planning t/m streefbeeld.	Afronding streefbeeld voor de zomer. 1. Presentatie in een bijeenkomst voor alle eigenaren op 12 juli (aangekondigd in nieuwsbrief maart) 2. Behandeling in PFO 24 juni en college 2 juli.	[redacted] [redacted]	12 juli 28 mei
5-3	Nieuwsbrief voorbereiden.	Vertellen over doorstart en wat we de komende tijd gaan doen. Uitnodiging bijeenkomst 12 juli inzake presentatie streefbeeld.	[redacted]	28 mei
16-4	Kaartje namens werkgroep sturen.	1 voor nabestaanden [redacted] condoleances 1 voor [redacted] felicitatie komst baby [redacted]	[redacted]	19 april verstuurd
16-4	Thema Bouwen en Gebruik Erf.	[redacted] en [redacted] hebben een concepttekst opgesteld n.a.v. de sessie in de werkgroep op 26 maart. Deze kan worden opgenomen in het streefbeeld. De tekst wordt toegestuurd en we maken 'm definitief op 7 mei.	[redacted]	7 mei
16-4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten.	[redacted] haar man is vrijwilliger bij de brandweer. Hij heeft rondgereden en geconstateerd dat alles goed bereikbaar is op De Tip. Gemeente [redacted] uitgenodigd om op 7 mei te laten weten welke eisen de gemeente stelt aan de wegen en in te gaan op de situatie op de weg De Tip.	[redacted]	7 mei
16-4	Thema Groen	[redacted] en [redacted] maken een tekst die opgenomen kan worden in het streefbeeld, n.a.v. de sessie in de werkgroep op 16 april. Deze sturen we toe en we maken 'm definitief op 7 mei.	[redacted]	7 mei

16-4	Thema afval	Als werkgroepleden vragen hebben over de notitie afvalinzameling, dan deze **voor 15 mei** mailen naar VVPC. [redacted] van de gemeente probeert de vragen te beantwoorden en komt op 28 mei in de vergadering voor een toelichting.	[redacted]	28 mei
16-4	Nieuw lid laten aansluiten bij werkgroep	[redacted], uitnodigen.	[redacted]	19 april gedaan
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / mei 2024 /	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel (verkort)

Concept 1, 15 april 2024
Auteurs: [redacted] **en** [redacted] **gem. Coevorden**

Toelichting op de bestemmingen
Onderstaand wordt een toelichting op de bestemmingen gegeven. Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Wonen' , Verkeer' en 'Groen' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Groen
De bestaande als 'Groen' bestemde strook aan de westzijde van park de Tip blijft behouden. Verder willen we door middel van een groenbeschermingsplan kijken in hoeverre we de groenbestemming moeten uitbreiden voor een betere bescherming van het (waardevolle) groen op het park. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen gebouwen toegestaan. Ook mag geen beplanting worden verwijderd anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen.

Wonen
De woningen in het plangebied krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn maximaal 59 woningen toegestaan. De oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 100 m2 met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. Een hoofdgebouw dient ten minste 10 meter van de perceelsgrens te worden gebouwd, waarbij de onderlinge afstand tussen de woningen minimaal 20 meter bedraagt.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m2 bedragen. Uitbreiding van het hoofdgebouw valt hier ook onder. Goot- en bouwhoogte zijn maximaal respectievelijk 3 en 6 meter voor bijbehorende bouwwerken. Bijbehorende bouwwerken dienen in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn carports; een carport mag ook voor de voorgevel of het verlengde daarvan worden gebouwd, mits deze minimaal 5 meter uit het hart van de aangrenzende weg ligt.

In de woonbestemming is het niet toegestaan om gebouwde erf- en terreinafscheidingen te realiseren. Dit om het groene karakter van het plangebied te waarborgen. Het is tevens niet toegestaan om onbebouwde gronden te verharden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel (verminderd met de oppervlakte van gebouwen en overkappingen aanwezig op het bouwperceel). Deze bepaling is eveneens opgenomen om het groene karakter van het park te waarborgen. Binnen de woonbestemming zijn aan huis gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden mogelijk.

Om het groene karakter van het park te waarborgen, willen we de vergunningvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken uitsluiten met een daarvoor gepaste aanduiding op de plankaart.

Verkeer
De ontsluitingsweg door het park is onder de bestemming 'Verkeer' gebracht. Binnen deze bestemming zijn (ontsluitings)wegen en paden toegestaan, evenals bruggen, dammen, faunapassages en/of duikers. Ook sloten, bermen en beplanting, parkeervoorzieningen en dagrecreatief medegebruik zijn toegestaan.

Voorbeeld van regels

Groen

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a) structuurbepalende groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen;
b) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

met daaraan ondergeschikt:
c) dagrecreatieve voorzieningen;
d) sport- en speelvoorzieningen;
e) waterlopen;
f) paden;
g) nutsvoorzieningen;
h) parkeervoorzieningen.

met de daar bij behorende:
i) bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen
Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
a) er mogen geen erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd;
b) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,0 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels
Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a) het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
b) het dempen van waterlopen;
c) het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
d) het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daar bij behorende andere bouwwerken;
e) het verwijderen van beplanting anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen.

Wonen

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a) woningen, inclusief bijbehorende bouwwerken;
b) recreatiewoningen, inclusief bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
c) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
d) een aan huis gebonden beroep of bedrijf.

met de daar bij behorende:

a) tuinen, erven en terreinen;
b) parkeervoorzieningen;
c) beplanting en bebossing;
d) wegen en paden;
e) sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
f) andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a) als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b) het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste 59 bedragen;
c) een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
d) tussen hoofdgebouwen zal een onderlinge afstand van ten minste 20 meter worden aangehouden en het hoofdgebouw zal ten minste 10 meter vanaf de perceelsgrens worden gebouwd;
e) de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m2 bedragen;
f) de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,0 meter bedragen;
g) de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,0 meter bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a) een bijbehorend bouwwerk, anders dan een carport, zal in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
b) een carport zal minimaal 5,0 meter uit het hart van de aangrenzende weg worden gebouwd;
c) de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50 m2 bedragen;
d) de goothoogte van bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 3,0 meter bedragen;
e) de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,0 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

5.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a) er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
b) de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,0 meter bedragen.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a) het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
b) het verwijderen van beplanting, zoals benoemd in het groenbeschermingsplan (bijlage x), anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen;
c) het verharden van de onbebouwde gronden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel verminderd met de oppervlakte van gebouwen aanwezig op het bouwperceel.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel
Voorstel voor de uitwerking van het onderdeel 'Groen' in het streefbeeld, naar aanleiding van bespreking in de werkgroep van 16 april 2024

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden. De Tip wordt een 'woonpark', geen 'woonwijk' en dat betekent compacte woningen op ruime kavels met veel groen. De transformatie naar het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen, in combinatie met het toestaan van grotere bijgebouwen zal waarschijnlijk leiden tot meer bouwactiviteiten en een intensiever gebruik van erven en tuinen. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit en de kwantiteit van het groene raamwerk en om dat te beschermen is het verstandig (spel)regels op te stellen. Deze moeten duidelijk, realistisch en werkbaar zijn. Dat betekent oog voor de praktische zaken en behoeften die bij het permanent wonen horen, zonder het groene karakter de nek om te draaien. Hieronder een uitwerking van het overleg dat heeft plaatsgevonden tussen de Werkgroep Transformatie De Tip, in aanwezigheid van de gemeentelijk beleidsadviseur Groen.

Analyse
De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen en de hagen. Zij vormen een groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

De (spel)regels over het omgaan met en behoud van het groen kunnen het best worden opgenomen in een zogenaamd 'Groenplan'; dat wordt hieronder verder uitgewerkt. Dit Groenplan kan als bijlage bij de herziening van het omgevingsplan en het transformatieplan worden gevoegd. Vanuit het Groenplan kunnen concrete en afdwingbare regels worden opgenomen in het omgevingsplan.

De bomen
Met name de grotere bomen, zowel in de particuliere tuinen als in het gezamenlijke VvE-grondgebied, zijn de dragers van de groene structuur. Dat geldt niet voor alle bomen: de ene boom draagt meer bij aan het groene karakter door de soort of standplaats dan de andere. Om de 'waarde' van een boom goed te kunnen inschatten is het zinvol een inventarisatie uit te voeren en op basis daarvan vast te leggen welke bomen bepalend en behoudenswaardig zijn en welke minder of niet. Het betekent niet dat iedere boom van enige omvang moet blijven staan: In sommige gevallen staan bomen dicht op elkaar en kan het verstandig zijn enkele bomen op te offeren om andere bomen levensvatbaarder te maken. Ook kunnen bomen te dicht op de bebouwing staan of kunnen ze te beperkend zijn voor een uitbreiding of verbouwing van een woning. Daarnaast hebben bomen niet het eeuwige leven of zijn ze om klimatologische redenen minder toekomstbestendig. Naast de inventarisatie is het daarom belangrijk criteria op te stellen aan de hand waarvan bepaald kan worden of een boom kan verdwijnen of niet en of herplant aan de orde zou moeten zijn of niet. Die criteria houden verband met de soort, de plek, de status/gezondheid, de ecologische waarde en de toekomstbestendigheid van de boom. De criteria moeten worden verwerkt tot heldere regels die

worden opgenomen in het omgevingsplan het Groenplan. Het groenbeheersplan van de VvE zou hierop moeten aansluiten.
In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

1. Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen;
2. Het komen met een voorstel voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan;
3. Het opnemen van regels, criteria en voorbeelden in het omgevingsplan en het Groenplan.

De hagen
Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkeerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.
Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zij bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.
In een 'gemiddelde woonwijk' is er meestal een duidelijk verschil tussen de voor- en de achterkant van een perceel te zien. De hagen of andere erfscheidingen zijn daarop aangepast: vaak een hogere haag of schutting in het deel achter de voorgevel en een lagere of geen afscheiding daarvoor. Bij het gebied De Tip staan de woningen wat 'speels' op de percelen. Een duidelijke voor- en achterkant van het erf is er dan ook niet altijd en dat is terug te zien in de erfscheidingen: in sommige gevallen staan er rondom het perceel hoge hagen en is het perceel en de woning nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Dat draagt niet bij aan de zichtbaarheid en de sociale veiligheid. Overwogen kan worden een regel te stellen dat aan de grens met de weg een hoge haag is toegestaan op maximaal de helft van de kavelbreedte of dat er een opening of een lage haag aanwezig moet zijn over tenminste een aantal meters. Daarmee ontstaat er wat meer openheid en zicht. Hoe de eigenaar dat invult is aan hem/haar. In het groenplan kunnen enkele voorbeelden of suggesties worden opgenomen.

In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

4. In het omgevingsplan en Groenplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn;
5. In het Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen;
6. In het omgevingsplan en Groenplan regels opnemen over hoge hagen.

Het overige groen
Er is geen aanleiding regels te stellen over de invulling van de particuliere tuinen, dat zou te ver voeren. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige soorten struiken en planten zullen wel worden opgenomen in het groenplan. Om te voorkomen dat percelen teveel versteend/verhard raken is het verstandig een maximaal verhardingspercentage op te nemen in het omgevingsplan. Dat betekent dat vastgelegd wordt welk deel van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. In het kader van het Groenplan zal onderzocht worden wat een werkbaar percentage is.

In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

7. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan;
8. Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan.

De randen

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie.

In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

9. In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn.

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 7 mei 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted]
Gemeente:	[redacted]
Afwezig:	[redacted]

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Thema wegen – [redacted]	V
03.	Terugkoppeling notitie Groen	+
04.	Actielijst 16 april 2024	+
04.	Terugkoppeling Thema Bouwen en Gebruik Erf	+
05.	Vragen thema WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d. opstellen?	V
06.	Overig • Tijdsstip en locatie bepalen voor presentatie streefbeeld op 12 juli • Aangevulde planning	 V +
07.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg, d.d. 28 mei 2024	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Planning Transformatie De Tip
Versie 30 april 2024

De periode tussen nu en de zomer gebruiken we om tot een vastgesteld streefbeeld te komen. Daarvoor gebruiken we het model dat ook bij andere parken is gebruikt. Dat kan in de vorm van een 'groeidocument': iedere drie weken bespreken we een ander thema en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in het streefbeeld. De planning is als volgt:

2024		
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [redacted]	In dit tijdsbestek vult [redacted] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
16 april	Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met [redacted] Doornemen notitie thema WOZ.	
7 mei	Werkgroep: • Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf. • Terugkoppeling notitie groen. • Bespreken thema wegen met [redacted] [redacted]	
28 mei	Werkgroep: • Reserve 'groen' en 'wegen' • Thema afval indien mogelijk • Kwaliteitsimpuls vanuit werkgroep verwacht	
29 mei-5 juni	Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep	[redacted]
11 juni	Werkgroep: Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [redacted]	
12 juni	17 Juni aanleveren streefbeeld voor bespreking in het PFO van 24 juni en het college van 2 juli *(voorstel afstemmen programmamanager/ambt. opdrachtgever en wethouder tussen 12-14 juni).* Overleg inplannen!	[redacted] [redacted]
2 juli	Bijwonen terugkoppeling college	[redacted]
2 juli	Werkgroep: College akkoord streefbeeld?	

12 juli	**Presentatie van het streefbeeld in een bijeenkomst voor alle eigenaren in De Tip. Locatie en tijd bepalen.**	
	Zomervakantie	
10 september	Werkgroep:	
1 oktober	Werkgroep:	
22 oktober	Werkgroep:	
12 november	Werkgroep:	
3 december	Werkgroep:	
2025		
14 januari	Werkgroep:	
Week ?	**Feestje**	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 19 maart 2024 14:41
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Werkgroep Transformatie De Tip - dinsdag 26 maart 18.30 uur
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip 26 maart.docx; 03 Notitie bouwen en wonen 26 maart 24.pdf; Planning Transformatie De Tip.pdf; Nieuwsbrief De Tip maart 2024 - concept bespreken.docx; 02 Actielijst werkgroep 5 maart 2024.pdf

Categorieën: [redacted]

Goedemiddag allen,

Bijgaand de stukken voor ons overleg komende week.
Locatie **dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord**.
Er zijn geen afmeldingen ontvangen.

Vragen of opmerkingen vooraf? Bel of mail mij gerust.

Tot volgende week in Schoonoord.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] *(via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 26 maart 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted] en [redacted]
Gemeente:	[redacted] en [redacted] ([redacted]) [redacted] en [redacted] ([redacted])
Afwezig:	

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 5 maart 2024	V
03.	Thema bouwen en gebruik erf - inclusief [redacted] en [redacted] [redacted] ([redacted])	
04.	Concept nieuwsbrief	+
05.	Planning *Verplaatsen werkgroep 18 juni naar 11 juni en 9 juli naar 2 juli.*	+
06.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel
Notitie bij agendapunt 3 van de agenda voor 26 maart 2024: bouwen en gebruik erf

In 2022 heeft de werkgroep gesproken over de kwaliteitskaarten. Per thema is besproken wat 'goed is zoals het is' en waar er wensen/kansen/noodzaak tot andere keuzes liggen. Dit in het licht van de nieuwe bestemming. De conclusie is dat er veel prima is zoals het is. Maar op een aantal thema's moet verder gesproken worden om tot nieuwe keuzes te komen. Een van die thema's heeft te maken met het bouwen en de gebruiksmogelijkheden op de erven. [redacted] benoemde het de vorige keer kernachtig: we gaan het hebben over de 'wensen en de grenzen'. Dat doen we in aanwezigheid van twee medewerkers ruimtelijke ordening van de gemeente. Dit zijn [redacted] en [redacted] Zij nemen een grote kaart/plattegrond van het gebied mee, zodat we er een goed beeld bij hebben.

Als vertrekpunt nemen we de bepalingen uit het huidige bestemmingsplan over bouwen: waar mag de woning staan, hoe groot en hoog mag die zijn, wat staat er over bijgebouwen en over erfscheidingen et cetera. De precieze bewoordingen uit het huidige bestemmingsplan staan op pagina 2. Per regel/voorschrift/bepaling bespreken we of deze wenselijk of relevant is in de nieuwe situatie of dat we die ter discussie willen stellen. Op deze manier komen alle onderwerpen die te maken hebben met bouwen en het gebruik van het erf voorbij. De mensen van de gemeente hebben er al over nagedacht. En het is goed dat jullie als werkgroepleden dat ook doen. Zo kunnen we een goed gesprek hebben. Aan het einde van de avond hebben wij dan keuzes gemaakt of zijn het erover eens dat we bepaalde zaken nog moeten uitzoeken of overdenken.

Tijdens de sessie in 2022 kwamen in ieder geval de volgende opmerkingen voorbij:

- Plaats van de woning op de kavel vastleggen of vrij laten
- Uitbreidingsrichting vastleggen of niet
- Meer mogelijkheden voor bijgebouwen of niet
- Vergunningsvrij bouwen uitsluiten
- Carports wel/niet uitsluiten
- Mogelijkheid grote kavels te splitsen, om er meerdere woningen op te bouwen

Daarnaast is het goed om in ieder geval stil te staan bij:

- Bieden de regels voldoende ruimte voor verduurzaming van de woningen
- Tegengaan van teveel verharding van de percelen
- ?

Artikel 4 Recreatie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 59 vrijstaande recreatiewoningen;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning': permanente bewoning van de daar aanwezige recreatiewoningen

met de daarbij behorende:

- wegen, paden en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en landschappelijke beplanting;
- speelvoorzieningen;
- water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen en erven.

4.2 Bouwregels

4.2.1

Voor recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
b. de bouwhoogte mag maximaal 8 m bedragen;
c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m^2 bedragen;
d. een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
e. per recreatiewoning is maximaal 20 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
f. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 m.

4.2.2

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 m bedragen, in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6,5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgewoken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder f en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
b. er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Planning Transformatie De Tip
Versie 12 maart 2024

De periode tussen nu en de zomer gebruiken we om tot een vastgesteld streefbeeld te komen. Daarvoor gebruiken we het model dat ook bij andere parken is gebruikt. Dat kan in de vorm van een 'groeidocument': iedere drie weken bespreken we een ander thema en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in het streefbeeld. De planning is als volgt:

2024		
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [redacted]	In dit tijdsbestek vult [redacted] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
18 april	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'groen en water' of 'overige' (met)	
7 mei	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'groen en water' of 'overige' (met)	
28 mei	Werkgroep: Reserve 'groen en water/overige' en thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [redacted]	
29 mei-5 juni	Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep.	[redacted]
11 juni	Werkgroep: Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.	
17 juni	Aanleveren streefbeeld voor bespreking in het PFO van 24 juni en het college van 2 juli	[redacted]
2 juli	Bijwonen terugkoppeling college	[redacted]
2 juli	Werkgroep: College akkoord streefbeeld?	
12 juli	**Presentatie van het streefbeeld in een bijeenkomst voor alle eigenaren in De Tip.**	
30 juli	Werkgroep:	
20 augustus	Werkgroep:	
10 september	Werkgroep:	
1 oktober	Werkgroep:	
22 oktober	Werkgroep:	
12 november	Werkgroep:	
3 december	Werkgroep:	
2025		
14 januari	Werkgroep:	

Week ?	**Feestje**	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Nieuwsbrief De Tip – maart 2024

Wij geven u graag weer een update van de transformatie van De Tip naar een woonfunctie.
In januari hebben wij u bijgepraat over de lopende zaken.

Werkgroep
Op 13 februari was er een overleg tussen de werkgroep vanuit het park en de gemeente. Dit gebeurde onder leiding van projectleider [redacted]. We hebben afspraken gemaakt over wat er de komende tijd nog te doen staat om de transformatie te kunnen voltooien. De werkgroep en de gemeente werken intensiever samen. We organiseren hiervoor iedere drie weken een overleg, steeds op een dinsdagavond van 18.30 tot 20.00 uur.
De werkgroep is inmiddels uitgebreid met een extra deelnemer [redacted] van buiten het VvE gebied.
De taak van de werkgroep is het voorbereiden van voorstellen die worden voorgelegd aan de gezamenlijke eigenaren. Dat gaat in goed overleg tussen de werkgroep en de gemeente, onder begeleiding van de projectleider.

Deelnemers werkgroep
[redacted]
Heeft u vragen of wilt u iets meegeven aan de werkgroep? Benader gerust één van deze deelnemers.

Hoe gaat het in z'n werk?
We hebben nu op een rij gezet wat er al ligt en wat er nog moet gebeuren om te komen tot een transformatieplan. Op dit moment werken we aan het zogenaamde Streefbeeld. Hierin beschrijven we hoe De Tip eruit moet/kan zien als permanente bewoning overal is toegestaan.
De komende weken duiken we dieper in op de thema's Bouwen en Gebruik Erf, Groen/water en Overige. Ook houden we een sessie over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d. Doel: helder op een rijtje krijgen wat het qua gemeentelijke lasten, heffingen en dergelijke betekent voor de verschillende groepen.

Het idee is het streefbeeld voor de zomer gereed te hebben. We willen het dan voorleggen aan de burgemeester en wethouders en aan u, alle eigenaren. De presentatie aan alle eigenaren hebben we voorlopig vastgesteld op vrijdag 12 juli 2024. Noteert u deze datum alvast? In een volgende nieuwsbrief zullen wij u hier verder over informeren.

Vragen of opmerkingen
Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze nieuwsbrief, neemt u dan gerust contact op via [redacted]@coevorden.nl.

Met opmerkingen [redacted] Wie? Even voorstellen? Of is dit niet relevant?

Met opmerkingen [redacted] Voeg de naam [redacted] [redacted] maar toe

Met opmerkingen [redacted] Kunnen we ook kort iets zeggen over wat er bij voorbereiden komt kijken? Anders blijft het so abstract.

Met opmerkingen [redacted] nee

Met opmerkingen [redacted] Hoe kan men dit doen? Of hebben ze alle contactgegevens?

Met opmerkingen [redacted] Dat bespreken we dinsdag even

Met opmerkingen [redacted] Dit is een heel ambtelijk woord

Met opmerkingen [redacted] Even heel kort uitleggen

Met opmerkingen [redacted] Hierin beschrijven we hoe De Tip eruit moet/kan zien als permanente bewoning overal is toegestaan.

CONCEPT

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
5 maart 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
5-3	Streefbeeld en transformatieplan van andere parken besproken. Het is nu wat duidelijker geworden hoe het proces loopt:	vanuit de kwaliteitskaarten komen we tot een streefbeeld en dat werken we uit naar een transformatieplan, met bijbehorende BOPA/omgevingsplan en anterieure overeenkomst.	Allen	Q2
5-3	Wat is er al, wat moet er nog gebeuren? Conclusie dat we dieper moeten induiken op de thema's die in die notitie staan genoemd: Bouwen en Gebruik Erf, Groen/water, Overige.	Afspraak: de komende 3 bijeenkomsten nemen we telkens een van deze thema's door. Op 26 maart beginnen we met Bouwen en Gebruik Erf (incl. [redacted] en [redacted] Op 16 april doen we Groen/Water. … uitnodigen. Op 7 mei doen we het overige deel. .. uitnodigen.		
5-3	Sessie inplannen over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.	Doel: helder op een rijtje krijgen wat het na transformeren betekent voor de verschillende groepen. [redacted] *en* [redacted] *uitnodigen voor mei;*	[redacted]	mei
5-3	Opstellen planning t/m streefbeeld.	Het idee is het streefbeeld voor de zomer gereed te hebben, inclusief een presentatie in een bijeenkomst voor alle eigenaren (inplannen 12 juli?) en behandeling in het college (streven eind juni).	[redacted]	maart
5-3	Nieuwsbrief voorbereiden.	Vertellen over doorstart en wat we de komende tijd gaan doen. Nieuwsbrief bespreken in overleg 26 maart.	[redacted]	maart
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 /	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 7 november 2024 12:53
Aan: [redacted]@icloud.com; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl; [redacted]@kpnmail.nl; [redacted]@hotmail.com; [redacted] [redacted]@gmail.com; [redacted]@deprangen.nl; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: stukken voor vergadering 'werkgroep De Tip' 12 november a.s.
Bijlagen: 03 Memo stavaza tbv werkgroep 22okt24 aangevuld 6nov24.pdf; 08 Planning Transformatie De Tip versie 6nov24.pdf; 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip 12 november.docx; 02 Actielijst werkgroep 1 oktober 2024.docx

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 21-11-2024 13:52:32 CET

Hallo,

Hierbij ontvangt u de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 12 november a.s. om 18:30 uur.

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.
https://veiligdelen.geefmijtoegang.nl/channels/ddfd386b-5412-496a-8259-8b725367cd94#262fd3f8b29a4d47a995c0e76425e902

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo stand van zaken transformatie De Tip De Kiel, 16 oktober 2024
Aangevuld in geel 6 november 2024, ter bespreking op 12 november
[redacted]

Streefbeeld
Het definitieve streefbeeld is besproken met en akkoord bevonden door de portefeuillehouder, wethouder Stegen. Ik heb een voorstel voor het college opgesteld, met als advies om het streefbeeld vast te stellen en de eigenaren te informeren. Ook wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Dit voorstel wordt behandeld in de collegevergadering van 22 oktober. Er worden geen bijzonderheden verwacht. De raad wordt dan geïnformeerd op 12 november. De eigenaren krijgen het vastgestelde streefbeeld toegestuurd, met daarbij het overzicht van de ingediende reacties en de beantwoording daarvan. De zeer uitgebreide reactie van een van de eigenaren die deze ook naar de burgemeester en de commissaris van de koning (…) heeft gestuurd wordt afzonderlijk behandeld, omdat deze eigenlijk niet gaat over het streefbeeld, maar over het proces.
Het streefbeeld is op 22 oktober vastgesteld door het college en rondgestuurd naar de eigenaren. De raad is op 7 november geïnformeerd.

Ruimtelijk plan
De laatste reacties op de concept-TAM-Imro (zeg maar: het bestemmingsplan) zijn binnengekomen en worden nu verwerkt in een lijst met noodzakelijke aanpassingen/aanvullingen. Daarbij worden onder meer de opmerkingen van [redacted] en [redacted] meegenomen. Vervolgens wordt het stedenbouwkundig bureau dat het concept heeft opgesteld verzocht de opmerkingen te verwerken. Het lijkt me goed dat ik de volgende keer (12 november) presenteer hoe het een en ander er nu uitziet.
Dit wordt op 12 november gepresenteerd.

Overeenkomsten
Zoals bekend moet er een aangepaste/aangevulde anterieure overeenkomst worden opgesteld. Daar gaan we een begin mee maken. We maken er zoals de vorige keer afgesproken ook één tussen de VvE en de gemeente over de plaats van de afvalcontainers en over het in stand brengen en houden van een functionele en veilige ontsluiting (weg door het VvE-gebied). Ik hoop de volgende keer concepten te hebben.
Er is nog geen concept; op 12 november een mondelinge toelichting.

Kwaliteitsimpuls
De vorige keer al besproken: de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit kan een manier zijn om invulling te geven aan de kwaliteitsimpuls. We zouden daarbij kunnen aansluiten bij een provinciaal project om de zogenaamde Basiskwaliteit Natuur te vergroten. We hebben de onderstaande memo besproken en naar aanleiding daarvan heb ik een afspraak gemaakt met de provincie om een kijkje te nemen op het park. Op 17 oktober hebben [redacted] en ik een afspraak gemaakt met een dame van de provincie die komt kijken en bespreken wat de mogelijkheden zijn en of De Tip zich daarvoor leent.
Bezoek van de provincie heeft plaatsgevonden en er ligt nu een concept voor de invulling van de kwaliteitsimpuls vanuit de wekgroep + een voorstel hoe we dit verder kunnen uitwerken. Dit wordt besproken op 12 november.

Voorrangssituatie weg
De vorige keer werd de vraag gesteld hoe het met de voorrangssituaties gesteld is op De Tip: moet verkeer komend vanaf de verschillende toegangswegen naar het park nu voorrang verlenen op

verkeer op de weg De Tip of niet. Ik heb de vraag voorgelegd aan de medewerker verkeer van de gemeente en hieronder staat het antwoord:
Op 12 november nemen we door of dit zo duidelijk is.

De Wegenwet regelt of een weg/wegonderdeel openbaar en dus voor eenieder toegankelijk is. Hiervoor is niet bepalend of de weg ligt op gemeentegrond. Een weg op gronden in privé-eigendom kan dus een openbare weg zijn in de zin van de Wegenwet (dit geldt voor een deel van de weg De Tip). Evenmin is bepalend of de weg op dit moment feitelijk toegankelijk is, en of op de weg een (openbare) verkeersbestemming rust. Wil er sprake zijn van een openbare weg, dan moet aan twee voorwaarden worden voldaan:
1. er moet sprake zijn van een 'weg' in de zin van artikel 1 Wegenwet;
2. de weg moet openbaar zijn in de zin van artikel 4 Wegenwet.

Bij 1. geldt dat het gaat om "de functie die de weg vervult ten behoeve van het afwikkelen van het openbare verkeer". Deze is naar mijn mening aanwezig omdat er bewoners, gebruikers, post etcetera kan komen. Het moeten in ieder geval meerdere gebruikers/percelen zijn. Dit voldoet.

Bij 2. geldt dat een weg openbaar is (Wegenwet, artikel 4):
I. wanneer deze gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest, of
...
III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft toegekend.

Op oude bordjes en oude foto's is bij de inrit tussen nummer 11 en 99 te zien dat er tot omstreeks 2020 een slagboom heeft gestaan, en dat er (inmiddels slecht leesbare) bordjes met Verboden toegang en Eigen terrein hangen. De slagboom zegt nog niet zoveel, omdat er dan wel bewijs moet zijn dat deze gedurende enige tijd gesloten is geweest. De bordjes zorgen er echter voor dat de weg achter de bordjes geen openbare status heeft. Tevens staat de weg niet in de wegenlegger. Hiermee kan een voorzichtige conclusie worden getrokken dat de weg niet openbaar is, hoewel de bordjes slecht leesbaar zijn. Dit geldt in feite ook voor de hoofdtoegangsweg bij nr. 1, hoewel de slagboom daar veel verder staat en daarmee het eerste deel van deze weg juist wel openbaar lijkt.

Dan nu de vraag over de voorrang. Het is bij de meeste wegen geen duidelijke situatie; de zijweg bij nr. 99 lijkt op een niet-openbare weg (die dus geen voorrang zou hebben) terwijl de zijwegen bij nr. 101 en nr. 1 (tot de slagboom) wel openbaar lijken te zijn. Daarmee zou er tussen deze wegen een onderscheid zijn, wat ook weer niet erg aannemelijk is.
Er kan ook nog sprake zijn van een inrit, naar bestemming of naar constructie. Er is in ieder geval geen sprake van inritconstructies, maar het lijkt bij nr. 1 eventueel wel op een inrit naar bestemming. Dit mede vanwege het grote bord met Bosresort. Dit is vanaf de noordkant echter weer niet zichtbaar. Ook om die reden is het moeilijk vol te houden dat het slechts inritten zijn, in ieder geval is dit niet heel duidelijk.

De algehele conclusie is dat de situatie nog het meest lijkt op gewone gelijkwaardige kruisingen waarop verkeer (dus) voorrang van rechts heeft. Tegelijkertijd is het voorstelbaar dat mensen het (toch) als uitrit zien. Mede omdat het zicht ook niet op alle plekken even goed is, is het verstandig -en ook nodig- om wel af te wachten of men ook inderdaad voorrang krijgt.

De mooiste oplossing zou zijn om hier t.z.t. inritconstructies aan te leggen, maar zo ver zijn we nog niet. Borden en/of haaientanden zouden ook een optie zijn.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Planning Transformatie De Tip
Versie 6 november 2024

2024		
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [redacted])~~	In dit tijdsbestek vult [redacted] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met [redacted] Doornemen notitie thema WOZ.~~	
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ ~~• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ ~~• Terugkoppeling notitie groen.~~ ~~• Bespreken thema wegen met [redacted] [redacted]~~	
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~	
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ ~~• Thema afval~~ ~~• Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ ~~• Thema: kwaliteitsimpuls~~	[redacted]
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~	[redacted]
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [redacted] op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~	
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~	[redacted]
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~	
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~	[redacted]
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs. [redacted] coördineert dit. [redacted] kondigt het vast aan bij de provincie.~~	[redacted]
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord streefbeeld?~~	[redacted]
~~12 juli~~	~~Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.~~	[redacted]
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~	[redacted]

~~Eind juli – begin september~~	~~Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip~~	[redacted]
~~September~~	~~Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.~~	[redacted]
~~10 september~~	~~werkgroep~~	
~~September~~	~~Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen~~	[redacted]
~~1 oktober~~	~~Werkgroep: voorstel voor definitief streefbeeld bespreken~~	
~~14 oktober~~	~~Streefbeeld behandeling PFO~~	[redacted]
~~22 oktober~~	~~Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 november 2024).~~	[redacted]
~~22 oktober~~	~~Werkgroep (zonder~~ [redacted] ~~kwaliteitsimpuls~~	
12 november	Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls	
november	Overeenkomsten opstellen	
november	BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen	
3 december	Werkgroep	
13 december	Werkgroep?	
2025		
14 januari	Werkgroep?	
24 januari	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren	
24 januari – 16 februari	Concept-transformatieplan ter inzage	
24 januari – 16 februari	Tekenen AO	
Vanaf 16 februari	Verwerken reacties in definitief transformatieplan	
Eind maart	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
Begin april – medio mei	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
Juli/september	Vaststelling TAM door de raad	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 12 november 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted] en meelees lid [redacted]
Gemeente:	[redacted] en [redacted]
Afwezig:	[redacted]

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 1 oktober 2024	+
03.	Presentatie stand van zaken TAM-Imro – [redacted]	V
04.	Memo stavaza t.b.v. vergadering 22 oktober, aangevuld 6 november	+
05.	Kwaliteitsimpuls – werkgroep	V
06.	Stand van zaken afval	V
07.	Nieuwsbrief	V
08.	Concept-planning	+
09.	Rondvraag	V
10.	Voortuitblik volgende vergadering	V
11.	Sluiting en evt. agendapunten 3 december 2024	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
1 oktober 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
10-9	Onderhoud berm De Tip	Nagekomen antwoord gemeente: voor het onderhoud aan de berm is de buitendienst benaderd. Er is een aantekening opgenomen dat er een wens ligt voor een passeerhaven.	-	Gereed
1-10	Thema kwaliteitsimpuls	Duurzaamheidsoplossingen lijken niet haalbaar. Gewerkt wordt aan een plan voor de vergroting van de biodiversiteit, i.o.m. de provincie.	Werkgroep	Oktober
1-10	Thema afval	Er is gekozen voor ondergrondse containers. Dit is bevestigd aan de gemeente. De VvE stelt de locatie beschikbaar, die wordt ingericht door Area. Bewoners buiten het VvE-gebied kunnen hieraan meedoen; gemeente heeft brief gestuurd om de behoefte te inventariseren.		Gereed 15 nov
10-9 1-10	Overeenkomst gemeente-VvE over instandhouding van de weg en toegankelijkheid + beschikbaar stellen van locatie containers	Er wordt een overeenkomst opgesteld; [redacted] komt met een voorstel dat in de werkgroep besproken wordt	[redacted]	Oktober
1-10	Streefbeeld	Wordt door gemeente vastgesteld en naar eigenaren gestuurd	Gemeente	Oktober
1-10	Concept-TAM-plan	Concept-TAM (opvolger bestemmingsplan) wordt aangepast nav reacties van binnen en buiten de gemeente. Wordt gepresenteerd in werkgroep	[redacted]	Oktober
1-10	Situatie voorrang weg	Gemeente zet op 'n rij of sprake is van voorrang of een uitrit	Gemeente	Oktober
10-9	Agendapunt voor 1 oktober	Vervolgproces en planning.	[redacted]	1 oktober
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / september / november	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 28 november 2024 13:05
Aan: [redacted] Mailbox VItale VakantieParken
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip 3 december a.s. vergaderstukken
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep 3 december 2024.pdf; 02 Actielijst werkgroep 12 november 2024.pdf; Memo stavaza tbv werkgroep 3dec24.pdf; Planning Transformatie De Tip versie 28nov24.pdf

Hallo,

Hierbij ontvangt u de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 12 november a.s. om 18:30 uur.

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 3 december 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted] en meelees lid
Gemeente:	[redacted] en [redacted]
Afwezig:	

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 12 november 2024	V
03.	Overeenkomsten	+
04.	Kwaliteitsimpuls	+
05.	Afvalinzameling	+
06.	Ruimtelijk plan (TAM-Imro)	+
07.	Transformatieplan	+
08.	Nieuwsbrief	+
09.	Planning	+
10.	Vooruitblik volgende vergadering (17 december 2024) en sluiting	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
12 november 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
1-10 12-11	Thema kwaliteitsimpuls	Gewerkt wordt aan een plan voor de vergroting van de biodiversiteit, i.o.m. de provincie. Plan is gedeeld met Provincie. Afspraak met [redacted], [redacted], [redacted] (Provincie) en [redacted] (gemeente) wordt gepland.	Werkgroep [redacted]	Oktober December
12-11	Ondergrondse afvalcontainers	Jurist gaat bezig met overeenkomst. Werkgroep geeft punten mee. Vervolg: VvE zorgt dat dit gedeeld wordt met alle eigenaren (ALV).	Werkgroep	December
12-11	Start afvalinzameling	Als 1 januari 2025 niet lukt, dan zo spoedig mogelijk aangeven wanneer wel.	[redacted]	December
12-11	Overeenkomst gemeente-VvE over instandhouding van de weg en toegankelijkheid	VvE houdt dit zelf netjes al voldoet dit niet aan de normen. Werkgroep bespreekt dit met VvE in Algemene Ledenvergadering d.d.	Werkgroep	December
12-11	Concept Tam-Imro	1. Binnengekomen reacties doorsturen naar werkgroep 2. Bureau presenteert dit na verwerking in een volgende werkgroep.	[redacted]	Dec/jan
12-11	Parkeren	In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert.	[redacted]	Januari
12-11	Situatie voorrang weg	Het is een uitrit. Vragen of gemeente haaientanden wil plaatsen.	[redacted]	December
12-11	Overleg 13 december verplaatsen	Verplaatsen naar 17 december zelfde tijd; locatie informeren [redacted] *Klopt dit* [redacted] *Na 3 dec. Is 14 januari pas de volgende*	[redacted]	November
12-11	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 3 december	24 januari staat in de planning – vastleggen of andere datum?	[redacted]	December
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / september / november / december 2024 /	Allen	Doorlopend

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo bij overleg transformatie De Tip De Kiel op 3 december 2024

[redacted]

Bij agendapunt 3: Overeenkomsten
Zoals bekend moet er een aangepaste anterieure overeenkomst worden opgesteld. Er is overleg geweest tussen de gemeentelijk jurist en de vaste adviseur van VVP Drenthe. Met als vertrekpunt de overeenkomst van 2023 wordt nu een verbeterde versie opgesteld. We hopen het concept te kunnen bespreken op 17 december. Daarnaast zijn er overeenkomsten tussen de VvE en de gemeente in de maak. Die gaan over de locatie van de ondergrondse afvalinzameling (zie ook hierna), de instandhouding van de weg en het uitvoeren en borgen van maatregelen in het kader van de kwaliteitsimpuls (zie ook verderop). Ook hierover meer op 17 december.

Bij agendapunt 4: Kwaliteitsimpuls
Met als aanzet het plan zoals dat door [redacted] is opgezet wordt nu gewerkt aan een 'groenplan'. Dat plan heeft als doel de bescherming van het groen op en om het park (inclusief de juridische doorwerking), het uitvoeren van maatregelen voor de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit en het informeren en enthousiasmeren van eigenaren over 'passend groen(beheer)'. De gemeente is hier enthousiast over en door ook de provincie te betrekken hebben we tevens een invulling van de noodzakelijke kwaliteitsimpuls. De provincie heeft ook Landschapsbeheer Drenthe (LBD) ingeschakeld die een adviserende en uitvoerende rol zou kunnen spelen. Er is een afspraak gemaakt voor 9 december om in aanwezigheid van [redacted] en [redacted], [redacted] (gemeente), [redacted] (provincie) en [redacted] (LBD) en [redacted] het park te bekijken en verdere concrete afspraken te maken voor het maken van het groenplan. De inzet van LBD is niet gratis en de provincie heeft aangegeven op dit moment geen geld te hebben, mogelijk wel een bijdrage te kunnen leveren aan de uitvoering van het plan. [redacted] heeft LBD gevraagd een raming te maken van hun inzet/kosten. Dat komt op € 12.500,- ex BTW. Ervan uitgaande dat het wel soberder kan/moet en we uitgaan van een totaalbedrag van € 10.000,- heeft [redacted] een voorstel gedaan aan de gemeente en de provincie om het bedrag door vier te delen: gemeente, provincie, eigenaren/VvE en VVP Drenthe betalen ieder € 2.500,-. Daar is nog geen reactie op gekomen. Op 3 december bespreken we het.

Bij agendapunt 5: Afvalinzameling
De gemeente heeft een concept-overeenkomst opgesteld over het gebruik en de locatie van de ondergrondse afvalcontainer. Deze is naar het VvE-bestuur gestuurd en deze heeft er een aantal opmerkingen bij geplaatst. De gemeentelijk beleidsadviseur heeft daar weer op gereageerd en na overleg wordt er nu een afzonderlijke afspraak over gemaakt, met vertegenwoordigers van het VvE-bestuur, de betreffende gemeentelijk medewerker(s) en [redacted] We gaan dit onderwerp daarom op 3 december niet inhoudelijk bespreken.

Bij agendapunt 6: Ruimtelijk plan (TAM-Imro)
Het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt is nu bezig de lijst met noodzakelijke aanpassingen/aanvullingen te verwerken en het concept om te werken naar een ontwerp-plan. Ze hopen daar rond 10 december mee klaar te zijn, dus dan kunnen we het op 17 december doornemen.

Bij agendapunt 7: Transformatieplan
Het streefbeeld wordt uitgewerkt/concreet gemaakt naar een transformatieplan. [redacted] gaat hier in december mee beginnen; op 14 januari bespreken we een eerste proeve.

Bij agendapunt 8: Nieuwsbrief
Even met elkaar bespreken wat we in de nieuwsbrief voor december willen hebben. Dan kan dat worden uitgewerkt.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Planning Transformatie De Tip
Versie 28 november 2024

2024		
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met~~ [redacted]	In dit tijdsbestek vult [redacted] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met~~ [redacted] ~~Doornemen notitie thema WOZ.~~	
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ • ~~Terugkoppeling notitie groen.~~ • ~~Bespreken thema wegen met~~ [redacted] [redacted]	
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~	
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Thema afval~~ • ~~Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ • ~~Thema: kwaliteitsimpuls~~	[redacted]
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~	[redacted]
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met~~ [redacted] ~~op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~	
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~	[redacted] en [redacted]
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~	
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~	[redacted] en [redacted]
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs.~~ [redacted] ~~coördineert dit.~~ [redacted] ~~kondigt het vast aan bij de provincie.~~	[redacted]
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord streefbeeld?~~	[redacted]
~~12 juli~~	~~Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.~~	[redacted]
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~	[redacted]

~~Eind juli – begin september~~	~~Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip~~	[redacted]
~~September~~	~~Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.~~	[redacted]
~~10 september~~	~~werkgroep~~	
~~September~~	~~Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen~~	[redacted]
~~1 oktober~~	~~Werkgroep: voorstel voor definitief streefbeeld bespreken~~	
~~14 oktober~~	~~Streefbeeld behandeling PFO~~	[redacted]
~~22 oktober~~	~~Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 november 2024).~~	[redacted]
~~22 oktober~~	~~Werkgroep (zonder~~ [redacted] ~~kwaliteitsimpuls~~	
12 november	Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls	
november	Overeenkomsten opstellen	
november	BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen	
3 december	Werkgroep	
17 december	Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)	
2025		
14 januari	Werkgroep	
NTB	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren	
24 januari – 16 februari	Concept-transformatieplan ter inzage	
24 januari – 16 februari	Tekenen AO	
Vanaf 16 februari	Verwerken reacties in definitief transformatieplan	
Eind maart	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
Begin april – medio mei	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
Juli/september	Vaststelling TAM door de raad	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 12 december 2024 09:07
Aan: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip 17 december a.s. vergaderstukken
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep 17 december 2024.pdf; Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf; Memo stavaza tbv werkgroep 17dec24.pdf; Ontwerp TAM 3dec24.pdf; Bijlage memo TAM 17dec24.pdf; Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel JK111124 + acties BH.pdf; Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan - De Tip De Kiel JK061124 (1).pdf; Planning Transformatie De Tip versie 17122024.pdf

Hallo,

Hierbij ontvangt u de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 17 december a.s. om 18:30 uur.
Aandachtspunt het overleg staat gepland tot 20:30 uur. [redacted] is hier ook van op de hoogte.

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 [redacted]

Mijn werkdagen zijn: ma, di, wo, do, vr (om de week vrij)

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	Gerben Rouwenhorst
Datum overleg:	Dinsdag 17 december 2024 van 18.30 tot 20.30 uur
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Werkgroep:	[redacted] en meelees lid [redacted]
Gemeente:	[redacted] ([redacted]) en [redacted] ([redacted])
Afwezig:	

Aanleiding
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actie- en Besluitenlijst	+
03.	Overeenkomsten (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
04.	Kwaliteitsimpuls – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
05.	Ruimtelijk plan TAM Imro – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24 + 4 bijlagen)	+
06.	Transformatieplan – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
07.	Nieuwsbrief – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
08.	Planning	+
09.	Rondvraag	
10.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➢ nagezonden * wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
	Aandacht houden voor periodieke nieuwsbrief	~~24-01-2024, 27-03-2024, 29-05-2024, september 2024, november 2024~~, december 2024.	Allen	Doorlopend	
12-11-2024	Start afvalinzameling	Als 01-01-2025 niet lukt, dan zo spoedig mogelijk aangeven wanneer wel.	[redacted]	December	
12-11-2024	Concept TAM-Imro	Bureau presenteert plan na verwerking reacties in een volgende werkgroep.	[redacted]	Januari	
12-11-2024	Parkeren	In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert.	[redacted]	Januari	
12-11-2024	Situatie voorrang weg	Het is een uitrit. Vragen of gemeente haaientanden wil plaatsen.	[redacted]	Januari	
12-11-2024	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 03-12-2024	Stond voor 24-01-2024 op de planning, maar dit is niet haalbaar. Datum na december t.z.t. vastleggen in overleg.	[redacted]	December	
03-12-2024	Anteriereure overeenkomst	Anterieure overeenkomst, concept waarschijnlijk voor het volgende overleg gereed.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Anteriereure overeenkomst	Anterieure overeenkomst (concept) als bespreekpunt op de agenda zetten , overleg 17-12-2024.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Melden bij de gemeente dat de wegen nu veelvuldiger gebruikt worden, waardoor veel gaten ontstaan.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Uitzoeken wat te doen met de weg van de andere 5 woningen. Hoe moet dit opgenomen worden in de overeenkomst. Deze eigenaren hebben geen VvE en het is geen openbare weg.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Uitzoeken of de ondertekenaar van de gemeente Coevorden mandaat heeft om de overeekomst voor de wegen te mogen ondertekenen.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Werkgroep De Tip zal een inhoudelijke reactie geven op de overeenkomst voor de wegen. Verzocht wordt één lijn te trekken voor alle uitritten.	Werkgroep De Tip	17-12-2024	
03-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	Parkbezoek inzake kwaliteitsimpuls is op 09-12-2024 van 12:00 tot 14:00 uur	Werkgroep De Tip/ [redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	Offerte van LBD wordt verstrekt aan de Werkgroep. Zodra deze verstrekt kan de Werkgroep duidelijkheid geven over verdeling van de kosten en inhoudelijke uitvoering van de offerte.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Afvalinzameling	Fysiek overleg plannen tussen Werkgroep en gemeente over de afvalinzameling.	[redacted]	17-12-2024	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
03-12-2024	Afvalinzameling	Flyer en magazine heeft niet iedereen ontvangen op het park en is niet naar de 42 huisjes verzonden van De Tip. Uitzoeken hoe de verspreiding is geweest.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Afvalinzameling	Onderwerp benoemen in de nieuwsbrief dat dit niet in zal gaan per 1 januari 2025.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Concept TAM-Imro	De aangepaste versie is ontvangen. [redacted] gaat de komende week in overleg met de gemeente. Daarna zal de Werkgroep het document via de e-mail ontvangen en kan het in het volgende overleg van 17-12-2024 besproken worden.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024		De Werkgroep ontvangt vanuit de gemeente geen reactie op hun vragen of het zijn verschillende antwoorden. De werkgroep wil graag duidelijkheid en een reactie ontvangen.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Transformatieplan	Wordt opgestart en staat voor de volgende vergadering op de agenda. Overleg van 17-12-2024 zal hierdoor langer duren.	[redacted]	17-12-2024	
03-12-2024	Nieuwsbrief	Onderwerpen: afval, kwaliteitsimpuls, uitritten (dat de voorrangsregeling verandert), aangepaste anterieure overeenkomst, stand van zaken. Concept daarna zo snel mogelijk naar de Werkgroep voor reactie.	Allen	17-12-2024	
03-12-2024	Nieuwsbrief	[redacted] maakt foto's voor in de nieuwsbrief ook van het bezoek van 09-12-2024 inzake de kwaliteitsimpuls.	[redacted]	10-12-2024	

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

[redacted] van de gemeente en [redacted] hebben het plan en de beide documenten bekeken. In de beide documenten hebben we op de opmerkingen/vragen in de kantlijn steeds een reactie geplaatst, zie bijgaand.
De meeste kwesties zijn op deze manier wel opgelost. Dan blijven er een paar onderwerpen over waar we het nader over moeten hebben:

1. Groen: naast de als 'groen' bestemde zones is er meer. In het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls wordt nu gewerkt aan een plan voor vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Park en Landschapsbeheer Drenthe maken zo'n plan. Dat zal worden opgenomen in het transformatieplan, dat weer als bijlage bij het TAM-plan wordt gevoegd. De uitvoering van het plan wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Het plan is er nog niet, maar ik denk wel dat we over enkele maanden weten op welke manier er een doorwerking in de regels van de TAM mogelijk/zinvol is. Dat zal dan vooral gaan over de instandhouding van groen, waaronder bomen en regels voor kappen.
2. Recreatief gebruik: inderdaad is het de bedoeling dat eigenaren die echt geen woonbestemming wensen de recreatiebestemming kunnen behouden. We hebben dit op 19 november besproken met het bureau en daar ook een mogelijke oplossing verkend voor het in een later stadium alsnog overgaan (met een vergunning of anderszins) naar een woonbestemming.
3. Spuitzones: wij hadden een aanzet geformuleerd, daarover is blijkbaar overleg gewenst. Prima.
4. Verkeer: dat gaat met name over de verbeelding en tot hoever de verkeersbestemming moet gaan. Het lijkt ons het beste om aan te sluiten bij de kadastrale begrenzing in het deel waar de VvE eigenaar van de weg is, zie hieronder. Dan pak je ook een paar groenstroken/hoekjes mee, maar dat is geen probleem. Ook groenvoorzieningen vallen immers onder deze bestemming. Om juist dat groen op die VvE-strookjes te beschermen wel graag een bepaling uit de bestemming 'Groen' toevoegen, zoals die staat in 5.3 (verboden gebruik).

Voor het deel dat buiten de VvE valt ook de kadastrale grens (daar is de weg van de gemeente, zie hieronder). In het tussengebied is de weg van de particuliere eigenaren. Daar graag de feitelijke weg als Verkeer bestemmen. Zie hieronder de indicatie in oranje.

Wij stellen het volgende voor:

- [redacted] en [redacted] hebben in januari een Teams-overleg met het bureau om bovenstaande aspecten door te nemen en af te hechten.
- Wij gaan het plan bespreken met de vertegenwoordiging van het park, werken verder aan het groenplan en gaan achterhalen wie van de eigenaren de recreatieve bestemming wil behouden.
- Zodra we daaruit zijn en alles duidelijk is komen we nog een keer bij jullie terug voor de laatste puntjes op de i.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Memo bij overleg transformatie De Tip De Kiel op 17 december 2024

[redacted]

Bij agendapunt 3: Overeenkomsten
De verbeterde versie van de anterieure overeenkomst is klaar en ligt nu ter beoordeling voor bij de VVP-jurist. Hopelijk is de beoordeling voor 17 december gereed, zodat de overeenkomst toegestuurd kan worden en we 'm kunnen bespreken. Lukt dat niet op tijd dan wordt het januari.
Om de overeenkomst over de (locatie voor de) afvalinzameling te bespreken is een afspraak gemaakt op 18 december.
De vorige keer hebben we afgesproken dat de VvE een recatie levert op de concept-overeenkomst over de instandhouding van de weg.

Bij agendapunt 4: Kwaliteitsimpuls
We hebben op 9 december de ronde over het park gemaakt en een nabespreking gehouden. Conclusie was dat er vertrouwen is bij werkgroep, gemeente en provincie dat we komen tot een plan voor de vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Met dit plan en de uitvoering daarvan geven we invulling aan de benodigde kwaliteitsimpuls en de gewenste instandhouding van het groene karakter, zowel in de voorlichting/enthousiasmering als het juridisch vastleggen van een aantal te beschermen zaken.
Basis van het plan vormt de voorzet die [redacted] heeft geschreven. Afgesproken is dat Landschapsbeheer Drenthe (LBD) dit verder uitwerkt. Hiervoor komen ze met een plan van aanpak en een aangepaste offerte. Die laatste ligt er inmiddels. Er is ca. € 10.000,- nodig. Inmiddels hebben gemeente, provincie en VVP Drenthe toegezegd dat ieder een kwart willen meebetalen en met het laatste kwart vanuit het park (= het gereserveerde budget voor de kwaliteitsimpuls) is de zaak rond. We bespreken hoe we dat qua betaling en besluitvorming gaan regelen

Bij agendapunt 5: Ruimtelijk plan (TAM-Imro)
Het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt heeft de aangepaste versie opgeleverd. Een aantal vragen vanuit het bureau staat nog open en die staan ook beschreven, inclusief de reactie van de afdeling RO en ondergetekende. De vier documenten hebben we als bijlage toegevoegd. Iedere aanpassing die het bureau doet wordt doorberekend. Het voorstel is daarom om de komende tijd de nog openstaande punten helder te krijgen en dan voor een laatste ronde aanpassingen en aanvullingen het bureau opdracht te geven. Wat er vervolgens moet liggen is een plan dat rijp is om ter inzage gelegd te worden.

Bij agendapunt 6: Transformatieplan
Het streefbeeld wordt uitgewerkt/concreet gemaakt naar een transformatieplan. [redacted] gaat hier in december mee beginnen; in januari bespreken we een eerste proeve.

Bij agendapunt 7: Nieuwsbrief
Die is inmiddels verzonden.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Gemeente Coevorden

concept

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

concept

Inhoudsopgave

Motivering 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Het omgevingsplan 8
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 11
2.1 Landschappelijke context 11
2.2 Huidige situatie 12
2.3 Voorgenomen ontwikkeling 12

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving 13
3.1 Rijk 13
3.2 Provincie 16
3.3 Gemeente 21

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu 23
4.1 M.e.r.-beoordeling 23
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 23
4.3 Duurzaamheid 24
4.4 Gezondheid 25
4.5 Verkeer en parkeren 26
4.6 Natuur 26
4.7 Luchtkwaliteit 29
4.8 Geluid 30
4.9 Geur 32
4.10 Omgevingsveiligheid 33
4.11 Trillingen 35
4.12 Welstand 36
4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 36
4.14 Bodem 37
4.15 Water 38

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving 39
5.1 Wijziging omgevingsplan 39
5.2 Artikelsgewijze toelichting 39

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid 43
6.1 Wettelijke kaders 43
6.2 Toetsing 43

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie 45
7.1 Verkennen initiatief en participatie 45
7.2 Vooroverleg ketenpartners 45

Bijlagen motivering 47

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer 49

Bijlage 2 Natuurtoets 79

Bijlage 3	**Aanvraag watertoets**	**103**
Regels		**107**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**109**
Artikel 1	**Algemene begripsbepalingen**	**109**
Artikel 2	**Aanvullende begripsbepalingen**	**111**
Artikel 3	**Toepassingsbereik**	**115**
Artikel 4	**Meet- en rekenbepalingen**	**117**
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**119**
Artikel 5	**Groen**	**119**
Artikel 6	**Verkeer**	**121**
Artikel 7	**Wonen**	**123**
Artikel 8	**Waarde - Archeologische verwachtingswaarde**	**125**
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**127**
Artikel 9	**Anti-dubbeltelregel**	**127**
Artikel 10	**Algemene regels voor functies en activiteiten**	**129**
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**131**
Artikel 11	**Overgangsrecht**	**131**
Bijlagen regels		**133**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald.

Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.

In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen.

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Een belangrijke stap in dit proces is het vastleggen van de nieuwe functie in een ruimtelijk plan. Gekozen is voor een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) als juridisch-planologisch kader voor de transformatie. Hierbij horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Coevorden, ten zuidwesten van de kern De Kiel. Ten zuiden van het plangebied ligt het Chaletpark de Eeke. Aan de overige zijden liggen bospercelen en agrarische gronden. Er staan nog een aantal reguliere woningen nabij de Tip.

Figuur 1.1. Globale ligging plangebied (bron: Regels op de kaart)

1.3 Het omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het gemeentelijke omgevingsplan van gemeente Coevorden. Uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip' (vastgesteld 3 februari 2015) van toepassing.

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de gronden met de bestemming 'Recreatie'. Op een deel van deze percelen (20 percelen) rust de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning'. Op deze gronden is permanente bewoning al toegestaan.

Om de volledige transformatie naar wonen mogelijk te maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd.

De percelen die in dit bestemmingsplan al een bestemming 'Wonen' hebben, maken geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

Figuur 1.2. Plangebied De Kiel, De Tip (bron: Regels op de kaart)

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van deze motivering wordt het voornemen beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In Hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving besproken. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van de wijziging omgevingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid van het voornemen. Tot slot wordt de voorbereiding en participatie behandeld in Hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Landschappelijke context

Lange, smalle en wat hoger gelegen zandruggen zijn opvallende verschijnselen in het landschap van Drenthe. De ruggen lopen dwars door de provincie heen, van noordwest naar zuidoost, en waren vroeger omringd door uitgestrekte en ondoorwaadbare veenmoerassen. Sinds mensenheugenis zijn deze Drentse zandruggen gebruikt als langgerekte doorgangen tussen de omliggende moerassen en andere woeste gronden. In de loop der tijden ontstonden in de lengte van deze ruggen vaste routes. Op de twee langste ruggen, de Hondsrug en de iets minder bekende Rolderrug, ontplooiden deze routes zich in de middeleeuwen tot een internationale handelsverbinding, die van Groningen via Coevorden tot aan Münster liep.

De Kiel ligt midden op een van deze ruggen, de Rolderrug. Deze rug ligt parallel aan zijn grotere broer, de Hondsrug, en loopt vanuit Zandpol in het zuidoosten tot aan het Groningse Noorderburen in het noordwesten - in totaal circa 60 kilometer. De Rolderrug is iets lager dan de Hondsrug. Op de hoogste punten, zoals bij de Konijnenbergen, bereikt hij ruim 22 meter boven NAP. De rug is niet erg opvallend in het landschap want meestal ligt hij slechts enkele meters boven de omringende velden.

Figuur 2.1. Ligging De Kiel op de Rolderrug

Eind 19e eeuw is De Kiel ontstaan uit een aantal hutten. In dit gebied was er sprake van de samenkomst van zes gemeentegrenzen en, voor 1811, zeven markegrenzen. Iedere marke/gemeente kreeg een tip van het Ellertsveld toebedeeld; de uithoeken kielden hier elkaar (liepen schuin toe). Hiervan is de naam van het dorp afgeleid.

Lange tijd was De Kiel een armoedig dorp en tot de Tweede Wereldoorlog een vluchtnederzetting. De kleine boerderijen (keuterijen) herinneren nog aan vroeger tijden. De omgeving van De Kiel was grotendeels heideveld dat in de crisisjaren is ontgonnen middels keuterijontginning. Inmiddels zijn er rondom het park, door de ontginning en ontwikkeling landbouw, veel weilanden (haaks op de ontsluitingen) en een groot bos gelegen.

2.2 Huidige situatie

Park de Tip dateert uit de jaren '70 en omvat 59 woningen die voor recreatie zijn bestemd. Ze zijn alle in particulier bezit. De percelen hebben een grootte variërend van ongeveer 650 tot 1400 m^2. Aanvullend zijn er vijf woningen die reeds een woonbestemming hebben. De woningen die al een woonbestemming hebben, worden niet meegenomen in de wijziging van het planologisch regime. De wijziging van het planologisch regime ziet immers op een transformatie van recreatie naar wonen, terwijl de genoemde vijf woningen al een woonbestemming hebben.

Op een deel van de percelen (20 percelen) rust de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning'. Deze bewoning is in het verleden gelegaliseerd door middel van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Op deze gronden is permanente bewoning al toegestaan.

Het park heeft een wat gesloten karakter, inherent aan de groene opzet. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen en parkachtig. Slechts de 'rondweg' over het park is verhard. De woningen op park de Tip zijn in een losse strooiing op de percelen geplaatst, dat past binnen het groene en parkachtige karakter. Het zijn voornamelijk bungalows en enkele semi-bungalows.

Park de Tip beslaat zo'n 3,5 hectare en is opgedeeld in bebouwde percelen van particuliere eigenaren. Een groot deel van de wegen is in eigendom van een Vereniging van Eigenaren (VvE), waaronder de rondweg over het park. Een ander deel van de wegen is in gemeentelijk bezit en weer een ander deel is in bezit van de individuele perceeleigenaren. De toegang tot het park vindt plaats vanaf openbare weg 'de Tip'.

2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt.

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken, is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijk

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Wel blijft het Rijk eindverantwoordelijk voor de inrichting van de leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Dit plan maakt een transformatie van recreatie naar wonen mogelijk van 59 bestaande woningen. Deze functieverandering past binnen het beleid uit de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema´s (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

Toetsing

In Hoofdstuk 4 worden de aspecten behandeld die relevant zijn voor het aantonen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de relevante instructieregels zoals genoemd in het Bkl.

3.1.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevolgen van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG). Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

Toetsing

De regels uit het Bal en Bbl worden, voor zover relevant bij dit plan, behandeld in Hoofdstuk 4.

3.1.3 Conclusie

Het plan is niet in strijd met beleid en regelgeving op rijksniveau.

3.2 Provincie

3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 (28 september 2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het projectgebied als volgt aangeduid:

Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

Het projectgebied is onderdeel van het landschap Esdorpenlandschap. Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting. Ook de beekdalen zijn van provinciaal belang: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, evenals het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

Landschap - toets: Het gaat hier om een bestaande situatie, waarbij aan de westzijde van het park al een als zodanig bestemde groenstrook aanwezig is die het park scheidt van het omliggende landbouwgebied. In het kader van de transformatie zal deze groenstrook in stand blijven en voorkomen dat er bebouwing in plaatsvindt en er kaalslag plaatsvindt. Dit overigens ook in het kader van de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit op het park, waaraan in het kader van de verbetering van de Basiskwaliteit Natuur bij wijze van kwaliteitsimpuls invulling zal worden gegeven. Dit zal worden uitgewerkt in een groenbeschermingsplan (bijlage XX, zie ook paragraaf XX) [gemeente, graag ontvangen we dit stuk] [later hier kort benoemen of, en zo ja, hoe dit doorwerking heeft in de planregels] De genoemde groene inpassing aan de zuidzijde betreft een bufferstrook tussen de Tip en het aangrenzende park De Eeke. Deze begrenzing is vanaf de openbare ruimte evenwel niet zichtbaar.

Cultuurhistorie

Ons huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ondergrond en het menselijk handelen. Dat heeft geleid tot Drenthe met vele verschillen en een sterke eigen identiteit. Een identiteit waar vele inwoners zich mee verbonden voelen.

Om deze identiteit te borgen, heeft de provincie Drenthe het Cultuurhistorisch Kompas opgesteld. In dit kompas heeft de provincie vastgelegd wat zij vanuit cultuurhistorisch perspectief van waarde vindt en hoe ontwikkelingen daar op kunnen inspelen.

De locatie is onderdeel van de volgende kaarten: Cultuurhistorische hoofdstructuur en het deelgebied Mars en Westerstroom. Het sturingsniveau 'betrekken bij: 7B Coevorden, beekdalen en ontginningen' geldt.

Wat betreft het gebied Mars- en Westerstroom stelt de Omgevingsvisie het volgende. De sterk vertakte beekdalen centraal in dit gebied zijn ordenend voor de organisatie van het esdorpenlandschap dat hier in de Middeleeuwen zijn structuur kreeg: essen, bebouwing en groenlanden liggen dicht op elkaar, waardoor een sterke ruimtelijke relatie bestaat. Dit centrale deel omvat compacte esdorpstructuren binnen de grillige beekdalen. Het gebied eromheen is een jong grootschalig heide- en veenontginningslandschap dat zich kenmerkt door rechte lijnen, waarbinnen Witteveen een specifiek voorbeeld vormt. Naast open ruimtes bevat het jongere landschap ook scherp begrensde boseenheden. Coevorden heeft zich als marktplaats en vestingstad ontwikkeld op de plek waar een aantal waterlopen samenkomen. Vanaf Coevorden loopt het tracé van de historische postweg naar Groningen. Elementen van de vesting zijn in de binnenstad nog steeds afleesbaar en structurerend.

De arakteristieken, ofwel het omgevingsbeeld hierbij is:

- Visuele relatie dorp, es en beekdal door open doorzichten;
- Binnen de esdorpen afwisseling open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing;
- Ontginningen zijn open en doorsneden door rechte lijnen -in de vorm van wegen en beplanting;
- Oranjekanaal als rechte ontginningsas;
- Witteveen als gepland ontginningsdorp, met huizen en boerderijen in vaste ritmiek en plaatsing aan het lint;
- Grote boseenheden, door rechte lijnen begrensd en doorsneden, met daarbinnen (restanten van) heidegebieden;
- Coevorden
    1. Centrum met radiaal stratenpatroon en kasteel met motte;
    2. Herkenbaarheid van de loop van de vestingwerken, in water en stedenbouwkundige structuren;
    3. Tracé van de historische postweg.

De provincie stuurt op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microreliëf en beplantingselementen als houtwallen en esrandbosjes;
- Het in stand houden van het karakter van Coevorden als vestingstad, zowel ondergronds als bovengronds, met alle onderdelen die daaraan refereren, zoals de motte, het kasteel, bastions, kazernes, wapenopslagplaats en radiale wegenstructuren;
- Het herkenbaar houden van de scherpe belijningen van de heideontginningen, waarbij binnen die belijningen variatie kan plaatsvinden;
- Het verder versterken van de oorspronkelijke ritmiek van bebouwing in de linten van Witteveen.

Cultuurhistorie - toets: Zoals hierboven weergegeven gaat het hierbij om een bestaande situatie. Waar sprake is van fysieke ingrepen die van invloed zijn op de cultuurhistorie worden de karakteristieken van het gebied en omgeving meegenomen bij de betreffende ontwikkeling. In de regelset is dit expliciet verwoord (functieomschrijvingen).

Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit

en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het perceel is onderdeel van De Hondsrug UNESCO Global Geopark en er geldt een beschermingsniveau hoog. De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden, die worden ingezet voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

In dit gebied zijn de kernkwaliteiten aardkundige erfgoed, archeologie, landschap en cultuurhistorie onlosmakelijk gekoppeld aan het (economische) vestigingsklimaat en de vrijetijdseconomie. De provincie zet in deze gebiedskwaliteiten in voor een duurzame economische ontwikkeling van het gebied. De Hondsrug UNESCO Global Geopark draagt bij aan bewustwording en kennisverbreding en biedt een inspirerend kader van kernkwaliteiten voor nieuwe initiatieven.

Gezamenlijk met partners geeft provincie uitvoering aan het Masterplan Geopark. De uitvoering is belegd bij het programmabureau Geopark De Hondsrug. Via educatie en recreatieve activiteiten versterken zij de kennis over en de waardering voor de bijzondere kwaliteiten archeologie, cultuurhistorie, landschap en aardkundig erfgoed. Dit onderwerp heeft vertaling in de Provinciale Omgevingsverordening.

In gebieden met een hoog beschermingsniveau wordt gestreefd naar behoud of herstel van de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met aardkundig erfgoed vormt ons vertrekpunt bij planvorming. De provincie staat ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

Aardkundige waarden - toets: Zoals hierboven weergegeven gaat het hierbij om een bestaande situatie. Waar sprake is van fysieke ingrepen die van invloed zijn op de aardkundige waarden worden de karakteristieken van het gebied en omgeving meegenomen bij de betreffende ontwikkeling. Waar mogelijk is dit in de regels (archeologische verwachtingswaarde) vertaald.

Landbouw

Economisch gezien is de landbouw en agribusiness voor Drenthe een belangrijke sector. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie, de werkgelegenheid en de leefbaarheid van het landelijk gebied. Drenthe wil inspelen op de grote opgaven voor een toekomstgerichte landbouw. Een duurzame en innovatieve landbouw en agribusiness, waarbij landbouw, verdienmodellen, natuur en leefbaarheid met elkaar in balans zijn, is van provinciaal belang. Dat is goed voor Drenthe, de agrariërs en andere ondernemers.

De locatie is onderdeel van Robuust landbouwgebied. Economisch gezien is de landbouw en agribusiness voor Drenthe een belangrijke sector. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie en de werkgelegenheid. Daarnaast is het grootste gedeelte van de grond in Drenthe in bezit van landbouwers. Dit maakt dat de landbouw (mede) bepaalt hoe het landschap eruitziet. Grond is een belangrijke productiefactor voor de landbouw.

Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw, wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de robuuste systemen en kernkwaliteiten. In het robuust landbouwgebied heeft de landbouw het primaat. Ontwikkelingen worden hier afgestemd op de landbouw. Het waterhuishoudkundige beleid is uitgewerkt in het Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022-2027. Hierin is opgenomen dat de waterhuishouding in gebieden met een landbouwfunctie, binnen de mogelijkheden van het watersysteem, is afgestemd op de landbouw. Hierbij wordt de grondwatervoorraad zoveel mogelijk vergroot door ondiep af te wateren. De provincie stimuleert maatregelen voor het vasthouden van water en efficiënter watergebruik op landbouwbedrijven met het Deltaplan Agrarisch Waterbeheer.

Dit onderwerp wordt uitgevoerd met het Programma Toekomstgerichte Landbouw en heeft ook doorwerking in de Provinciale Omgevingsverordening.

Landbouw - toets: In de nabijheid van het park bevinden zich geen agrarische bedrijven, anders dan agrarische gronden. Dit is aan de orde aan de westzijde van het park. Er bevindt zich hier een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 6 m toegevoegd waar hoofdgebouwen (woningen) niet zijn toegestaan. Daarnaast ligt er ook nog een landbouwweggetje van circa 5 m tegen de rand van de Tip, waardoor er tussen de 15 en 20 m afstand is tussen de landerijen en woningen op de Tip. Hiermee wordt de neerslag van nevel van eventuele gewasbeschermingsmiddelen in of bij de woningen zoveel als mogelijk beperkt. Voor het overige is sprake van een al jaren bestaande situatie, waaraan slechts in beperkte mate aanpassingen kunnen worden gedaan.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe haar Omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. De meest recente versie dateert van 29 oktober 2024. Navolgend worden de relevante artikelen behandeld. Het plangebied is onderdeel van landelijk gebied.

Cultuurhistorie

Op de locatie gelden de kernkwaliteiten Esdorpenlandschap en Coevorden beekdalen en ontginningen. Deze zijn bij de Provinciale visie hierboven getoetst, waaruit duidelijk wordt dat deze als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast. Hierin is eveneens voorzien bij nieuwe ontwikkelingen, waarvoor een regeling is opgenomen (functieomschrijvingen).

Geluidproductieplafonds

Over het plangebied ligt een zone geluidsproductieplafonds, als bedoeld in artikel 2.13a Omgevingswet. De geluidproductieplafonds zijn nog niet vastgesteld, zodat hiermee geluidstechnisch nog niet kan worden gerekend. In de paragraaf omtrent geluid wordt nader ingegaan op het akoestisch onderzoek.

Aardkundige waarden

Op de locatie geldt een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden. Dit is bij de Provinciale visie hierboven getoetst en in het kader van de archeologische verwachtingswaarde-regel afdoende behandeld.

Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

Artikel 3.22 stelt het volgende over een functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen:

Een omgevingsplan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:

a. het gehele vakantiepark dan wel ruimtelijke samenhangende recreatiewoningen onderdeel is van één plan;
b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel ruimtelijk samenhangende onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
c. in het omgevingsplan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende vakantiepark en wordt onderbouwd dat een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
d. de bestaande recreatiewoningen geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken zijn, tenzij in het omgevingsplan wordt geborgd dat de functiewijziging naar wonen in ieder geval gepaard gaat met een verbetering van de uiterlijke verschijningsvorm en de randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning in het omgevingsplan worden vastgelegd;
e. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het omgevingsplan gemotiveerd wordt dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte, en;
f. in het omgevingsplan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het omgevingsplan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende omgevingsplan.

4. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het omgevingsplan door en met betrokkenen

tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.

5. *Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van Artikel 3.16 niet van toepassing.*

In paragraaf 3.2.1 is het plan aan de kernkwaliteiten getoetst. Het plan maakt de functiewijzing naar wonen mogelijk van alle 59 recreatiewoningen op Park De Tip. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 2 is onderbouwd dat de meerderheid van de recreatiewoningen op het park al geruime tijd permanent wordt bewoond. Het park fungeert daarmee feitelijk als woonbuurt. Met een functiewijziging naar wonen wordt dit gebruik geformaliseerd.

- 1a.

Het project De Tip is onderdeel van één plan, te weten voorliggend plan.

- 1b.

Het project heeft betrekking op het gehele park De Tip. Zij het dat de panden die nu al een woonbestemming hebben niet onderdeel zijn van voorliggend plan. Wel is het doel van dit project om het gehele park om te schakelen naar regulier wonen.

- 1c.

De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald.

Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Dat is al toegestaan in 20 van de 59 woningen door een aanduiding in het geldende omgevingsplan en daarnaast nog in 9 woningen op grond van een persoonsgebonden beschikking. Deze situatie maakt dat er sprake is van ongelijkheid en maakt tegelijkertijd een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch.

- 1d.

Van stacaravans of vergelijkbare bouwwerken is op het park geen sprake.

- 1e.

Het merendeel van de woningen is getoetst aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het vroegere Bouwbesluit. In sommige gevallen bleken op ondergeschikte punten aanpassingen nodig. De eigenaren van de woningen die geen controle hebben laten uitvoeren zullen door de gemeente worden gecontroleerd.

In paragraaf 3.3 wordt onderbouwd dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie. De behoefte wordt ook getoetst in de Ladder, zie paragraaf 4.2.

- 1f.

In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

- 2.

De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage XX, PM Gemeente, graag ontvangen we dit is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ambtelijke ondersteuning van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en een van daarbuiten.

Een belangrijke basis voor het werk van de werkgroep is gelegd tijdens een bijeenkomst voor alle eigenaren waar uitgangspunten zijn bepaald over wat eigenaren belangrijk vonden in de inrichting en het functioneren van 'hun' park. Het ging daarbij over zowel over de kwaliteiten en karakteristieken die behouden zouden moeten blijven als knelpunten die aangepakt zouden moeten worden en vraagstukken waarover in het kader van een woonbestemming een standpunt over bepaald moest worden. Deze uitgangspunten zijn

door de werkgroep gebruikt om een zogenaamd Streefbeeld (fase 3 in genoemd Stappenplan) op te stellen, bijgevoegd als bijlage XX, PM Gemeente, graag ontvangen we dit Met dit streefbeeld is ingestemd door zowel de eigenaren als het college en het is de basis geweest voor onder meer het voorliggend ruimtelijk plan.

- 3.

Toetsing verder niet aan de orde, er is sprake van een niet-van-toepassingverklaring van een bepaling.

3.2.3 Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeente

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Coevorden

Op 17 oktober 2023 is de Omgevingsvisie Coevorden vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op de leefomgeving in de gemeente Coevorden. De Omgevingsvisie geeft het toekomstbeeld van en voor de gemeente en geeft aan waar de gemeente kansen zien en met welke opgaven de gemeente aan de slag wil. Het toekomstbeeld kijkt ver vooruit, de kansen en opgaven zijn de eerste stappen om het toekomstbeeld te realiseren. Om de visie een stap concreter te maken zijn er gebiedskompassen uitgewerkt: een koers op maat voor verschillende gebieden, zodat ze de veelzijdigheid van de gemeente recht kunnen doen.

De gemeente Coevorden ziet op basis van deze grote ontwikkelingen voor de toekomst van Coevorden in de leefomgeving drie grote ambities. Activiteiten op deze gebieden zijn cruciaal om het gewenste toekomstbeeld te verwezenlijken.

- Eigen thuisbasis: alle generaties wonen en leven samen. Met bereikbare voorzieningen, in een groene en duurzame omgeving. De identiteit van dorpen en wijken is zichtbaar en voelbaar.
- Evenwichtig platteland: in het buitengebied ontwikkelen landbouw, natuur en landschap, toerisme en recreatie, bodem- en waterbeheer en andere functies zich duurzaam en in harmonie met elkaar.
- Economisch regionaal knooppunt: Coevorden ontwikkelt zich verder als knooppunt in een (internationale) regio. De historische vestingstad is het middelpunt. Er zijn goede verbindingen via weg, water en spoor en er is ruimte voor het bedrijfsleven.

De drie ambities krijgen waar mogelijk ook in dit traject nader vorm. Hierbij kan gedacht worden aan het samen wonen en leven in een groene en duurzame leefomgeving. Door omzetting van de recreatiewoningen naar woningen is sprake van een duurzaam gebruik van zowel het gebied als de bebouwing, zo ook wordt het gebied verder vergroent. Het park fungeert daarmee feitelijk vooral als woonbuurt. Dit gebeurt in functioneel opzicht in harmonie met elkaar. Bodem, water, natuur en landschap zijn hierin nader onderzocht en bieden aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling. De ambitie als regionaal knooppunt is in dit kader niet relevant.

Het toekomstbeeld en de ambities zijn vertaald naar gebiedskompassen. Het plangebied is onderdeel van het gebied "Het 'reusachtige' noorden". Dit is het grootschalige landschap rondom Schoonoord met De Kiel, Wezuperbrug, 't Haantje-Kibbelveen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten hier qua karakter aansluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De recreatie in het gebied floreert. Dat wil de gemeente graag zo houden en waar mogelijk versterken. Niet zozeer door meer verblijfsrecreatie, maar wel door in te zetten op meer kwaliteit, zodat de recreatiesector klaar is voor de toekomst.

Toetsing

Het plan maakt de functiewijzing naar wonen mogelijk van alle 59 recreatiewoningen op Park De Tip. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 2 is onderbouwd dat de meerderheid van de recreatiewoningen op het park al geruime tijd permanent wordt bewoond. Het park fungeert daarmee feitelijk vooral als woonbuurt. Met een functiewijziging naar wonen wordt dit gebruik geformaliseerd. Er worden verder geen nieuwe

ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied blijven behouden. Een recreatiepark met weinig kansen op toeristisch vlak wordt uit de markt genomen. Deze ontwikkeling past binnen het beleid uit de omgevingsvisie.

3.3.2 Woonvisie 2021+

In de Woonvisie zijn de ambities op het gebied van wonen opgenomen. De wens is een woningmarkt die past bij de toekomst die wordt gezien voor de gemeente. Kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, leefbaar en betaalbaar. Daarnaast met genoeg capaciteit om onderdak te bieden aan nieuwe werknemers voor de groeiende economische sectoren. De gemeente durft te kiezen voor een groeiscenario en steekt waar nodig haar nek uit. Ze koestert de eigenheid van de inwoners: de diversiteit en lokale kracht. Dit vraagt om diversiteit in type woningen en maatwerk.

De analyses laten zien dat de gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:

- In aantal meer wooneenheden. Dit gaat om ongeveer 500-750 wooneenheden in de periode tot 2030.
- Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar.

De gemeente ziet een toenemende behoefte aan anders-dan-anders wonen. Mensen hebben verschillende motieven om te kiezen voor een afwijkende woningvorm. Als gemeente wordt hier, waar mogelijk, ruimte voor geboden. Een deel van de doelgroepen vindt nu woonruimte op de vakantieparken. Dit is vanuit toeristisch oogpunt niet wenselijk. Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt gewerkt aan het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken. Dit levert waarschijnlijk een vraag naar passende huisvesting elders in de gemeente op.

Toetsing

Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt naast het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken tegelijkertijd ook gewerkt aan de transformatie van recreatieparken zonder toekomstperspectief, zoals De Tip, naar een woonbestemming. Bij De Tip gaat het om de functiewijziging van 59 bestaande woningen.

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de Woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De Woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is. Daarmee is het planvoornemen niet in strijd met de gemeentelijke Woonvisie.

3.3.3 Conclusie

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 M.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Dit plan betreft een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

4.1.3 Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.2.2 Toetsing

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1 en 2.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het plan maakt een functiewijziging mogelijk van 59 bestaande

recreatiewoningen naar reguliere woningen. Er is in die geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Naar aard en omvang is het echter wel een zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmaast worden de bouwmogelijkheden iets verruimd, waardoor in dat opzicht wel sprake is van een nieuw (planologisch) beslag op de ruimte.

Ad 3.
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Coevorden. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door inwoners uit de gemeente.

Ad 4.
Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is.

Ad 5.
In de bijlage van het Bkl is een definitie van het begrip stedelijk gebied opgenomen. Deze luidt als volgt: "Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten".

Het plangebied ligt ten noorden van Schoonoord en ten westen van De Kiel. Het plan is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Indien sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zoals in onderhavig geval, moet gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. In dit geval gaat het om de transformatie van een bestaand recreatiepark. Zoals eerder aangegeven gaat het hier om een functiewijziging van 59 bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Het (planologisch) beslag op de ruimte neemt slechts beperkt toe en het groene, parkachtige karakter wordt behouden. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en wordt tevens een woonpark gecreëerd met een eigen, groen karakter dat niet gevonden kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

4.2.3 Conclusie

Het plan past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.3.2 Toetsing

Met de transformatie van het park van recreatie naar wonen is sprake van een doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Uit deze motivering blijkt dat er daarbij sprake is van het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het voornemen is in lijn met de doelen van een duurzame ontwikkeling, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft duurzaamheid.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.3.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.4.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Planologisch gezien is wonen fundamenteel anders dan recreatie, in de zin dat wonen een milieugevoelige functie is en recreatie niet. Echter, door de wijziging zijn er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een aantasting van een gezonde fysieke leefomgeving.

In de omgeving zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig.

Wat betreft beweging in het kader van gezondheid, kan worden gesteld dat het groene en parkachtige karakter van park De Tip ervoor zorg dat het maken van een ommetje aantrekkelijk is. Er zijn weliswaar geen trottoirs op het park, maar vanwege de lage verkeersintensiteit en lage maximumsnelheid staat dit het maken van een ommetje niet in de weg.

4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door de kencijfers van het CROW.

4.5.2 Toetsing

Verkeer

Voor de bestaande verkeersgeneratie is uitgegaan van bungalowpark in het buitengebied in een weinig stedelijke gemeente. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 verkeersbewegingen per bungalow per dag. Voor 59 recreatiewoningen gaat het afgerond om 166 verkeersbewegingen.

In de toekomstige situatie is er sprake van een functiewijziging naar een woonfunctie. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag. Voor 59 woningen gaat het afgerond om 508 verkeersbewegingen.

Planologisch gezien is er daarmee sprake van een toename aan verkeersbewegingen. Feitelijk is het park op dit moment al in gebruik als woonbuurt. De verkeersgeneratie levert in de huidige situatie geen knelpunten op. De verwachting is dat dit na de formele functiewijziging ook geen knelpunten oplevert.

Parkeren

Voor wat betreft parkeren hanteert gemeente het gemiddelde van de in de CROW-publicatie 381 opgenomen minimale en maximale parkeerkentallen. Voor koopwoningen is dat 2,4 parkeerplaats per woning. De oppervlakte van de verschillende percelen varieert van circa 650 tot 1400 m^2. Bezoekers parkeren bij voorkeur op het terrein van bestemming. In de praktijk zijn er geen problemen voor parkeren en wordt ook het bezoekersparkeren op eigen erf opgelost, ook op de kleinere percelen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft verkeer en parkeren.

4.6 Natuur

4.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet

legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.
Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.6.2 Toetsing

Voor dit plan is op 17 juni 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Bij eventuele fysieke werkzaamheden op het park kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Voor het omzetten van de functie van recreatie naar wonen vormt ecologie echter geen belemmering. Het ecologisch rapport is opgenomen als Bijlage 2.

Ook kan bij werkzaamheden een AERIUS-berekening nodig zijn om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geheel te kunnen uitsluiten. Het plan heeft geen negatieve effecten op provinciaal beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden aan woningen en het groen kunnen jaarrond beschermde

nesten in bomen, vleermuisverblijfplaatsen en verblijfplaatsen van hazelworm, grote bosmuis, steenmarter en kleine marterachtigen verloren gaan. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is dan nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van deze functies aan te tonen (zie tabel 1). Uit het nader onderzoek blijkt of een omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit voor het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk is.

Indien voor de ontwikkelingen ook bomen worden gekapt, is het aan te bevelen als eerste een nadere inspectie in de winterperiode, als het blad van de bomen is, uit te voeren. Dit wijst uit of er nesten in aanwezig zijn die van beschermde soorten kunnen zijn of mogelijk voor vleermuizen geschikte holtes, spleten of scheuren.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Soortgroep	Mogelijke vervolgstappen nodig bij concrete maatregelen?
Vaatplanten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Jaarrond beschermde nesten	Ja, bomencheck tijdens winterperiode of nadere check op geschiktheid woning voor huismus/gierzwaluw.
Vleermuizen	Ja, check op geschiktheid woning of boom.
Grondgebonden zoogdieren	Ja, nader onderzoek naar grote bosmuis, steenmarter, kleine marterachtigen en eekhoorn, zorgplicht maatregelen.
Amfibieën	Nee, alleen zorgplicht maatregelen.
Reptielen	Ja, nader onderzoek naar hazelworm.
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden grasland kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Ook het in het gebied houden van snoeiafval en hout kan bijdragen aan het verminderen van negatieve effecten op korstmossen en schimmels. Uitgesteld maaien verminderd negatieve effecten op vaatplanten.

Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet bij concrete plannen, zoals sloop-nieuwbouw, uitwijzen of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Houtopstanden

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig. Mogelijk geldt wel specifiek gemeentelijk beleid.

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het voornemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft natuur.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 ug/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De gemeente Coevorden is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.7.2 Toetsing

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Hierbij is de verkeersgeneratie uit paragraaf 4.5 aangehouden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	342
	Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,24**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,06**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 2. NIBM-tool

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m3 NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het voornemen kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer en de afstand tot een aandachtsgebied is niet noodzakelijk.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland. Hieruit blijkt dat in het projectgebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.7.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het projectgebied zodanig dat de normen voor een goed leefklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft luchtkwaliteit.

4.8 Geluid

4.8.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.8.2 Toetsing

Geluid door activiteiten

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om, zolang de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' nog niet definitief is vooralsnog gebruik te maken van de huidige VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is.

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Er is in onderhavig geval sprake van een 'rustige woonwijk'. Van functiemenging is nauwelijks sprake en De Tip ligt ook niet direct langs de hoofdinfrastructuur.

Op ruim 80 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf. De grootste richtafstand voor zo'n bedrijf is 30 m (voor geluid). Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied ligt Chaletpark De Eeke. De grootste richtafstand voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) is 30 m (voor geluid). Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.

In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke.

Geluid door wegen

In de directe nabijheid van het plangebied is de weg N376 gelegen. Er is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai afkomstig van de N376 op de gevels van de te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

De N376 is een provinciale weg. Omdat er voor de N376 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld is bij wijze van overgangsrecht (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet) dit akoestisch onderzoek uitgevoerd onder de wetgeving van de Wet Geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de te transformeren recreatiewoningen voldoen aan de eisen die de Wet Geluidhinder stelt aan geluidgevoelige objecten. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). De Wgh verzet zich daarom niet tegen de transformatie van de woningen (Bijlage 1).

4.8.3 Conclusie

De nieuwe woningen liggen buiten de invloedsfeer vn milieuhinderlijke functies en kunnen voldoen aan de voorkeurswaarden op basis van de Wet Geluidhinder. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft geluid.

4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour

geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.9.2 Toetsing

Woningen zijn op basis van de instructieregels van het Bkl geurgevoelige objecten. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Coevorden.

Agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarisch bedrijf ligt op een afstand van minimaal 80 meter van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 50 meter tot bedrijven voor het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor.

Het dichtstbijzijnde niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met landbouwhuisdieren met geuremissiefactor ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand kan naar verwachting worden voldaan aan de waarde van 8,0 ou_E/m^3 voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij.

Chaletpark De Eeke

In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie – Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke.

4.9.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft geur.

4.10 Omgevingsveiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.10.2 Toetsing

Op park De Tip zijn geen recreatiewoningen aanwezig met een propaantank.

Op chaletpark De Eeke direct ten zuiden van het plangebied is een opslagtank voor propaan aanwezig. Binnen het explosieaandachtsgebied ter grootte van 160 meter vanaf het vulpunt van de propaantank liggen in de huidige situatie 2 woningen en 4 recreatiewoningen. Na de functiewijziging liggen er 6 woningen binnen het explosieaandachtsgebied. De functieverandering van recreatiewoning in een permanente woonfunctie heeft geen invloed op het groepsrisico dat veroorzaakt wordt door de bevoorrading van de propaantank. De overige contouren vormen geen belemmering omdat deze binnen Bungalowpark de Tip zijn gelegen.

Voor het overige zijn er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied.

Figuur 4.1. Omgevingsveiligheid(bron: Atlas leefomgeving)

4.10.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft omgevingsveiligheid.

4.11 Trillingen

4.11.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.11.2 Toetsing

Er zijn geen bronnen van trillingen in de omgeving van het plangebied.

4.11.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft trillingen.

4.12 Welstand

4.12.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

4.12.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. De welstandsnota van de gemeente Coevorden vormt het toetsingskader voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

4.12.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft welstand.

4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.13.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.13.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. Zij het dat er enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk wordt gemaakt: de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken gaan van 20 naar 50 m^2. Dit zal plaatsvinden op bestaande erven. Aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. De archeologische verwachtingswaarde uit het omgevingsplan gemeente Coevorden blijft gehandhaafd.

4.13.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie.

4.14 Bodem

4.14.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).
Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.14.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. Onderzoek is niet noodzakelijk.

4.14.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft bodem.

4.15 Water

4.15.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.15.2 Toetsing

Het plangebied ligt in het werkgebied van waterschap Vechtstromen. Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (Bijlage 3). Door het waterschap is aangegeven dat uit de ingevoerde gegevens volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Vechtstromen.

4.15.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft water.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Wijziging omgevingsplan

5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie van dit TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand [NL.IMRO.0109.300OP00026-0002] zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

5.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. Hiermee vervallen de onderliggende bestemmingsplannen, voor zover deze vervangen wordt door het TAM-omgevingsplan. De regels in dit TAM-omgevingsplan komen hiervoor in de plaats.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Preambule
De preambule is direct zichtbaar boven de regels. In de preambule staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

Artikel 3 Toepassingsbereik

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden van toepassing wordt verklaard.

In het derde lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het vierde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN

Artikel 5 Groen

De als Groen aangewezen locaties zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

De als Verkeer aangewezen locaties zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 7 Wonen

De als Wonen aangewezen locaties zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. Er zijn maximaal 59 woningen toegestaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

In het gebied Waarde - Archeologische verwachtingswaarde worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden. Deze functie is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod.

Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden. Zo zijn regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Ook is geregeld dat de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan (Bruidsschat), van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond

van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

6.2 Toetsing

Teneinde de economische uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren zijn anterieure overeenkomsten tussen de eigenaren van de gronden in het park en de gemeente gesloten. Hierin is onder meer een vereveningsbijdrage opgenomen, alsmede een bepaling dat wanneer sprake is van nadeelcompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.

Verplicht kostenverhaal is in dit geval niet mogelijk vanwege het ontbreken van aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat immers om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de planologische ruimte voor bijbehorende bouwwerken verruimd.

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie

7.1 Verkennen initiatief en participatie

Zoals benoemd verloopt de transformatie van De Tip volgens het Stappenplan Transformatie. In dit proces werkt een vertegenwoordiging vanuit het park samen met de gemeente aan een streefbeeld en een concretisering daarvan in een transformatieplan en de planologische vertaling in een herziening van het omgevingsplan. Deze partijen bereiden voorstellen voor en leggen ze voor aan de achterban, respectievelijk de eigenaren op het park en burgemeester en wethouders van de gemeente. De communicatie verloopt via een periodieke nieuwsbrief en bijeenkomsten.

Op deze manier is het ook verlopen bij het transformatieproces van De Tip. Werkgroep en gemeente hebben uitgangspunten opgehaald bij de eigenaren en deze uitgewerkt in een streefbeeld. Dat is op 12 juli 2024 als concept gepresenteerd aan de achterban, die er vervolgens op kon reageren. De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve streefbeeld is vastgesteld door het college op 22 oktober 2024.

Parallel is gewerkt aan het ruimtelijk plan, in de vorm van deze TAM. Het concept daarvan is in de zomer van 2024 voorgelegd aan de werkgroep. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.

Verder is de omgeving van De Tip uitgenodigd om kennis te nemen van de transformatieplannen. Dat is op 18 juli 2024 gebeurd.

7.2 Vooroverleg ketenpartners

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.

Dit TAM-plan is voorgelegd aan provincie Drenthe, Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD), Het Oversticht, Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUDD), Veiligheidsregio Drenthe en Waterschap Vechtstromen. Allen hebben zij kunnen reageren op het plan. De reacties zijn waar nodig beantwoord, teruggekoppeld en verwerkt in het plan.

Bijlagen motivering

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Akoestisch onderzoek transformatie

De Tip, De Kiel

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Situatie 4

3 Wettelijk kader 5

3.1 Algemeen 5

3.2 Wegverkeerslawaai Wgh 5

3.2.1 Zones 5

3.2.2 Normstelling en ontheffing 6

3.2.3 Binnenwaarde 7

3.2.4 Dove gevels 7

3.2.5 Aftrek artikel 110 g 7

3.3 Cumulatie 8

4 Rekenmethode 9

5 Uitgangspunten 10

5.1 Fysieke gegevens 10

5.2 Verkeersgegevens 10

6 Berekening en toetsing 12

6.1 Geluidbelasting door provinciale weg N376 12

6.1.1 Berekening geluidsbelastingcontouren 12

6.1.2 Berekening geluidsbelasting woningen nabij de 48 dB geluidsbelastingcontour 12

6.1.3 Toetsing 13

6.2 Cumulatie 14

7 Conclusie en samenvatting 15

Bijlagen

1 Inleiding

BügelHajema Adviseurs b.v. heeft de opdracht gekregen een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluidsbelasting op naar woningen te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de instructieregels uit het Bkl noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door het Bkl aangewezen geluidaandachtsgebied. De te transformeren recreatiewoningen bevinden zich in de directe nabijheid van de provinciale weg N376. Voor de provinciale wegen blijven, zolang er nog geen geluidsproductieplafonds (gpp's) zijn vastgesteld, de 'oude' beoordelingsmethode en het toetsingscriterium van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Het plangebied ligt in de geluidzone van de provinciale weg N376. Op grond van de Wgh is een akoestisch onderzoek daarmee noodzakelijk.

Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de te transformeren woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012).

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in deze rapportage.

2 Situatie

Het initiatief heeft betrekking op het park De Tip in het Drentse dorp De Kiel. Voor dit park worden plannen voorbereid om de 59 recreatiewoningen te transformeren naar reguliere woningen. Recreatiewoningen gelden niet als geluidgevoelige gebouwen, reguliere woningen wel. Reguliere woningen dienen daarom te voldoen aan de instructieregels uit het Bkl en (in dit geval) de normen uit de Wet Geluidhinder. Er vinden geen grote fysieke veranderingen plaats aan de (recreatie)woningen. Op de onderstaande afbeelding wordt de situatie weergegeven, het plangebied is hierin rood omkaderd. De N376 is blauw aangegeven.

Figuur 1. Situatie plangebied

3 Wettelijk kader

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor wat betreft regelgeving over wegverkeerslawaai betekent dit dat voor de gemeentelijke wegen nu de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing zijn. Voor provinciale wegen geldt echter dat zolang er nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, bij wijze van overgangsrecht, de regelgeving van de 'oude' Wet geluidhinder dient te worden aangehouden (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet). In de onderstaande paragrafen worden daarom de regels uit de Wet Geluidhinder (Wgh) beschreven.

3.1 Algemeen

Onder zowel de Omgevingswet als de Wet Geluidhinder dient met betrekking tot de geluidbelasting van een (spoor)weg de L_{Aeq} over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur te worden bepaald. De L_{den} is de logaritmisch gemiddelde waarde van de berekende geluidbelasting in genoemde dag-, avond- en nachtperiode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'energetische' middeling. Een en ander volgens de formule:

$$L_{den} = 10 * \log\left[\frac{12 * 10^{L_{dag}/10} + 4 * 10^{(L_{avond}+5)/10} + 8 * 10^{(L_{nacht}+10)/10}}{24}\right] \text{[dB]}$$

Zowel de Omgevingswet als de Wet Geluidhinder geven uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt:
'De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of onderwijsgebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB'.

De berekende geluidsniveaus worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal, zoals aangegeven in artikel 3.4 van de Omgevingsregeling en artikel 1.3.1 van het RMG 2012.

3.2 Wegverkeerslawaai Wgh

3.2.1 Zones

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich wat betreft wegverkeerslawaai op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wet geluidhinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Het stedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
'Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:
'Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'

In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes opgenomen.

Tabel 1. Zonebreedtes wegverkeer

Aard gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte ter weerszijden van de weg
Stedelijk	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
Buitenstedelijk	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

3.2.2 Normstelling en ontheffing

Behalve situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt

ingediend. De maximale ontheffingsgrenswaarde voor nog te realiseren geluidsgevoelige bebouwing gelegen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. In stedelijk gebied bedraagt deze waarde 63 dB.
Bij een eventuele ontheffing moeten de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen worden onderzocht en afgewogen. Bij de afweging van de te treffen maatregelen moet rekening worden gehouden met de noodzaak van een veilige verkeersafwikkeling. Ook moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid van de maatregelen in het landschap en de kosten van de maatregelen. Bovendien moeten te plaatsen geluidsbeperkende voorzieningen voldoende doelmatig zijn (art. 110a lid 5 Wgh).

3.2.3 Binnenwaarde

Indien geen of onvoldoende maatregelen ter beperking van de gevelbelasting (kunnen) worden getroffen, dient het binnenklimaat te worden beschermd. De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie dient hierop te zijn afgestemd. Voor geluidgevoelige bebouwing is dit geregeld in het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht moet, ter beperking van geluidshinder in het verblijfsgebied, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die uitwendige scheidingsconstructie en 33 dB.

3.2.4 Dove gevels

Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidsgevoelig en worden dove gevels genoemd. Voor dergelijke gevels hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel moet bij de bouw de geluidwering van de gevels zodanig zijn dat de wettelijke maximale binnenwaarden worden gerespecteerd.

3.2.5 Aftrek artikel 110 g

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (art. 110g Wgh). De aftrek bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is geldt een aftrek van:
  - 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.
- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen lager is dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB.

Bij toetsing van het binnenniveau moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

3.3 Cumulatie

Indien de standaardwaarde voor een geluidbronsoort wordt overschreden, dient de gecumuleerde geluidbelasting en de gezamenlijke geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw te worden bepaald. Gecumuleerd geluid wordt gebruikt voor de afweging van de aanvaardbaarheid. Het gezamenlijk geluid (niet-gewogen) wordt gebruikt voor de beoordeling van het binnenniveau, dan wel het bepalen van de eisen aan de geluidwering van een geluidgevoelig gebouw.

4 Rekenmethode

Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dient plaats te vinden overeenkomstig het RMG 2012, de regeling als bedoeld in artikel 110d en e (Wgh).

Er zijn twee rekenmethoden:

- Standaard Rekenmethode I, gebaseerd op een vereenvoudiging van de situatie waarbij de weg bij benadering recht is en de invoergegevens zoals de verkeersintensiteiten en de hoogteverschillen in de weg geen belangrijke variaties vertonen.
- Standaard Rekenmethode II, bedoeld voor de meer complexe situaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor de Standaard Rekenmethode I.

Deze situatie is te complex om met rekenmethode I te kunnen berekenen. Dit maakt het gebruik van Standaard Rekenmethode II noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van de methode II berekeningen van het wegverkeer is voor de provinciale weg gebruik gemaakt van het computerprogramma Winhavik versie 9.0.3 (module Wgh). Hiertoe is de situatie gedigitaliseerd. In het invoermodel worden rijlijnen ingebracht, reflecterende bodemgebieden, hoogtelijnen, gebouwen en eventueel schermen. De rijstroken zelf, de zijwegen, waterpartijen en andere verharde oppervlakken zijn beschouwd als reflecterende bodemgebieden, de overige gebieden als absorberend. Bij de berekeningen zijn verder de volgende uitgangspunten en rekenparameters gehanteerd:

– aantal reflecties:	maximaal 1 stuks;
– openingshoek:	2 graden;
– bodemfactor:	0 (harde bodem), vervolgens zijn alle bodemoppervlakten in het rekenmodel geïmporteerd en voorzien van een bodemfactor.

Het Europees bronbeleid op de berekende geluidsbelasting is in het rekenmodel verdisconteerd in de groepsreductie. Op de gevel van de betreffende geluidgevoelige bebouwing liggen de waarneempunten op verschillende hoogten afhankelijk van de hoogte van het betreffende gebouw en of het een geluidsgevoelige functie betreft.

De invoergegevens van het opgestelde Standaard Rekenmethode II-rekenmodel en de grafische weergaven daarvan zijn als bijlagen bij dit onderzoek toegevoegd. De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 6.

5 Uitgangspunten

5.1 Fysieke gegevens

Ten behoeve van dit onderzoek is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) als ondergrond. De overige ten behoeve van de modellering benodigde gegevens met betrekking tot terreingesteldheid en gebouwen zijn met behulp van Google Streetview en BAG 3D geïnventariseerd dan wel door opdrachtgever aangeleverd.

Wat betreft de bodemfactor wordt opgemerkt dat in het model rekening is gehouden met verharding wat betreft de wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en met watergangen. Deze hebben een bodemfactor van 0%. De overige verharding betreft in- en uitritten en verharding in de tuin. In deze locaties waar het om gaat is een bodemfactor van 50%-80% aangehouden.

5.2 Verkeersgegevens

Het plangebied ligt in de geluidszone van 250 meter van de provinciale weg N376 (Rolderstraat) in De Kiel. Het plangebied ligt niet in stedelijk gebied. Op basis van de Wgh geldt voor de N376 daarom een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Tevens ligt het plangebied in directe nabijheid van de gemeentelijke weg De Tip. Deze weg kent een beperkte verkeersintensiteit kleiner dan 1.000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Op grond van zowel de instructieregels uit het Bkl en uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom niet nodig deze weg mee te nemen in het onderzoek.

De verkeersgegevens van de N376 zijn verkregen door middel van tellingen. De verkeerstellingen zijn bijgevoegd als bijlage 2. De verwerkte verkeersgegevens zijn tevens weergegeven in onderstaande tabel 2 en zijn gebaseerd op de verkregen tellingen. Daarbij is rekening gehouden met de etmaal weekdagintensiteit en een groei van het verkeer met 1 % per jaar.

Per wegvak is behalve de etmaalintensiteit van belang hoe het verkeer verdeeld is tussen dag-, avond- en nachturen. Bovendien is de verdeling van de aantallen en snelheden per voertuigcategorie uitgesplitst. De voertuigcategorieën worden hierbij als volgt ingedeeld:

- lichte motorvoertuigen (personenauto's en bestelauto's);
- middelzware motorvoertuigen (autobussen, vrachtwagens met twee assen en vier achterwielen);
- zware motorvoertuigen (vrachtwagens met drie of meer assen, vrachtwagens met aanhanger, trekkers met oplegger).

Tabel 2. (Verwachte) verkeersintensiteit, samenstelling en verdeling verkeer per wegvak

wegvak	snelheid	int. 2035	periode	uur %	% lichte mvt	% mid.zw. mvt	% zw. mvt
N376	60		dag	6,62	71,40	26,54	2,07
			avond	2,27	85,93	13,57	0,50
			nacht	1,44	36,11	58,73	5,16

In de berekeningen is verder rekening gehouden met glad asfalt (DAB) als wegverharding en met de wettelijke maximumsnelheid van 60 km/uur op de bovenstaande weg.

6 Berekening en toetsing

6.1 Geluidbelasting door provinciale weg N376

6.1.1 Berekening geluidsbelastingcontouren

De berekende 48 dB- en 53 dB-geluidsbelastingcontouren van de N376 op 4,5 m boven het maaiveld ter hoogte van het plangebied zijn weergegeven in bijlage 1 en op de onderstaande afbeelding. De geluidsbelastingcontouren zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

Figuur 1. 48 en 53 dB geluidsbelastingcontouren

Uit deze berekening blijkt dat de woningen in het plangebied niet in de onmiddellijke nabijheid van 48 dB geluidsbelastingcontour ligt van de N376.

6.1.2 Berekening geluidsbelasting woningen nabij de 48 dB geluidsbelastingcontour

Alle te transformeren (recreatie)woningen zijn gelegen buiten de 48 dB geluidbelastingcontour van de N376. De onderstaande afbeelding geeft de ligging van de waarneempunten weer. Voor de volledigheid wordt in tabel 3 de geluidbelasting op gevels van de eerstelijnsbebouwing weergegeven. De geluidsbelastingen in de onderstaande tabel zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB.

Figuur 3. Waarneempunten

Tabel 3. Geluidsbelasting per waarneempunt in dB(A) (inclusief aftrek artikel 110g Wgh)

Adres	Waarneempunt	1e bouwlaag	2e bouwlaag
De Tip 3	3.1	38	39
	3.2	39	44
	3.3	41	43
	3.4	28	29
De Tip 5	5.1	35	n.v.t
	5.2	42	n.v.t
	5.3	40	n.v.t
	5.4	29	n.v.t
De Tip 5a	5a.1	37	n.v.t
	5a.2	40	n.v.t
	5a.3	36	n.v.t
	5a.4	26	n.v.t

6.1.3 Toetsing

Uit de akoestische berekening voor de provinciale weg N376 blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er is geen sprake van een overschrijding voor deze weg op basis van de Wgh.

6.2 Cumulatie

Er is alleen sprake van cumulatie indien de voorkeurswaarde van meerdere bronnen wordt overschreden. In het plangebied is er geen sprake van bronnen waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. Cumulatie is daarom niet aan de orde is.

7 Conclusie en samenvatting

In dit rapport is een akoestisch onderzoek gerapporteerd met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van N376 op de gevels van te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

De N376 is een provinciale weg. Omdat er voor de N376 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld is bij wijze van overgangsrecht (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet) dit akoestisch onderzoek uitgevoerd onder de wetgeving van de Wet Geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de te transformeren recreatiewoningen voldoen aan de eisen die de Wet Geluidhinder stelt aan geluidgevoelige objecten. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). De Wgh verzet zich daarom niet tegen de transformatie van de woningen.

Bijlagen

BIJLAGE 1 – REKENBLADEN WEGVERKEERSLAWAAI

Geluidsbelastingcontouren

Waarneempunten

Opbouw model

Projectgegevens

projectnaam: Transformatie De Tip, De Kiel
opdrachtgever:
adviseur: BügelHajema Adviseurs
databaseversie: 926
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijving	verkeerslawaai
rekenhart:	17.4.0 (build3) rekhart17;mg2023
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	☑
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	☑
standaard bodemabsorptie:	0 %
rekenresultaat binnengelezen (datum):	08-10-2024
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	11:03
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2
methode aftrek110g:	per rijlijn

Bebouwing

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
2	4.5	0.0	62		80	1
3	4.0	0.0	18		80	2
4	4.0	0.0	21		80	3
5	5.0	0.0	55		80	4
6	7.0	0.0	42		80	5
7	9.0	0.0	32		80	6
8	7.0	0.0	58		80	7
9	4.0	0.0	15		80	8
10	5.0	0.0	16		80	9
11	6.5	0.0	35		80	10
12	7.5	0.0	102		80	11
13	6.5	0.0	55		80	12
14	5.0	0.0	36		80	13
15	9.0	0.0	64		80	14
16	5.5	0.0	22		80	15
17	5.5	0.0	40		80	16
18	5.5	0.0	35		80	17
19	7.0	0.0	48		80	18
20	3.5	0.0	15		80	19
21	4.0	0.0	30		80	20
22	3.0	0.0	15		80	21
23	4.0	0.0	13		80	22
24	6.5	0.0	36		80	23
26	5.0	0.0	72		80	24
27	3.0	0.0	16		80	25
28	5.0	0.0	36		80	26
29	5.0	0.0	19		80	27
30	5.0	0.0	20		80	28
31	6.5	0.0	36		80	29
32	6.5	0.0	41		80	30
33	9.0	0.0	53		80	31
34	9.5	0.0	87		80	32
35	6.5	0.0	29		80	33
36	5.5	0.0	41		80	34
37	3.5	0.0	23		80	36
38	4.0	0.0	20		80	37
39	4.0	0.0	22		80	38
41	6.0	0.0	28		80	39
42	6.0	0.0	27		80	40
43	7.0	0.0	57		80	41
44	7.0	0.0	75		80	42
45	5.5	0.0	40		80	43
46	6.5	0.0	22		80	44
47	6.0	0.0	45		80	45
48	3.5	0.0	17		80	46
49	8.0	0.0	46		80	47
50	5.5	0.0	23		80	48

nr	z.gem	m.gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
51	8.5	0.0	136		80	49
52	9.0	0.0	50		80	50
53	7.5	0.0	49		80	51
54	6.5	0.0	48		80	52
55	7.0	0.0	65		80	53
56	3.0	0.0	21		80	54
57	6.0	0.0	25		80	55
58	7.0	0.0	68		80	56
59	6.0	0.0	40		80	57
60	3.0	0.0	102		80	58
61	8.0	0.0	37		80	59
62	3.0	0.0	27		80	60
63	4.0	0.0	30		80	61
64	3.0	0.0	21		80	62
65	5.0	0.0	35		80	63
66	2.5	0.0	19		80	64
67	8.0	0.0	31		80	65
68	5.5	0.0	33		80	66
69	6.5	0.0	47		80	68
70	2.0	0.0	12		80	69
71	4.5	0.0	17		80	70
72	3.0	0.0	26		80	71
73	3.0	0.0	26		80	72
74	7.0	0.0	60		80	73
75	6.0	0.0	36		80	74
76	3.0	0.0	42		80	75
77	8.0	0.0	44		80	76
78	6.0	0.0	25		80	77
79	5.5	0.0	33		80	78
80	3.0	0.0	23		80	79
81	3.0	0.0	46		80	80
82	3.0	0.0	31		80	81
83	3.0	0.0	28		80	82
84	3.0	0.0	25		80	83
85	3.0	0.0	25		80	84
86	3.0	0.0	44		80	85
87	3.0	0.0	25		80	86
88	3.5	0.0	41		80	87
89	3.5	0.0	36		80	88
90	3.5	0.0	41		80	89
91	4.0	0.0	24		80	90
92	3.0	0.0	36		80	91
93	3.0	0.0	31		80	92
94	3.0	0.0	30		80	93
95	3.0	0.0	30		80	94
96	3.0	0.0	27		80	95
97	3.0	0.0	50		80	96
98	3.0	0.0	33		80	97
99	3.0	0.0	30		80	98
100	3.0	0.0	29		80	99

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
101	3.0	0.0	50		80	100
102	6.0	0.0	32		80	101
103	3.0	0.0	30		80	102
104	3.0	0.0	34		80	103
105	3.0	0.0	30		80	104
106	6.5	0.0	31		80	105
107	3.0	0.0	26		80	106
108	3.0	0.0	33		80	107
109	7.0	0.0	27		80	108
110	3.0	0.0	33		80	109
111	3.0	0.0	40		80	110
112	3.0	0.0	27		80	111
113	3.0	0.0	33		80	112
114	3.0	0.0	30		80	113
115	3.0	0.0	27		80	114
116	3.0	0.0	33		80	115
117	3.0	0.0	29		80	116
118	3.0	0.0	33		80	117
119	7.0	0.0	26		80	118
120	3.0	0.0	42		80	119
121	3.0	0.0	33		80	120
122	3.0	0.0	30		80	121
123	3.0	0.0	46		80	122
124	3.0	0.0	30		80	123
125	3.0	0.0	30		80	124
126	3.0	0.0	34		80	125
127	3.0	0.0	30		80	126
128	3.0	0.0	30		80	127
129	3.0	0.0	31		80	128
130	3.0	0.0	47		80	129

Waarneempunten met rekenresultaten

(*) IL: inc. maatregel, VL:inc aftrek, RL: inc prognosetoeslag (*) VL: ex. optrektoeslag

nr	z1	m1	acres	huisnr	type	afw.toetz	rell kenmerk	rhart	groep	sh	wnh	dag	avond	nacht	Lden	Lden(*)	Letm	Letm(*)	dag(*)	avond(*)	nacht(*)
1	0.0	0.0			3 gevel		3.1	VL	totaal (0)	1	1.5	41.00	35.57	35.81	43.20	38.20	45.81	40.61	41.00	35.57	35.81
								VL	totaal (0)	1	4.5	41.91	36.45	36.76	44.13	39.13	46.76	41.76	41.91	36.45	36.76
2	0.0	0.0			3 gevel		3.2	VL	totaal (0)	1	1.5	41.41	35.96	36.25	43.63	38.63	46.25	41.25	41.41	35.96	36.25
								VL	totaal (0)	1	4.5	46.91	41.46	41.71	49.10	44.10	51.71	46.71	46.91	41.46	41.71
3	0.0	0.0			3 gevel		3.3	VL	totaal (0)	1	1.5	43.70	38.28	38.50	45.90	40.90	48.50	43.50	43.70	38.28	38.50
								VL	totaal (0)	1	4.5	45.54	40.10	40.36	47.76	42.76	50.36	45.38	45.54	40.10	40.36
4	0.0	0.0			3 gevel		3.4	VL	totaal (0)	1	1.5	30.91	25.40	25.62	33.16	28.16	35.62	30.62	30.91	25.40	25.62
								VL	totaal (0)	1	4.5	31.92	26.44	26.79	34.15	29.15	36.79	31.79	31.92	26.44	26.79
5	0.0	0.0			5 gevel		5.1	VL	totaal (0)	1	1.5	37.92	32.48	32.74	40.13	35.13	42.74	37.74	37.92	32.48	32.74
6	0.0	0.0			5 gevel		5.2	VL	totaal (0)	1	1.5	44.40	38.98	39.19	46.59	41.59	49.19	44.19	44.40	38.98	39.19
7	0.0	0.0			5 gevel		5.3	VL	totaal (0)	1	1.5	43.27	37.85	38.06	45.46	40.46	48.06	43.06	43.27	37.85	38.06
8	0.0	0.0			5 gevel		5.4	VL	totaal (0)	1	1.5	31.70	26.22	26.58	33.94	28.94	36.58	31.58	31.70	26.22	26.58
9	0.0	0.0			5a gevel		5a.1	VL	totaal (0)	1	1.5	39.69	34.47	34.69	42.09	37.09	44.69	39.69	39.89	34.47	34.69
10	0.0	0.0			5a gevel		5a.2	VL	totaal (0)	1	1.5	42.37	36.96	37.17	44.57	39.57	47.17	42.17	42.37	36.96	37.17
11	0.0	0.0			5a gevel		5a.3	VL	totaal (0)	1	1.5	39.01	33.59	33.81	41.21	36.21	43.81	38.81	39.01	33.59	33.81
12	0.0	0.0			5a gevel		5a.4	VL	totaal (0)	1	1.5	29.20	23.73	24.06	31.43	26.43	34.06	29.06	29.20	23.73	24.06

Rasters

					aantal stappen		rastergrootte		
nr	z1	m1	hoogte	grens	x	y	x	y	kenmerk
1	0.0	0.0	4.5		40	40	20	20	1

Rijlijnen

																Intensiteiten						snelheden		
nr	z.gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	elm.intens.	%	periode	%	licht	middel	zwaar	motor	licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	799	01 glad asfalt/DAB	(1)		N376	1	5	2547.0	☑	dag	6.62	71.40	26.54	2.06		60	60	60	
											avond	2.27	85.93	13.57	.50		60	60	60	
											nacht	1.44	36.11	58.73	5.16		60	60	60	

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
2	646	60.0	1
3	272	70.0	2
4	885	60.0	3
5	36	80.0	4
6	21	60.0	5
7	15	60.0	6
8	22	80.0	7
9	26	80.0	8
10	32	60.0	9
11	106	60.0	10
12	19	60.0	11
13	16	80.0	12
14	66	60.0	13
15	56	60.0	14
16	74	60.0	15
17	46	80.0	16
18	74	60.0	17
19	852	70.0	18
20	454	70.0	19
21	748	60.0	20
23	37	80.0	21
24	26	80.0	22
25	31	60.0	23
26	42	60.0	24
27	26	80.0	25
28	17	80.0	26

BIJLAGE 2 – VERKEERSGEGEVENS

Verkeersgegevens N376

Voertuigverdeling N34 werkdagen doorsnede (totaal beide richtingen) 2019

TELPUNT	WEGNR	OMSCHRIJVING	HECTM	HM_VAN	HM_TOT	LENGTE	LIMIET	omschr	etmaal
DL103	N376	Schoonloo (N374) - Schoonoord	18,3	16,2	23	6,8	80	Schoonloo	2.172

Voertuigen	Intensiteit	Dagtijd	Avond	Nacht
Personenauto	1505	1243	171	91
Vrachtverkeer licht	637	462	27	148
Vrachtverkeer zwaar	50	36	1	13
Totaal	2192	1741	199	252
		6.62%	2.27%	1.44%

Dag	Avond	Nacht
71.40%	85.93%	36.11%
26.54%	13.57%	58.73%
2.07%	0.50%	5.16%

Colofon

Rapport
BügelHajema Adviseurs

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart NZ 48-50
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Bijlage 2 Natuurtoets

Natuurtoets recreatieterrein De Tip in De Kiel

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Natuurtoets recreatieterrein De Tip in De Kiel

12 augustus 2024

Projectnummer P002602

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSF

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Plangebied en voornemen 4

2 Soortenbescherming 6

2.1 Wet- en regelgeving 6

2.1.1 Algemene zorgplicht 6

2.1.2 Flora- en fauna-activiteiten 6

2.2 Inventarisatie 7

2.2.1 Vaatplanten 7

2.2.2 Vogels 8

2.2.3 Vleermuizen 9

2.2.4 Grondgebonden zoogdieren 10

2.2.5 Amfibieën 10

2.2.6 Reptielen 10

2.2.7 Dagvlinders 11

2.2.8 Libellen 11

2.2.9 Overige beschermde soortgroepen 11

2.2.10 Overige soortgroepen van Rode lijsten 11

2.3 Toetsing 12

2.3.1 Vaatplanten 12

2.3.2 Vogels 12

2.3.3 Vleermuizen 12

2.3.4 Grondgebonden zoogdieren 13

2.3.5 Amfibieën 13

2.3.6 Reptielen 14

2.3.7 Overige beschermde soortgroepen 14

2.3.8 Overige rode lijstsoorten 14

3 Gebiedsbescherming 15

3.1 Wet- en regelgeving 15

3.1.1 Natura 2000-gebieden 15

3.1.2 Natuurnetwerk Nederland 16

3.2 Inventarisatie 16

3.3 Toetsing 17

3.3.1 Natura 2000-gebieden 17

3.3.2 Natuurnetwerk Nederland 17

4 Beschermde houtopstanden 18

4.1 Wet- en regelgeving 18

4.2 Inventarisatie en toetsing 18

5 Conclusie **19**
5.1 Soortenbescherming 19
5.1.1 Zorgplichtmaatregelen 20
5.2 Gebiedsbescherming 20
5.3 Houtopstanden 20

1 Inleiding

Het recreatieterrein De Tip in De Kiel zal in het kader van het traject Vitale Vakantieparken worden getransformeerd van de geldende recreatieve functie naar een woonfunctie.
Om het plan aan de natuurwet- en regelgeving te toetsen, is een natuurtoets uitgevoerd. Het doel van deze natuurtoets is om na te gaan of het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is. Concrete werkzaamheden aan woningen en omliggend groen zijn niet bekend. In deze natuurtoets wordt daarom globaal getoetst aan mogelijke werkzaamheden, zoals het verwijderen van groen of het aanpassen van woningen.
Uit de natuurtoets kan blijken dat aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet (Ow) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is ten behoeve van de natuurtoets op 17 juni 2024 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: half bewolkt, droog, circa 15˚C en er stond een zwakke wind (2 Bft).

1.1 Plangebied en voornemen

Het plangebied omvat een terrein met recreatiewoningen ten westen van de weg De Tip in De Kiel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een onverharde weg en in het zuiden ligt een chaletpark. Het plangebied is op te delen in verschillende gebieden; één bestaande uit 42 woningen, een strook met vijf woningen, een deel met negen woningen en nog een woning gelegen aan de doorgaande weg. Verharde wegen en paden geven toegang tot de woningen. Alle woningen zijn opgetrokken uit steen en hebben een plat dak van bitumen of een dak van dakpannen. Verspreid over het gebied liggen grasveldjes.
De woningen liggen in een groene omgeving; er staan veel diverse bomen in het plangebied. Permanent oppervlaktewater is in de openbare ruimte niet aanwezig. Naar alle waarschijnlijkheid zullen enkele woningen wel een vijver hebben.

Voor het park is een transformatieproces ingezet de recreatiewoningen om te zetten naar particuliere woningen voor permanente bewoning. Concrete werkzaamheden naar aanleiding van dit proces zijn niet bekend. De woningen worden door de bewoners zelf aangepast aan de hedendaagse normen voor kwaliteit, duurzaamheid en milieu.

Figuur 1. Globale ligging van het plangebied (rood). Bron: Regels op de Kaart

Foto's 1 t/m 4. Impressie van het plangebied op 17 juni 2024. Met linksboven een van de inritten aan De Tip. Rechtsboven een van de grasveldjes. Linksonder en rechtsonder de padenstructuren met woningen en groen.

2 Soortenbescherming

2.1 Wet- en regelgeving

2.1.1 Algemene zorgplicht

Voor de gehele fysieke leefomgeving geldt een algemene zorgplicht (artikelen 1.6, 1.7 en 1.7a Omgevingswet). Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving als gevolg van activiteiten redelijkerwijs zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. In geval van aanzienlijke nadelige gevolgen kunnen activiteiten op grond van deze zorgplicht ook worden verboden (artikel 1.7a Omgevingswet).

2.1.2 Flora- en fauna-activiteiten

Sommige activiteiten kunnen negatieve effecten hebben op beschermde dieren en planten. In dat geval wordt gesproken van flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet (Ow) geeft in hoofdstuk 4 algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder flora- en fauna-activiteiten[1]. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn de flora- en fauna-activiteiten verder uitgewerkt[2].

Specifieke zorgplicht

Er geldt een specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten. Deze plicht houdt in ieder geval in dat onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van de soorten en naar voor deze soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied, zoals genoemd in artikel 11.27, lid 2a Bal. Hieronder vallen alle soorten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en soorten genoemd in bijlage IX van het Bal of in de Nederlandse Rode lijsten (artikel 2.19, lid 5, sub a, sub 3 Ow). Op de Rode lijsten staan soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen, ingedeeld in verschillende categorieën voor mate van bedreiging (van gevoelig tot verdwenen uit Nederland).

Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit is in beginsel een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet (artikel 5.1, lid 2, sub g) en het Bal (zie hierna) nodig. De vergunningplicht geldt voor negatieve effecten op:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn (paragraaf 11.2.2, artikelen 11.37-11.45 Bal);
- dier- en plantensoorten die zijn beschermd op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 11.2.3, artikelen 11.46-11.53 Bal);

[1] Voor het begrip flora- en fauna-activiteit zie bijlage bij Ow artikel 1.1.

[2] Artikelen 11.27 en 11.28 en de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.5 Bal.

- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage IX van het Bal (paragraaf11.2.4, artikelen 11.54-11.59 Bal).

Vergunningvrije gevallen

In het Bal zijn daarnaast vergunningvrije gevallen aangewezen waarvoor, zoals de naam al zegt, geen vergunning nodig is. Het gaat hierbij om flora- en fauna-activiteiten die zijn aangewezen in een programma, een omgevingsverordening, een ministeriële regeling of een gedragscode. Aan het aanwijzen van vergunningvrije gevallen zijn wel eisen verbonden die verschillen per beschermingstype. Voor Vogelrichtlijnsoorten staan deze omschreven in artikelen 11.41-11.45 Bal, voor Habitatrichtlijnsoorten in artikelen 11.49-11.53 Bal en voor andere soorten in artikelen 11.55-11.59 Bal.

2.2 Inventarisatie

Uit het raadplegen van gegevens van de laatste vijf jaar in de Nationale Databank Flora en Fauna[3] (NDFF) op 5 augustus 2024 blijkt dat in de directe omgeving (binnen 2 km) van het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. In dit geval gaat het specifiek om vogels met jaarrond beschermde nesten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en reptielen. Ook zijn verschillende rode lijstsoorten bekend in de omgeving van het plangebied. Hierna worden per soortgroep alle relevante soorten besproken.

2.2.1 Vaatplanten

De vegetatie in het plangebied bestaat uit een parkachtige omgeving met tuinaanleg, openbaar groen, erfafscheidingen van onder andere laurier en opgaande beplanting van diverse loof en naaldbomen. Onder andere zomereik, (haag)beuk, fijnspar en gewone esdoorn zijn tijdens het veldbezoek aangetroffen.

De tuinaanleg van de diverse woningen varieert van strakke gazons tot wildere tuinen met inheemse soorten. Beschermde planten zijn niet uit de omgeving bekend (NDFF). Gezien de terreingesteldheid en afwezigheid van waarnemingen is het onwaarschijnlijk dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn.

In de omgeving zijn wel diverse plantensoorten van de Rode lijst waargenomen, waaronder ook soorten die voor kunnen komen in bosachtig gebied of in natuurlijke tuinen, zoals beemdkroon, bolderik, blauwe knoop en bosaardbei. De aanwezigheid van één of meerdere van deze rode lijstsoorten kan op voorhand niet worden uitgesloten.

[3] De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in Nederland. Nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door soortexperts gevalideerd.

2.2.2 Vogels

Vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen

Uit de omgeving van het plangebied zijn verschillende vogelsoorten bekend waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals huismus, ransuil en sperwer (NDFF). Diverse woningen in het plangebied zijn geschikt als nestgelegenheid voor huismus. Het gaat daarbij om de woningen met een dak van dakpannen. Bij de nummers 69, 83, 101 en 133 zijn tijdens het veldbezoek ook huismussen waargenomen op het dak of direct rondom de woning (zie foto 5). De meeste woningen bestaan uit één of twee woonlagen, waardoor het dak van deze woningen grotendeels te laag is om geschikt te zijn als nestgelegenheid voor gierzwaluw. De aanwezigheid van nesten van gierzwaluw kan, in woningen met een pannendak met een nokhoogte van meer dan 3 m of met meer dan twee woonlagen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Hier kunnen invliegopeningen aanwezig zijn onder de kantpannen.

In de opgaande beplanting in het plangebied zijn tijdens het inventariserend veldbezoek geen grote nesten aangetroffen die van vogels met een jaarrond beschermd nest, zoals ransuil of sperwer, kunnen zijn. Het veldbezoek is echter uitgevoerd in een periode waarin de bomen vol in blad staan. Hierdoor konden niet alle bomen volledig worden geïnspecteerd en kunnen nesten van ransuil, sperwer gemist zijn.

Foto 5. Roepend mannetje huismus in de dakgoot van De Tip 133.

Foerageergebied

Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vogels met jaarrond beschermde nesten die in een parkachtige omgeving voorkomen, zoals huismus, ransuil of sperwer.

Overige soorten

Tijdens het veldbezoek zijn veel zangvogels gehoord en gezien. Ook hangen er diverse nestkastjes. In deze nestkastjes en in de bomen en struiken in het plangebied kunnen algemene soorten broeden, zoals pimpelmees, koolmees, heggemus, merel, winterkoning, houtduif en roodborst
Uit de omgeving zijn een aantal soorten van de Rode lijst bekend, waaronder een aantal soorten met de status bedreigd en kwetsbaar (tapuit, grote lijster, koekoek).

Het plangebied is niet geschikt als broedbiotoop voor deze soorten. Soorten als grauwe vliegenvanger of matkop (beide gevoelig) kunnen wel broeden in het plangebied. Nesten van overige te verwachten algemene en rode lijstsoorten zijn alleen tijdens de broedperiode beschermd.

2.2.3 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Uit de omgeving van het plangebied zijn drie vleermuissoorten bekend, namelijk gewone dwergvleermuis, laatvlieger en rosse vleermuis (NDFF). Verschillende woningen kunnen geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Het gaat daarbij om woningen met open stootvoegen, ruimte onder kantpannen en bij de nok of bij boeiboorden. Bungalows met platte daken en zonder spouwmuren, zoals met name op het deel 'De Kiel' aanwezig zijn, zijn minder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook in de bomen in het plangebied kunnen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Het gaat daarbij om bomen met holtes, spleten of scheuren. Vanwege het dichte bladerdak en de grote hoeveelheid aan bomen kon dit tijdens het inventariserend veldbezoek niet geheel worden onderzocht.

Foerageergebied

Het plangebied is door de groene inrichting geschikt als onderdeel van het foerageergebied van verschillende soorten vleermuizen.

Vliegroute

Vleermuizen kunnen de groenstrook langs de westzijde (onverharde pad) van het plangebied gebruiken om bijvoorbeeld vanaf het dorp naar het foerageergebied op de camping of in de bossen te komen. De aanwezigheid van (essentiële) vliegroutes langs het plangebied kan hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten.

2.2.4 Grondgebonden zoogdieren

Vergunningvrije gevallen

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor een aantal grondgebonden zoogdiersoorten, zoals de uit de omgeving bekende soorten konijn, bosmuis, egel en rosse woelmuis (NDFF). Deze soorten zijn in bijlage 5 van de Omgevingsverordening Drenthe aangewezen als vergunningvrije gevallen bij flora- en fauna-activiteiten.

Niet-vergunningvrije gevallen

In de directe omgeving van het plangebied is het voorkomen van niet-vergunningvrije gevallen zoals das, otter en steenmarter bekend (NDFF). Vanwege het ontbreken van geschikte grote waterpartijen en watergangen kan de aanwezigheid van otter op voorhand worden uitgesloten. Er zijn in het plangebied geen dassenburchten of sporen van dassen (latrines, snuitputjes, wissels) aangetroffen. De aanwezigheid van das in het plangebied kan worden uitgesloten.

Geschikt leefgebied en verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen, zoals bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter, zoals houtstapels of takkenrillen, zijn op een aantal plekken in het plangebied aangetroffen. Verblijfplaatsen van bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter in het plangebied kunnen hierdoor niet worden uitgesloten.

Hoewel niet uit de NDFF bekend, valt het plangebied valt ook binnen het bekende verspreidingsgebied van grote bosmuis. Geschikt leefgebied voor deze soort is aanwezig in de vorm van houtwallen en takkenrillen. Hierdoor kan de aanwezigheid van grote bosmuis in het plangebied niet worden uitgesloten. Tijdens het veldbezoek zijn geen eekhoornnesten in bomen waargenomen of eekhoorns gezien. Wel kunnen er in bomen nesten aanwezig zijn die tijdens het veldbezoek door het dichte bladerdek niet zichtbaar waren. Hierdoor is de aanwezigheid van eekhoornnesten in het plangebied niet uitgesloten.

2.2.5 Amfibieën

Vergunningvrije gevallen

Mogelijke vijvers in de tuinen van woningen vormen geschikt voortplantingsbiotoop voor algemene amfibieënsoorten, zoals kleine watersalamander en bruine kikker (NDFF). Deze soorten zijn in bijlage 5 van de Omgevingsverordening Drenthe aangewezen als vergunningvrije gevallen bij flora- en fauna-activiteiten.

Niet-vergunningvrije gevallen

Uit de omgeving van het plangebied zijn geen niet-vergunningvrije gevallen bekend (NDFF). Het plangebied vormt ook geen geschikt leefgebied voor meer kritische soorten zoals heikikker of kamsalamander.

2.2.6 Reptielen

Uit de ruimere omgeving van het plangebied zijn beschermde reptielensoorten adder, levendbarende hagedis en zandhagedis bekend (NDFF). Deze soorten komen voor in de natuurterreinen ten westen van het plangebied. Geschikt habitat voor deze soorten, zoals structuurrijke heide en hoogveen-vegetaties, is niet aanwezig in het plangebied.

De (zonnig gelegen) randen van bosschages en struweel en de bladerhopen of composthopen in het plangebied vormen wel geschikt leefgebied voor hazelworm, hoewel deze niet uit de directe omgeving bekend is. De aanwezigheid van hazelworm kan niet op voorhand worden uitgesloten.
Andere niet-vergunningvrije reptielensoorten zijn door het ontbreken van geschikt biotoop en/of waarnemingen uit de omgeving (NDFF) niet te verwachten in het plangebied.

2.2.7 Dagvlinders

Uit de omgeving zijn geen beschermde dagvlinderssoorten bekend (NDFF). Wel zijn bruine vuurvlinder, heideblauwtje en kleine parelmoervlinder, soorten van de Rode lijst dagvlinders, in de directe omgeving waargenomen (NDFF). Geschikt habitat en de waardplanten voor heideblauwtje en kleine parelmoervlinder zijn niet aanwezig in het plangebied. Bruine vuurvlinder zou incidenteel op zonnige plekken in het plangebied voor kunnen komen, aangezien deze onder andere braam als waardplant hebben.

2.2.8 Libellen

Uit de omgeving is de beschermde libellensoort noordse winterjuffer (NDFF). Geschikt habitat, zoals verlandingzones in laagveenmoerassen en vennen, is niet aanwezig in het plangebied. Vanwege het ontbreken van dit habitat is ook geen geschikt leefgebied voor de venwitsnuitlibel, een rode lijstsoort die uit de omgeving bekend is, aanwezig.

2.2.9 Overige beschermde soortgroepen

Overige beschermde soorten uit de soortgroepen vissen en overige ongewervelden zijn niet uit de directe omgeving bekend (NDFF). Het plangebied biedt beschermde soorten van deze soortgroepen ook geen geschikt leefgebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van beschermde vissen, reptielen en overige ongewervelden worden uitgesloten.

2.2.10 Overige soortgroepen van Rode lijsten

Uit de omgeving van het plangebied zijn een aantal soorten van de Rode lijsten schietmotten, haften, korstmossen en schimmels bekend (NDFF).

Er zijn drie verschillende soorten korstmossen van de Rode lijst waargenomen in de omgeving van het plangebied (NDFF). Dit gaat om gewoon schorsmos, purper geweimos en waaiertakmos. Gezien de groeiplaatsen van deze soorten (naaldbomen), kan op voorhand niet worden uitgesloten dat één of meerdere van deze soorten kunnen voorkomen op de diverse boomsoorten in het plangebied. Waaiertakmos en purpergeweimos zijn echter zeer zeldzaam.
Ook zijn vier soorten schimmels (paddenstoelen) van de Rode lijst bekend uit de omgeving (NDFF). Aangezien het plangebied geschikte groeiplekken biedt, kan de aanwezigheid van paddenstoelen van de Rode lijst niet op voorhand worden uitgesloten. In plassen, poelen, vijvers en andere (kleine) waterpartijen kunnen (zeldzame) soorten uit de geslachten *Trichostegia* en *Limnephilus* voorkomen.

2.3 Toetsing

2.3.1 Vaatplanten

Negatieve effecten op beschermde plantensoorten kunnen worden uitgesloten. Voor de mogelijke aanwezige rode lijstsoorten geldt de specifieke zorgplicht van de Omgevingswet. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Om negatieve effecten te voorkomen, kunnen maatregelen worden genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of te verminderen, zoals het in het gebied houden van grond (zaadbank) en uitstellen van maaien.

2.3.2 Vogels

Jaarrond beschermde nestplaatsen

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden kunnen jaarrond beschermde nestplaatsen in bomen verloren gaan. Het vernietigen van jaarrond beschermde nesten is bij wet verboden. Indien voor de ontwikkelingen bomen worden gekapt, dan zullen deze bomen moeten worden geïnspecteerd in de winterperiode, als het blad van de bomen is. Deze inspectie moet uitwijzen of hier nesten in aanwezig zijn die van jaarrond beschermde soorten kunnen zijn.

Voor de overige soorten, zonder jaarrond beschermd nest, geldt dat het vernietigen of verstoren van in gebruik zijnde nesten bij wet verboden is. Dit kan worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De meeste vogels broeden tussen half maart en half juli, maar ook in de periode half februari tot eind september kunnen broedgevallen voorkomen.

Foerageergebied

Het plangebied is in de huidige situatie geschikt als foerageergebied voor verschillende vogelsoorten. Het is niet de verwachting dat er zodanige werkzaamheden worden uitgevoerd dat het plangebied minder geschikt zal worden. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

2.3.3 Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Als gevolg van mogelijke werkzaamheden aan woningen, zoals bij sloop-nieuwbouw, na-isolatie of het vervangen van daken, kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Als de eigenaren dit soort werkzaamheden uitvoeren, moet daarvoor een inspectie van de betreffende woning worden uitgevoerd om te bepalen of hierin vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Voor interne verbouwingen, die géén invloed hebben op het dak of de buitenmuren, is een dergelijke inspectie niet nodig.

Door kap van bomen kunnen verblijfplaatsen in bomen verloren gaan. Eventuele spleten, scheuren of holtes in de bomen konden tijdens het veldbezoek door het dichte bladerdak moeilijk worden waargenomen. Indien bomen worden gekapt, dient een nadere inspectie, als het blad van de bomen is, uit te wijzen of hier bomen met mogelijke vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn.

Foerageergebied/vliegroute

Het plangebied zal naar verwachting na uitvoering van het plan niet ongeschikt worden voor vleermuizen als foerageergebied. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op. Vleermuizen zullen naar verwachting met name foerageren rondom bomen en bosranden. Het is wel noodzakelijk dat verstoring door kunstlicht tijdens en na eventuele werkzaamheden wordt voorkomen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen die niet op de bomen schijnen.

Negatieve effecten op een mogelijke vliegroute van vleermuizen kunnen voorkomen als de doorgaande structuur van opgaande beplanting wordt doorbroken.

2.3.4 Grondgebonden zoogdieren

Takkenhopen en houtstapels in het plangebied kunnen mogelijk worden gebruikt als rust- en voortplantingsplaats van kleine marterachtigen, zoals hermelijn en bunzing en steenmarter. Het vernietigen of opzettelijk verstoren of beschadigen van deze rust- en voortplantingsplaatsen is bij wet verboden. Werkzaamheden aan en rondom deze houtstapels en takkenhopen kunnen ervoor zorgen dat de functie verloren gaat. Door werkzaamheden buiten voortplantingsperiode uit te voeren, kunnen negatieve effecten op steenmarter, bunzing en hermelijn worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is en een mogelijke rustplaats of voortplantingsplaatsen worden verwijderd, dient nader onderzoek uit te wijzen of vorengenoemde soorten aanwezig zijn.

Ook kan grote bosmuis in het plangebied voorkomen. Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen rust- en voortplantingsplaatsen van deze soort worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Nader onderzoek dient dan uit te wijzen of grote bosmuis in het plangebied voorkomt.

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden kunnen mogelijk nesten van eekhoorn. Indien voor de ontwikkelingen bomen worden gekapt, dan zullen deze bomen moeten worden geïnspecteerd in de winterperiode, als het blad van de bomen is. Deze inspectie moet uitwijzen of hier eekhoornnesten in aanwezig zijn.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen daarnaast enkele verblijfplaatsen van algemene zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene en rode lijstsoorten vallen onder de vergunningvrije gevallen, zoals benoemd in de Omgevingsverordening Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Wel gelden voor deze soorten de zorgplichten van de Omgevingswet. Er worden maatregelen genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of verminderen.

2.3.5 Amfibieën

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieënsoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen onder de

vergunningvrije gevallen, zoals aangewezen in de Omgevingsverordening Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Wel gelden voor deze soorten de zorgplichten van de Omgevingswet. Er worden maatregelen genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of verminderen.

2.3.6 Reptielen

Negatieve effecten op de beschermde hazelworm door werkzaamheden langs bosranden kan nog niet worden uitgesloten. Bij werkzaamheden langs en in de bosranden is dan ook nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van hazelworm in het plangebied te bepalen.

2.3.7 Overige beschermde soortgroepen

Op alle overige beschermde soortgroepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten, omdat de aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten.

2.3.8 Overige rode lijstsoorten

Met betrekking tot eventueel aanwezige rode lijstsoorten (dagvlinders, korstmossen, schimmels et cetera) kunnen maatregelen worden genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of te verminderen en aan de specifieke zorgplicht te voldoen. Dit kan bijvoorbeeld door te vergraven grond (met zaden) in het plangebied te houden, het maaien van vegetatie buiten de bloeiperiode uit te voeren en het in het gebied houden van gekapt hout.

3 Gebiedsbescherming

3.1 Wet- en regelgeving

Voor het onderhavige plangebied is de onderstaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant.

3.1.1 Natura 2000-gebieden

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. De Omgevingswet (Ow) geeft in hoofdstuk 4 algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder Natura 2000-activiteiten[4] en activiteiten met mogelijke verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied. In het Besluit activiteiten leefomgeving (afdeling 11.1) zijn deze activiteiten verder uitgewerkt. Relevant is dat het hierbij gaat om activiteiten die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met externe werking. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Specifieke zorgplicht

Er geldt een specifieke zorgplicht voor activiteiten die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben (artikel 11.6 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een dergelijke activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben met het oog op de natuurbescherming (paragraaf 11.1.2 Bal), maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten. Deze plicht houdt in ieder geval in dat wordt nagegaan of op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen kunnen worden uitgesloten (artikel 11.6, lid 2 Bal). Daarbij moet ook rekening worden gehouden met externe werking. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van een Natura 2000-activiteit is in beginsel een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet (artikel 11.6) nodig.

Vergunningvrije gevallen

In het Besluit activiteiten leefomgeving zijn daarnaast vergunningvrije gevallen aangewezen waarvoor, zoals de naam al zegt, geen vergunning nodig is. Het gaat hierbij om Natura 2000-activiteiten die zijn aangewezen in een programma, een omgevingsverordening of een ministeriële regeling (artikelen 11.18 tot en met 11.21 Bal).

[4] Voor het begrip Natura 2000-activiteit, zie bijlage bij Omgevingswet artikel 1.1.

3.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Dit netwerk moet voldoende robuust zijn voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsverordening Drenthe (artikel 2.1).

3.2 Inventarisatie

De gronden van het plangebied zijn niet aangewezen als beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt circa 4 km ten noordwesten van het plangebied en betreft het 'Elperstroomgebied'. Het plangebied grenst in het noord- en zuidwesten aan een NNN-gebied (zie figuur 2).

Figuur 2. Ligging van het NNN-gebied (groen) met in rood omlijnd het plangebied. Bron kaartondergrond: Regels op de kaart.

3.3 Toetsing

3.3.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet direct grenzend aan het Natura 2000-gebied 'Elperstroomgebied'. Het wordt ervan gescheiden door bebouwing, agrarisch gebied en wegen. Hierdoor kunnen de meeste negatieve effecten, zoals verstoring door licht of geluid, worden uitgesloten.

Tijdens werkzaamheden, zoals sloop-nieuwbouw, kan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom dient voorafgaand aan dat soort werkzaamheden een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden.

3.3.2 Natuurnetwerk Nederland

De plannen leiden niet tot vermindering van de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden niet aangetast. Negatieve effecten op het NNN kunnen hierdoor worden uitgesloten.

4 Beschermde houtopstanden

4.1 Wet- en regelgeving

De Omgevingswet (artikel 4.3) geeft aan dat bij algemene maatregel van bestuur (lees: het Bal) regels worden gesteld die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waaronder het vellen en beheren van houtopstanden (artikel 4.3, lid 1, sub o Omgevingswet). In het Bal is een regeling opgenomen voor houtopstanden, hout en houtproductie (afdeling 11.3 Bal). Voor het kappen van houtopstanden geldt een algemene meldplicht (artikel 11.126 Bal) en een herplantingsplicht (artikel 11.129 Bal). In artikel 11.111, lid 2 Bal zijn verschillende uitzonderingen voor de meld- en herplantingsplicht opgenomen. Het Bal beschermt dan ook met name bos van minimaal 1.000 m^2 en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwingscontour houtkap, zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De bebouwingscontour houtkap is vastgelegd in het gemeentelijk omgevingsplan en sluit aan op stedelijk gebied.

4.2 Inventarisatie en toetsing

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontour. Er zijn echter geen bosgebied van minimaal 1.000 m^2 of bomenrijen met meer dan 21 bomen aanwezig. Hierdoor zijn er geen beschermde houtopstanden aanwezig in het plangebied. Mogelijk geldt specifiek gemeentelijk beleid voor houtkap. Neem hiervoor contact op met de gemeente.

5 Conclusie

Voor dit plan is op 17 juni 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Bij eventuele fysieke werkzaamheden op het park kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Voor het omzetten van de functie van recreatie naar wonen vormt ecologie echter geen belemmering.
Ook kan bij werkzaamheden een AERIUS-berekening nodig zijn om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geheel te kunnen uitsluiten. Het plan heeft geen negatieve effecten op provinciaal beschermde natuurgebieden.

5.1 Soortenbescherming

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden aan woningen en het groen kunnen jaarrond beschermde nesten in bomen, vleermuisverblijfplaatsen en verblijfplaatsen van hazelworm, grote bosmuis, steenmarter en kleine marterachtigen verloren gaan. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is dan nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van deze functies aan te tonen (zie tabel 1). Uit het nader onderzoek blijkt of een omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit voor het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk is.
Indien voor de ontwikkelingen ook bomen worden gekapt, is het aan te bevelen als eerste een nadere inspectie in de winterperiode, als het blad van de bomen is, uit te voeren. Dit wijst uit of er nesten in aanwezig zijn die van beschermde soorten kunnen zijn of mogelijk voor vleermuizen geschikte holtes, spleten of scheuren.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Soortgroep	Mogelijke vervolgstappen nodig bij concrete maatregelen?
Vaatplanten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Jaarrond beschermde nesten	Ja, bomencheck tijdens winterperiode of nadere check op geschiktheid woning voor huismus/gierzwaluw.
Vleermuizen	Ja, check op geschiktheid woning of boom.
Grondgebonden zoogdieren	Ja, nader onderzoek naar grote bosmuis, steenmarter, kleine marterachtigen en eekhoorn, zorgplicht maatregelen.
Amfibieën	Nee, alleen zorgplicht maatregelen.
Reptielen	Ja, nader onderzoek naar hazelworm.
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten.

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

5.1.1 Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden grasland kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Ook het in het gebied houden van snoeiafval en hout kan bijdragen aan het verminderen van negatieve effecten op korstmossen en schimmels. Uitgesteld maaien verminderd negatieve effecten op vaatplanten.

5.2 Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet bij concrete plannen, zoals sloop-nieuwbouw, uitwijzen of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

5.3 Houtopstanden

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig. Mogelijk geldt wel specifiek gemeentelijk beleid.

Colofon

Projectnummer
P002602

BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart NZ 48-50
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort

Bijlage 3 Aanvraag watertoets

Geen belang procedure in Waterschap Vechtstromen

Algemene informatie

Aanvraag gestart	28-05-2024 12:58
Aanvraag ingediend	28-05-2024 13:11
Aanvraagnummer	00026215
Bevoegd gezag	Waterschap Vechtstromen
E-mailadres	[redacted]@bugelhajema.nl
Naam aanvraag	Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie

Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?	[redacted]
Wat is uw emailadres?	[redacted]@bugelhajema.nl
Wat is uw telefoonnummer?	[redacted]
Doet u een aanvraag namens uzelf?	Nee
Namens wie vraagt u een watertoets aan?	[redacted] (Gemeente Coevorden)
Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?	[redacted]@coevorden.nl
Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?	[redacted]
Is er contact geweest met de gemeente?	Nee
Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.	[redacted] (Gemeente Coevorden)
Wat is de naam van het plan?	TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel
Geef een korte omschrijving van het plan.	In 2017 hebben de Drentse gemeenten, waaronder Coevorden, de provincie Drenthe en Recreatieschap Drenthe samen onderzoek laten doen naar de vitaliteit van de vakantieparken in Drenthe. Uit het onderzoek is gebleken dat het park De Tip in De Kiel weinig kansen heeft op toeristisch vlak. Het park met 59 recreatiewoningen kent grotendeels permanente bewoning. Eigenaren hebben daarom aan de gemeente gevraagd of veranderen naar een woonbestemming mogelijk was. Voor het park is daarom een transformatieproces ingezet om de functiewijziging naar wonen mogelijk te maken. Hiervoor wordt het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd met een TAM-omgevingsplan.
Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m2?	0
Wat is het adres van het plan?	De Tip 11 en andere nummers 7849 TD De Kiel
Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?	Nee

Op basis van de check is onderstaande nodig

1. Geen belang procedure

Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

Wat moet ik doen?

Overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen, dan kunt u de Digitale Watertoets nogmaals doen.

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de transformatie van recreatiepark De Tip naar wonen is als een nieuw hoofdstuk [22L] opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.
De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22L] van het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer [22L] gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage [22L] gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

Voor dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 TAM-omgevingsplan

het TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel met identificatienummer NL.IMRO.0109.300OP00026-0002 van de gemeente Coevorden;

2.2 omgevingsplan

het omgevingsplan van de gemeente Coevorden;

2.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

2.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf

een dienstverlenend beroep of bedrijf dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. De verkeersaantrekkende werking mag slechts beperkt zijn;

2.5 arbeidsmigrant

persoon, die vanuit een ander land naar Nederland komt met als doel, al dan niet tijdelijk, arbeid te verrichten en inkomen te verwerven;

2.6 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

2.7 bebouwingsbeeld

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

2.8 bestaand

a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

2.9 bouwen

bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.10 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van dit omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

2.11 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

2.12 bouwvlak

een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

2.13 bouwwerk

bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.14 carport:

een overkapping bedoeld voor het parkeren van een of meerdere voertuigen ter bescherming tegen weersinvloeden;

2.15 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

2.16 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.17 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit omgevingsplan van toepassing is, die inrichting niet verbieden;

2.18 gebouw

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.19 gebruiken

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

2.20 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmasten;

2.21 overkapping

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

2.22 permanente bewoning

het verblijven in of gebruik van een (woon)ruimte als hoofdverblijf, inclusief nachtverblijf;

2.23 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.24 verblijfsrecreatie

verblijf voor recreatie door wisselende (groepen van) personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

2.25 wonen

het verblijven van één huishouden in een woning;

2.26 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.

Artikel 3 Toepassingsbereik

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het vierde lid.
2. Op de locatie, bedoeld in het eerste lid, gaan de regels die zijn opgenomen in de volgende besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet (het voormalige bestemmingsplan), voor op de regels in dit TAM-omgevingsplan:
   a. het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden, vastgesteld op 06-07-2021, met identificatienummer NL.IMRO.0109.100BP00043-0003.
3. De regels in hoofdstuk 22, blijven van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van dit TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel is bepaald dat deze regels voor gaan.
4. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie van het TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0109.300OP00026-0002 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 4.1 tot en met 4.6.

4.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

4.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

4.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

4.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatste van het bouwwerk;

4.6 overschrijding bouwgrenzen:

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.
b. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.
c. Bij toepassing van de wijze van meten met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen wordt de afstand gemeten als kortste afstand tussen de buitengevels van de hoofdgebouwen en/of (bedrijfs)woningen.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Groen

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Groen.

5.2 Functieomschrijving

Binnen de als Groen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. structuurbepalende groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

c. waterlopen;
d. paden;
e. nutsvoorzieningen.

5.3 Verboden gebruik

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

a. het verwijderen van beplanting anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen.

5.4 Bouwactiviteiten

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Verkeer.

6.2 Functieomschrijving

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wegen, hoofdzakelijk gericht op het afwikkelen van bestemmingsverkeer;
b. bermen, bermsloten en groenvoorzieningen;

en bij de functie behorende:

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
e. in- en uitritten;
f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.3 Verboden gebruik

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

a. het parkeren van auto's of het op een andere wijze belemmeren van de doorgang voor hulpdiensten.

6.4 Bouwactiviteiten

6.4.1 Gebouwen

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Verkeer aangewezen locaties:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8,00 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

7.2 Functieomschrijving

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

a. wonen;
b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

en bij de functie behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. beplanting en bebossing;
g. wegen en paden;
h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. andere bouwwerken.

7.3 Verboden gebruik

Binnen de als Wonen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
b. het verwijderen van beplanting, zoals benoemd in het groenbeschermingsplan (bijlage XX, PM gemeente, graag ontvangen we deze), anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen;
c. het verharden van de onbebouwde gronden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het perceel verminderd met de oppervlakte van gebouwen aanwezig op het bouwperceel.

7.4 Bouwactiviteiten

7.4.1 Algemeen

Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in §22.2.7.

7.4.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
b. het aantal hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 59;
c. een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
d. tussen hoofdgebouwen bedraagt de onderlinge afstand ten minste 20,0 m;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m^2;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,00 m;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8,00 m.

7.4.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. een bijbehorend bouwwerk wordt in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan gebouwd;

b. een carport wordt minimaal 5,0 meter uit het hart van de aangrenzende weg gebouwd;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m;
e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. een carport wordt uitgevoerd met plat dak.

7.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

a. er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

7.5 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke waarden, natuurlijke waarden, sociale veiligheid, brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, in de volgende gevallen en in afwijking van:

a. het bepaalde in lid 7.4.3, sub a, kan een carport voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
    1. aangetoond is dat de carport redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst;
b. het bepaalde in lid 7.4.3, sub d, kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Functieomschrijving

Binnen de als Waarde - Archeologische verwachtingswaarde aangewezen locaties worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden.

8.3 Bouwactiviteiten

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een binnenplanse vergunning voor een bouwactiviteit in de zin van artikel 22.26 wordt verleend, zijn aangetoond dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door de bouwactiviteit kunnen worden verstoord.

8.4 Vergunningvoorschriften binnenplanse vergunning bouwactiviteit

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de binnenplanse vergunning voor de bouwactiviteit in de zin van artikel 22.26 kunnen worden verstoord, wordt of worden één of meerdere van de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m;
    2. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
    3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m zal worden geroerd.
b. De verboden die genoemd zijn in sub a gelden niet voor het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
    1. die in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen;
    2. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
    hiertoe behoren bij landbouwkundig gebruik: grondbewerkingen tot een diepte van 0,3 m onder maaiveld; niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor en het aanbrengen van drainage;
    hiertoe behoren niet: diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, afvrager dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of

vergraven van sloten en het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
3. die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
4. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
5. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd, door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau dat werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

8.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5 wordt slechts verleend als:
a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet worden geschaad; dan wel
c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

8.7 Vergunningvoorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en toegestane gebruiksactiviteiten.

10.2 Specifieke gebruiksverboden

In aanvulling op 10.1 wordt in elk geval als strijdig gebruik aangemerkt:

a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor vrij kamperen;
c. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
d. het gebruik of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en (vrijstaande) bedrijfsgebouwen voor zelfstandige, tijdelijke en/of permanente bewoning;
e. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen en/of bouwwerken voor (tijdelijke of permanente) huisvesting van arbeidsmigranten;
f. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor een paardrijbak;
g. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor opslag en stalling van de te verhandelen goederen, zoals hout, bouwmaterialen en grondstoffen;
h. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, met uitzondering van de opslag die is toegestaan in de functieomschrijving of in de branche gebruikelijk is bij de in de functieomschrijving genoemde activiteit;
i. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

10.3 Toegestaan gebruik

Het volgende gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan:

a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

10.4 Aanvullende beoordelingsregels

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning ook in de volgende gevallen verleend mits aan de voorwaarden in het tweede lid wordt voldaan:
   a. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
   b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, kunstobjecten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen en gebouwtjes van openbaar nut, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
   c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten tot een hoogte van niet meer dan 40 meter;
   d. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in de bestaande situatie, gerealiseerd op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (met een afwijking) reeds afwijkt;
   e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van

gebouwen, de opgenomen aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot de perceelgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwvlakgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en/of percentages;

f. het bepaalde in het plan voor het realiseren van (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, bergbezinkbassins en vergelijkbare rioleringswerken, tot een maximale oppervlakte van 500 m².

2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als:
   a. er geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
   b. er sprake is van een goede woonsituatie;
   c. er sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling;
   d. er geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie;
   e. er geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

10.5 Regels met betrekking tot parkeren

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een gewijzigde functie moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de (gemiddelde) parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld, die in dat geval leidend is.
b. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
   1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

10.6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]', mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

11.2 Overgangsrecht functioneel gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

Bijlagen regels

Planning Transformatie De Tip
Versie 28 november 2024

2024		
~~26 maart~~	~~Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met~~ [redacted]	In dit tijdsbestek vult [redacted] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
~~16 april~~	~~Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met~~ [redacted] ~~Doornemen notitie thema WOZ.~~	
~~7 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.~~ • ~~Terugkoppeling notitie groen.~~ • ~~Bespreken thema wegen met~~ [redacted] [redacted]	
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~	
~~28 mei~~	~~Werkgroep:~~ • ~~Thema afval~~ • ~~Bespreken eerste aanzet streefbeeld~~ • ~~Thema: kwaliteitsimpuls~~	[redacted]
~~29 mei-5 juni~~	~~Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep~~	[redacted]
~~11 juni~~	~~Werkgroep:~~ ~~1. Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.~~ ~~2. Voorstel afval akkoord gemeente?~~ ~~3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met~~ [redacted] ~~op vragen.~~ ~~4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente~~ ~~5. Kwaliteitsimpuls – voorstel werkgroep~~	
~~20 juni – 2 juli~~	~~Concept TAM gereed en checken~~	[redacted] en [redacted]
~~25 juni~~	~~Werkgroep:~~	
~~1 juli~~	~~Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.~~	[redacted] en [redacted]
~~2 juli – 1 september~~	~~Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs.~~ [redacted] ~~coördineert dit.~~ [redacted] ~~kondigt het vast aan bij de provincie.~~	[redacted]
~~2 juli~~	~~Werkgroep: College akkoord streefbeeld?~~	[redacted]
~~12 juli~~	~~Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.~~	[redacted]
~~18 juli?~~	~~Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord~~	[redacted]