~~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

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. Hiero[redacted]nder een overzicht van de opmerkingen van elk van de overlegpartners die gereageerd heeft.

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)[redacted]

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)[redacted]]

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. V[redacted]door 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)

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. [redacted]

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

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 [redacted]. 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 bij[redacted]lage .... 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	Besc[redacted]hrijving 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)

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	Toelic[redacted]hten 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 a[redacted]ls 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.

		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	Toepassi[redacted]ngsbereik uitsluiten vergunningvrij bouwen verduidelijken. Wat zijn 'deze regels'?
Artikel 5.3	10	Bouwwe[redacted]]rken, 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
Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
Artikel 7.3.1	12	In hoeverre is het uitsluiten van vergunningvri[redacted]e mogelijkheden juridisch houdbaar?
Artikel 7.3.2	12	Lid b v[redacted]ervangen 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 [redacted]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:

		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		Toevo[redacted]egen: **Artikel 13 Titel** Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22l'.
Artikel x		Recrea[redacted]tiefunctie toevoegen.

VERBEELDING:

Paragraaf	*Pagina*	*Opmerking*
		Alle percelen met bestaande woonbestemming eruit hal[redacted]en.
		Bestemming verkeer corrigeren[redacted]; discussie afwachten over bestemming van de collectieve gronden van de VvE

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: zaterdag 11 maart 2023 11:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Agenda en stukken 16 maart
Bijlagen: Deskundige_rapportage_[redacted]_AM (2) compleet en getekend.pdf; Addendum waardebepaling de Tip getekend.pdf; Concept anterieure overeenkomst de Tip 202303.docx; concept transformatieplan De Tip De Kiel 2023.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo,

Zoals in de eerdere mail aangegeven hierbij de agenda en stukken voor het overleg van 16 maart.

1. Opening
2. Processtappen
3. Vereveningsbeleid
4. Transformatieplan

Bij behorende stukken:
- Vereveningsbeleid:
https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/CVDR/CVDR673543/1/html/CVDR673543_1.html

Vertrouwelijk het zijn conceptstukken, verzoek dit verder niet te verspreiden. We overleggen in de werkgroep hoe we de stukken gaan verspreiden/toelichten:
- Waarde bepaling
- Transformatieplan
- Anterieure overeenkomst

Tot de 16e.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

[redacted]
Projectleider Vitale Vakantieparken
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

Addendum Deskundige rapportage

"Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen",

- ***Waardepeildatum 7 oktober 2022***

Reden addendum op Deskundige rapportage:

Uit een nader onderzoek van opdrachtgever is gebleken dat er geen vermelding was gemaakt van het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen op de waarde.

Deskundigen verklaren hierover:

Het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen is bij nader inzien inderdaad niet naar voren gekomen in het rapport.

Uit het document " Quick Scan" is gebleken dat er sprake is van 36 recreatiewoningen welke permanent bewoond worden. Hiervan hebben er 19 recreatiewoningen een perceelsgebonden beschikking en 7 recreatiewoningen een persoonsgebonden beschikking.

<u>Perceelsgebonden beschikking:</u>

De deskundige gaat er vanuit dat de perceelsgebonden beschikking notarieel over te dragen is. Door de huidige bestemming "recreatie"-zijn deze objecten moeilijker te verkopen dan met de bestemming "wonen". Hierdoor kunnen potentiële kopers afhaken, omdat het lastiger kan zijn om een financiering op deze objecten te verkrijgen. Geldverstrekkers moeten overtuigd worden door bijvoorbeeld extra documentatie hieromtrent. Uiteindelijk heeft dit wel een goede kans van slagen. De deskundige gaat er dan ook vanuit dat een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met perceelsgebonden beschikking" qua mogelijke opbrengstprijs c.q. marktwaarde gelijkgesteld kan worden met een recreatiewoning met de bestemming "wonen".

<u>Persoonsgebonden beschikking:</u>

De deskundige gaat er hierbij vanuit dat de persoonsgebonden beschikking niet notarieel over te dragen is. De meerwaarde van de persoonsgebonden beschikking is bij verkoop dan ook verwaarloosbaar. Het is immers persoonsgebonden. De waarde van een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met persoonsgebonden beschikking" is gelijk aan de waarde van een recreatiewoning met de bestemming (verblijfsrecreatie).

Aldus getekend:

Borger, 16 februari 2023

[redacted]

[redacted] RM RT Register-Taxateur O.Z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Assen, 16 februari 2023

[redacted]

[redacted] MRICS REV RT
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

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

Deskundige rapportage

Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen

Recreatiepark De Tip te De Kiel

Datum deskundige rapportage:	18 januari 2023
Waardepeildatum:	7 oktober 2022
Deskundige:	[redacted]
Controlerend taxateur:	[redacted]

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Algemene gegevens 3
2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang 7
3. Verklaringen van de deskundige 9
4. Planologie 13
5. Privaatrechtelijke aspecten 15
6. Waardering 17
6. Bijlagen 20

1. Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	Contactpersoon in verband met de transitie
Telefoonnummer(s):	+31 (0) en/of +31 (0)
Emailadres:	

Naam opdrachtgever:	Recreatiepark De Tip
Adres opdrachtgever:	De Tip 83[1]
Postcode en woonplaats:	7849 TE De Kiel

Hierna te noemen opdrachtgever 1.

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	[redacted]
Telefoonnummer(s):	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@coevorden.nl

Naam opdrachtgever:	Gemeente Coevorden
Adres opdrachtgever:	Kasteel 1
Postcode en woonplaats:	7741 GC Coevorden

Hierna te noemen opdrachtgever 2.

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	[redacted]
Telefoonnummer(s):	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

Naam opdrachtgever:	Vitale Vakantieparken Drenthe
Adres opdrachtgever:	Drift 11b
Postcode en woonplaats:	7991 AA Dwingeloo

Hierna te noemen opdrachtgever 3.

---

[1] Bezoekadres Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel".

De opdrachtgevers tezamen te noemen als opdrachtgever.

1.2 Deskundige

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	[redacted]
Adres:	[redacted]
Postcode en woonplaats:	[redacted] [redacted]
Internetpagina:	www.[redacted]nl
Taxateur:	[redacted] [redacted]
Telefoon:	[redacted]
E-mailadres:	info[redacted]

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), sectie Wonen; Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT). Kamer: Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie 2:	Stichting VastgoedCert, als Register-Makelaar (RM). Kamer: Wonen

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bemiddeling in en de aankoop en het taxeren van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Stadskanaal, Westerwolde, Coevorden en Aa en Hunze
Specialisatie/ deskundigheid:	Het verrichten van makelaars- en taxatiewerkzaamheden van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeente Borger-Odoorn, Stadskanaal, Westerwolde, Coevorden en Aa en Hunze

Hierna te noemen deskundige of taxateur.

Waar in dit taxatierapport "deskundige of taxateur" vermeld staat wordt bedoeld de Register-Taxateur.

Register-Taxateur:
De vastgoedtaxateur die in het register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Register:
Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers.

NRVT:
De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam.

Object:
Waar in dit rapport vermeld staat het object wordt daarmee bedoeld het vakantiepark waarover geadviseerd wordt. Het betreft het Recreatiepark De Tip.

1.3 Controlerend taxateur

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Recratief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	Vossenlaan 16
Postcode en woonplaats:	9408 CN Assen
Internetpagina:	www.recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
E-mailadres:	[redacted]@recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Als Top Supplier van de brancheverenigingen Hiswa-Recron; Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) als Registered Valuer en Accredited Mediator
Registratie 2:	Van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), als Recognised European Valuer
Registratie 3:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed; Groot Zakelijk Vastgoed; WOZ.
Registratie 4:	Stichting VastgoedCert, als Register Makelaar (RM). Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bedrijfsgerelateerde vastgoedobjecten, die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sport- en wellnessbedrijven, attractieparken en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie/ deskundigheid:	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden: IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden: EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties volgens de reglementen van het taxateursregister NRVT. De taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controlerend taxateur.

1.4 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	Op 12 september 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden op het gemeentehuis in Coevorden tussen de taxateur, de overkoepelend taxatieregisseur en opdrachtgever 2 en 3. De opdracht is door opdrachtgever 2 en 3 mondeling ter plaatse verstrekt. Opdrachtgever 1 heeft de opdracht telefonisch verstrekt
Waardepeildatum:	7 oktober 2022
Opnamedatum:	7 oktober 2022
Opname door:	[redacted]
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf *niet* aanwezig bij de opname ter plaatse. De taxateur heeft de opname zelfstandig ter plaatse verricht
Schriftelijke vastlegging opdracht:	De opdracht is ondertekend op respectievelijk 24 november en 25 november 2022. De ondertekende opdracht is als bijlage bijgevoegd

Werkzaamheden controlerend taxateur:	Het verrichten van een plausibiliteitstoets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst. De controlerend taxateur heeft *geen* afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend
Concepten:	Er zijn *geen* concepten verstrekt
Afwijking in procenten of euro's:	Niet van toepassing

2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang

2.1 Procesbeschrijving

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken (VVP) een procesbeschrijving gemaakt voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het desbetreffende vakantiepark en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen "de taxatieopdracht", laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen "taxateur'.

Vitale Vakantieparken vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving. Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven de rol als derde register-taxateur. Hij kan de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Recreatiepark De Tip is een bijzonder vakantiepark met circa 59 recreatiewoningen. Er is hierbij geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Eigenaren ("Bungalowpark op de Kiel") waarvan circa 70% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het lidmaatschap is verplicht (geregeld in eigendomsakten, met kettingbeding).

De opdracht is verstrekt aan [redacted] van [redacted], die vervolgens mondeling gevraagd heeft aan de overkoepelend taxatieregisseur om zijn taxatierapport te beoordelen.

2.2 Onderwerp van de taxatie

Recreatiepark De Tip is een bijzonder vakantiepark met circa 59 recreatiewoningen, die allemaal variëren in bouwwijze en kaveloppervlakte. De kavels variëren in grootte van circa 575 m^2 tot circa 2.200 m^2. Alle percelen zijn verkaveld (c.q. individueel verkocht) en er is overwegend sprake van permanente bewoning.

2.3 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is om:
"Onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt.

Het doel is dus om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen en dus niet alleen maar recreatief te mogen verblijven. De waardeverandering (ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen blijft buiten beschouwing.

2.4 Uitgangspunten in verband met de taxatie

Uitgangspunt:
Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Professionele taxatiedienst
De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Het getaxeerde betreft niet één specifiek object, maar wordt verricht om een waardeverandering in zijn algemeenheid vast te stellen. Er is derhalve sprake van een wettelijke taxatie. Hieronder wordt verstaan:

Wettelijke Taxatie:
Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

Een taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, zijn de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd.

De taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Algemene uitgangspunten:
Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt:

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik;
Op het getaxeerde zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige en toekomstige gebruik van het object;
Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door de opdrachtgever. De deskundige kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De deskundige heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
In deze rapportage is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.

3. Verklaringen van de deskundige

Aan de deskundige is opdracht gegeven om een rapport uit te brengen van het getaxeerde object. De deskundige verklaart hierbij dat hij over voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het advies van dit type vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

Onder het begrip opdracht wordt daarbij verstaan: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Deskundigenrapport
De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur. Zoals vermeld betreft het een wettelijke taxatie.

Schatting:
Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Onafhankelijkheid en integriteit
Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren;

Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

3.1. Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern:	De deskundige verklaart *niet* in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar, gegevensverstrekker of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht:	De opdracht is ondertekend op respectievelijk 24 november en 25 november 2022 en is verstrekt aan de deskundige per email. Door de deskundige is zelf *geen* opdracht opgesteld
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn *geen* wijzingen gedaan op de opdracht
Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar telefonisch overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website

3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

Dit advies onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder, erfpachter van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
Geen zakelijk of privé belang te hebben bij opdrachtgever en het object. De vergoeding die de deskundige ontvangt voor deze werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van het advies;
Niet eerder betrokken is geweest bij enige soortgelijke opdracht die gerelateerd is aan het object;

Dit advies zoveel mogelijk te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

3.3. Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

3.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is het voor een taxateur soms lastig om de marktwaarde vast te stellen. Zeker als er verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd maar nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld.

Voor een taxateur geldt dat deze de marktwaarde moet vaststellen op de waardepeildatum. De waarde op de waardepeildatum wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. Door de extreme situatie in de wereld verandert de markt snel en is grillig. Daarbij moet een taxateur op het juiste moment zijn/haar visie op de marktwaarde waar nodig bijstellen.

Dit mag niet te vroeg maar ook zeker niet te laat gebeuren. De vast te stellen waarde moet recht doen aan de markt van vandaag. De vraag is dan ook in hoeverre de referenties van 6 maanden of zelfs van maar 3 maanden geleden nog passen bij de markt van vandaag. De overdrachten welke vandaag passeren zijn normaliter de uitkomst van een transactie van enige weken of maanden geleden.

Alle taxaties zijn opinies over de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Na de uitbraak van de pandemie is het mogelijk geworden om het effect hiervan te meten aan de hand van transacties op de markt. Voor de verblijfsrecreatieve sector is er overwegend sprake van een positief effect. Er zijn echter uitzonderingen in deze sector (zoals groepsverblijven).

Een effect van de geopolitieke onrust als gevolg van de oorlog in Oekraïne is (nog) niet direct zichtbaar in de recreatiesector. Wel is het merkbaar dat er minder kandidaten zijn die een recreatiewoning willen kopen en dat kandidaat-kopers voorzichter zijn geworden. Dit met name door de extreem opgelopen inflatie (door prijsstijgingen van met name grondstoffen zoals olie, gas en voedsel) en de oplopende rente (waardoor de financierbaarheid afneemt).

In het vierde kwartaal van 2022 zijn de huizenprijzen in Drenthe met 1,5 % gemiddeld gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De woningmarkt lijkt hiermee een keerpunt te bereiken. Gelet op de gestegen rente wordt hiermee ook de beleggingswaarde van een recreatiewoning beïnvloed. De deskundige verwacht dan ook dat de koopsommen van recreatiewoningen een neerbuigend effect zullen krijgen in dit jaar (2023). Daarnaast is de verwachting dat er sprake zal zijn van overaanbod van recreatiewoningen in Drenthe. Na de pandemie zijn er veel locaties verkocht die herontwikkeld worden tot bungalow-/chaletparken. Deze ontwikkelingen zullen in 2023 aangeboden worden.

We bevinden ons nu in een periode van grote onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Dit advies is dan ook alleen geldig op de waardepeildatum. Het is een momentopname.

3.5 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

Informatievoorziening;
Een gebrek aan marktinformatie;
Onzekerheden rond PFAS en besluit PAS;
Algemene taxatie onnauwkeurigheid;
Schattingsonzekerheid Coronavirus Disease 2019 (Covid-19);
Oorlog in Oekraïne;
De overige marktomstandigheden.

3.7 Copyright en bijlagen

Deze rapportage is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de deskundige uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de belanghebbenden en de adviseurs die namens hen betrokken zijn bij deze opdracht).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

4. Planologie

4.1 Bestemming

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Ten aanzien van het getaxeerde object is het onderstaande van toepassing.

Impressie plankaart:

Bestemmingsplan:	De Kiel, De Tip
Planstatus:	Onherroepelijk (vastgesteld 2015-02-03)
Identificatie:	NL.IMRO.0109.300BP00006-0003
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Coevorden
Bron:	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkel bestemming:	Recreatie (groene delen op de plankaart)
Dubbel bestemming:	Waarde – Archeologische verwachtingswaarde
Gebiedsaanduidingen:	Deels functie-aanduiding- specifieke vorm van recreatie-

	permanente bewoning

Deze voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 59 vrijstaande recreatiewoningen; 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

Voor recreatiewoningen gelden o.a. de volgende regels:
- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m^2 bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6,5 meter bedragen.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Tenslotte:
Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van recreatieverblijven voor permanente bewoning, met uitzondering van de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' waar permanente bewoning is toegestaan.

5. Privaatrechtelijke aspecten

5.1 Eigendom

Volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland; gegevens over de rechtstoestand van de kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens over hypotheken en beslagen, staan de objecten op het park kadastraal bekend als:

De Tip				
Huisnummers	Gemeente	Sectie	Nummer	Perceeloppervlakte (m^2)
3	Sleen	A	5392	1290
29	Sleen	A	4531	982
31	Sleen	A	4530	937
33	Sleen	A	4529	824
35	Sleen	A	4528	835
37	Sleen	A	4527	827
39	Sleen	A	4526	1000
43	Sleen	A	4525	1317
47	Sleen	A	4524	1524
41	Sleen	A	4523	772
45	Sleen	A	4522	889
49	Sleen	A	4521	1574
51	Sleen	A	4520	1276
53	Sleen	A	4519	1448
55	Sleen	A	4944	672
57	Sleen	A	4518	749
59	Sleen	A	4943	672
5	Sleen	A	3732	2377
27	Sleen	A	4532	1151
81	Sleen	A	4533	820
83	Sleen	A	4534	773
85	Sleen	A	4535	662
5a	Sleen	A	5112	1845
79	Sleen	A	4536	698
77	Sleen	A	4537	875
75	Sleen	A	4538	775
7	Sleen	A	4978	2305
9	Sleen	A	4286	1670
13	Sleen	A	4509	1779
11	Sleen	A	4510	794
69	Sleen	A	4947	575
71	Sleen	A	4950	500
73	Sleen	A	4952	860
87	Sleen	A	4953	715
89	Sleen	A	4951	885
93	Sleen	A	4948	793

65	Sleen	A	4945	960
67	Sleen	A	4946	705
91	Sleen	A	4949	1025
19	Sleen	A	4512	948
17	Sleen	A	4513	858
15	Sleen	A	4511	845
61	Sleen	A	4940	1110
63	Sleen	A	4941	825
95	Sleen	A	4942	735
97	Sleen	A	4515	656
99	Sleen	A	4514	663
101	Sleen	A	5040	1000
103	Sleen	A	5115	715
105	Sleen	A	5116	630
107	Sleen	A	5117	585
109	Sleen	A	5042	1140
111	Sleen	A	4785/3964	1789
113	Sleen	A	4784	1610
115	Sleen	A	4783	1532
117	Sleen	A	4782	1210
119	Sleen	A	4781	779
127	Sleen	A	4974/3963	1195
127a	Sleen	A	4975	1100
121	Sleen	A	4976/3969	866
125	Sleen	A	4779	1530
123	Sleen	A	4780	1002
129	Sleen	A	3126	2200
131	Sleen	A	4062	1107
133	Sleen	A	4061	853
	Gemiddelde kavelgrootte			1047

De geel gearceerde percelen vallen buiten de opdracht omdat deze reeds een woonbestemming hebben.

5.2 Uitgangpunt m.b.t. de eigendom

Conform opdracht is ervan uitgegaan dat de bouwmogelijkheden niet toe zullen nemen als gevolg van deze bestemmingswijziging. Bij dit advies is uitgegaan van de bouwmogelijkheden, zoals die vermeld zijn in het geldende bestemmingsplan. Het feit dat er zich grotere of kleinere bungalows op het bungalowpark bevinden is niet van invloed op de waardering.

6. Waardering

6.1 Gehanteerde methodiek

De deskundige heeft in verband met het opstellen van deze rapportage gebruik gemaakt van de comparatieve taxatiemethode. De comparatieve benadering is een taxatiemethode waarbij op basis van in de markt gerealiseerde transacties een vergelijk tussen verschillende vastgoedobjecten gemaakt kan worden.

In de praktijk van de (recreatie-) woningmakelaardij worden regelmatig woningen en recreatiewoningen verkocht. Door dergelijke transactiesommen te analyseren en terug te rekenen heeft de deskundige een beeld gekregen van de onderliggende grondwaarden. Het beeld dat hierdoor is ontstaan is dat de transacties divers zijn, waarbij o.a. de kwaliteit en luxe van de opstal, de ligging, als de perceelsoppervlakte van (grote) invloed zijn.

De deskundige heeft met name transacties woningen en recreatiewoningen (waarin niet permanent gewoond wordt of mag worden) rondom het getaxeerde beoordeeld. De deskundige heeft bewust geen rekening gehouden met de transacties die hebben plaatsgevonden op het recreatiepark De Tip zelf, vanwege het feit dat niet vastgesteld kan worden wat de invloed is van het speculatieve karakter m.b.t. de huidige situatie.

Deze transactiesommen zijn doorgenomen met de controlerend taxateur. Verder worden er momenteel bouwkavels voor recreatiewoningen op De Tip aangeboden. Hier heeft de deskundige rekening meegehouden.

Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Waar in deze rapportage "waarde" staat dient dit gelezen te worden als de marktwaarde.

In de bijlage zijn diverse referenties opgenomen die o.a. door de deskundige zijn gebruikt.

6.2 Waardering

Bij het inzicht geven in de waardeverandering heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan (verblijfsrecreatie) en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen. Het uitgangspunt is een kavel van circa 500 m^2. Dit is

echter niet representatief is voor het object, rekening houdende met de gemiddelde kaveloppervlakten ter plaatse.

De deskundige heeft daarom ook een inschatting gemaakt van de extra waarde van de overige gronden, rekening houdende met de bestemming.
De deskundige heeft op basis van zijn kennis en ervaring eerst een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de ondergrond van een bouwrijpe kavel, op basis van de huidige bestemming (verblijfsrecreatie) en vervolgens op basis van de toekomstige bestemming (wonen).

De deskundige heeft dit als volgt vastgesteld:

Waarde in de huidige staat (verblijfsrecreatie):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaal
500	€ 150,00	€ 75.000,00

Waarde in de toekomstige staat (wonen):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaal
500	€ 250,00	€ 125.000,00

Bij de waardering in de toekomstige staat dient er rekening gehouden te worden met een aantal negatieve aspecten. Deze zijn vervolgens in mindering gebracht op de waarde om te komen tot de waardeverandering. Het betreft een correctie in verband met:

- De infrastructuur die in eigendom is bij het park. De deskundigen zijn hierbij uitgegaan van een jaarlijkse bijdrage van € 250,00 per jaar x factor 20 (yield[2] 5%);
- Beperking van de bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden zijn beperkter dan gebruikelijk bij woningbouw in het buitengebied. Anderzijds zal menigeen qua hoofdgebouw (100 m² te bebouwen) ruimschoots uit de voeten kunnen gelet op het feit dat er tot een nokhoogte van 8 meter gebouwd mag worden. Het enige wat de deskundige wel mager vindt is het maximale aantal vierkante meter aan bijgebouwen die toegestaan zijn. Er is uitgegaan van 5 m² x € 1.000,00;
- Negatieve invloed vanwege (grote) onderlinge verschillen in kwaliteitsniveau. De deskundigen hebben dit ingeschat op € 6.000,00 (circa 5% van de kavelwaarde);
- Sloopkosten van de opstal. Het uitgangspunt bij de vergelijking is de grondwaarde. Echter gelet op het feit dat het hier gaat om het fictieve verschil te taxeren tussen het voornoemde verschil in bestemming heeft een correctie voor sloopkosten geen nut omdat dit zowel bij uitgangspunt 1

[2] De Engelse term voor het 'vaste' rendement (zoals dividend of rente) uitgedrukt als een percentage.

(bestemming verblijfsrecreatie) als bij uitgangspunt 2 (Wonen) gelijk is. Dit zal het verschil in waardering per saldo dan ook niet veranderen.

Dit heeft geleid tot de volgende correcties.

	Kavelwaarde bij woningbouw	€ 125.000,00
Af:	Infrastructuur eigendom derden	€ 5.000,00 -
Af:	Beperking bouwmogelijkheden	€ 5.000,00 -
Af:	Negatieve woonomgeving	€ 6.000,00 -
Af:	Sloopkosten opstal	Niet van toepassing
	Totaal	€ 109.000,00

De deskundigen hebben de meerwaarde vastgesteld op € 34.000,00 per kavel, uitgaande van een gemiddelde kavel van 500 m². Hierbij dient opgemerkt te worden dat uitgegaan is van een gemiddelde kavel. Dit zal per object nader bekeken moeten worden. Doorgaans hebben kavels aan de rand van het park namelijk een hogere waarde dan kavels in het park.

Conclusie:
De waardeverandering is vastgesteld op € 34.000,00. De deskundige is hierbij uitgegaan van de huidige bebouwingsmogelijkheden (100 m²).

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er 9 recreatiewoningen zijn die rechtstreeks ontsluiting hebben op de openbare weg in eigendom van de gemeente Coevorden. De percelen waar deze woningen op gebouwd zijn vallen buiten de correctie van € 5.000,- voor correctie infrastructuur zoals voornoemd. De waardeverandering bedraagt hierbij dus € 39.000,00.

Tenslotte dient nogmaals opgemerkt te worden dat uitgegaan is van gemiddelde kavels. Dit zal per object nader bekeken moeten worden. Doorgaans hebben kavels aan de rand van het park namelijk een hogere waarde dan kavels in het park. Tenslotte zijn de kavels op het park een stuk groter dan waarvan uitgegaan is. De meerwaarde van de overige grond (veelal tuingrond) die in eigendom is, maar waarbij er geen bouwmogelijkheden zijn, is doorgaans beperkt tot circa € 15,- tot € 20,- per m². Dit is afhankelijk van de kaveloppervlakte. Hoe groter de kavel, hoe lager de meerwaarde per m² is. Het maakt hierbij niet uit of er sprake is van een recreatieve bestemming of de bestemming wonen.

6.3 Geraadpleegde informatie

Door de deskundige is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Eigen database van de deskundige;
Informatie opdrachtgever; - Quick Scan Transformatie,- Motie bestemmingsplan recreatieparken,
Bestemmingsplaninformatie (via www.ruimtelijkeplannen.nl);
Database NVM;
Uittreksel KVK;
Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden;
Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)
Waarneming ter plaatse door de deskundige.

6.4 Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige rapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend:

Borger, 18 januari 2023

[redacted]

Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

[redacted]2023

[redacted]

RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

7. Bijlagen

Bijlage 1: Getekende overeenkomst tot het laten uitvoeren van de taxatie

Bijlage 2: Diverse referenties

DocuSign Envelope ID: E584C83A-4CF3-4F90-A6F4-79534673D284

Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie, versie juni 2021

Vakantiepark "Recreatiepark De Tip" te De Kiel, in deze vertegenwoordigd door De heer [redacted] handelend voor zich als contactpersoon in verband met de transitie, hierna te noemen **'het park'**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden, in deze vertegenwoordigd door De heer [redacted], hierna te noemen **'de gemeente'**

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door De heer [redacted] hierna te noemen **'VVP'**

Komen het volgende overeen:

Het park en de gemeente laten ~~*elk in hun opdracht en voor hun rekening*~~ / *gezamenlijk* een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'. Voor rekening van de gemeente.

Doel van de taxatieopdracht(en) is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen.

De beide taxatieopdrachten worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur(s) tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Het park, de gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Aldus getekend (datum en plaats),

	11/24/2022	11/25/2022
Borger- 24 nov 2022	[redacted]	[redacted]
[redacted], namens het park	[redacted] namens de gemeente	[redacted] namens VVP
[redacted]		

DocuSign Envelope ID: E584C83A-4CF3-4F90-A6F4-79534673D284

Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark". Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming èn de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

~~A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;~~

B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.

DocuSign Envelope ID: E584C83A-4CF3-4F90-A8F4-79534673D284

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m2, varianten 100 m2 en 120 m2). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:

A.

- ~~Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;~~
- ~~Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebepaling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;~~
- ~~Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.~~

B.

- Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
- Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;

4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde [redacted]

Uitwisselingsoverzicht

Referenties niet permanent Erm

Steenbakkersweg 7 384, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 140.000,- k.k.
Transactieprijs: € 155.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.214,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2000

Aangemeld: 30-09-2021
Afgemeld: 05-11-2021
Ondertekening akte: 01-11-2021
Dagen op de markt: 33

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 33 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 404 m²
Inhoud: 225 m³

Steenbakkersweg 7 382, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 140.000,- k.k.
Transactieprijs: € 142.600,-
Transactieprijs per m²: € 2.592,73
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 19-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2003

Aangemeld: 08-10-2021
Afgemeld: 04-11-2021
Ondertekening akte: 31-10-2021
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 55 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
Perceeloppervlakte: 365 m²
Inhoud: 170 m³

Steenbakkersweg 7 337, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 162.500,- k.k.
Transactieprijs: € 155.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.066,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 1991-2000

Aangemeld: 02-06-2022
Afgemeld: 07-12-2022
Ondertekening akte: 30-09-2022
Dagen op de markt: 121

Woonoppervlakte: 75 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 281 m²
Inhoud: 238 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties permanent Erm

Steenbakkersweg 7 313, 7843 RM

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 150.000,- k.k.
Transactieprijs: € 180.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.000,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 1991-2000

Aangemeld: 22-11-2021
Afgemeld: 14-12-2021
Ondertekening akte: 08-12-2021
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 45 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 383 m²
Inhoud: 220 m³

Steenbakkersweg 7 325, 7843 RM

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 155.000,- k.k.
Transactieprijs: € 165.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.300,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 18-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1996

Aangemeld: 04-06-2022
Afgemeld: 05-07-2022
Ondertekening akte: 29-06-2022
Dagen op de markt: 26

Woonoppervlakte: 50 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Overige inpandige ruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 336 m²
Inhoud: 180 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties niet permanent Drijber

Kanaal O.Z. 19 32, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 79.000,- k.k.
Transactieprijs: € 74.500,-
Transactieprijs per m²: € 1.064,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 11-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Stacaravan, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2005

Aangemeld: 26-11-2020
Afgemeld: 18-05-2021
Ondertekening akte: 01-04-2021
Dagen op de markt: 127

Woonoppervlakte: 70 m²
Perceeloppervlakte: 400 m²
Inhoud: 196 m³

Kanaal O.Z. 19 34, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 82.500,- k.k.
Transactieprijs: € 78.000,-
Transactieprijs per m²: € 1.114,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-04-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2005

Aangemeld: 26-11-2020
Afgemeld: 27-03-2021
Ondertekening akte: 10-03-2021
Dagen op de markt: 105

Woonoppervlakte: 70 m²
Perceeloppervlakte: 450 m²
Inhoud: 196 m³

Kanaal O.Z. 19 4, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 99.000,- k.k.
Transactieprijs: € 97.500,-
Transactieprijs per m²: € 1.572,58
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 07-04-2021

Type: Woonhuis
Soort: Stacaravan, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 24-06-2020
Afgemeld: 27-03-2021
Ondertekening akte: 22-03-2021
Dagen op de markt: 272

Woonoppervlakte: 62 m²
Externe bergruimte: 24 m²
Perceeloppervlakte: 345 m²
Inhoud: 220 m³

Kanaal O.Z. 19, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 175.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 167.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.563,83
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-11-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 05-08-2021
Afgemeld: 18-10-2021
Ondertekening akte: 10-10-2021
Dagen op de markt: 67

Woonoppervlakte: 47 m²
Perceeloppervlakte: 355 m²
Inhoud: 175 m³

Kanaal O.Z. 9 70, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 235.000,- k.k.
Transactieprijs: € 235.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.916,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 26-03-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 26-03-2021
Afgemeld: 26-03-2021
Ondertekening akte: 26-03-2021
Dagen op de markt: 1

Woonoppervlakte: 60 m²
Perceeloppervlakte: 1030 m²
Inhoud: 203 m³

Kanaal O.Z. 9 22, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 265.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.312,50
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-09-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1991

Aangemeld: 02-07-2021
Afgemeld: [redacted]
Ondertekening akte: 30-08-2021
Dagen op de markt: 60

Woonoppervlakte: 80 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 1401 m²
Inhoud: 240 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties permanent Drijber

Kanaal O.Z. 9 75, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 225.000,- k.k.
Transactieprijs: € 185.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.402,60
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-03-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 13-01-2022
Afgemeld: 28-03-2022
Ondertekening akte: 01-03-2022
Dagen op de markt: 48

Woonoppervlakte: 77 m²
Externe bergruimte: 30 m²
Perceeloppervlakte: 905 m²
Inhoud: 245 m³

Kanaal O.Z. 9 31, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 225.000,- k.k.
Transactieprijs: € 225.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.750,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1974

Aangemeld: 25-03-2022
Afgemeld: 26-10-2022
Ondertekening akte: 03-08-2022
Dagen op de markt: 132

Woonoppervlakte: 60 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 12 m²
Perceeloppervlakte: 1201 m²
Inhoud: 210 m³

Kanaal O.Z. 9 9, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 273.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.963,64
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-08-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 10-06-2021
Afgemeld: 17-08-2021
Ondertekening akte: 25-06-2021
Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 55 m²
Overige inpandige ruimte: 8 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 1434 m²
Inhoud: 150 m³

Kanaal O.Z. 9 84, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 260.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.200,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1970

Aangemeld: 10-03-2022
Afgemeld: 01-06-2022
Ondertekening akte: 25-05-2022
Dagen op de markt: 77

Woonoppervlakte: 50 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 1195 m²
Inhoud: 130 m³

Kanaal O.Z. 9 10, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 269.500,- k.k.
Transactieprijs: € 265.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.568,97
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-08-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 29-11-2021
Afgemeld: 08-02-2022
Ondertekening akte: 10-01-2022
Dagen op de markt: 43

Woonoppervlakte: 58 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 1266 m²
Inhoud: 267 m³

Uitwisselingsoverzicht

Kanaal O.Z. 9 54, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 331.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.534,25
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-07-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 21-05-2021
Afgemeld: 18-06-2021
Ondertekening akte: 14-06-2021
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 1429 m²
Inhoud: 254 m³

Kanaal O.Z. 9 74, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 320.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.383,56
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 22-10-2021
Afgemeld: 24-01-2022
Ondertekening akte: 11-12-2021
Dagen op de markt: 51

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 15 m²
Perceeloppervlakte: 1025 m²
Inhoud: 260 m³

Kanaal O.Z. 9 67, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.357,14
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 21-03-2022
Afgemeld: 23-03-2022
Ondertekening akte: 23-03-2022
Dagen op de markt: 3

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 1623 m²
Inhoud: 215 m³

Kanaal O.Z. 9 66, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 305.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.471,59
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 25-05-2022
Afgemeld: 23-06-2022
Ondertekening akte: 16-06-2022
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 88 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²
Overige inpandige ruimte: 1 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 975 m²
Inhoud: 347 m³

Kanaal O.Z. 9 27, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.109,59
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1972

Aangemeld: 21-02-2022
Afgemeld: 15-06-2022
Ondertekening akte: 21-05-2022
Dagen op de markt: 90

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 50 m²
Externe bergruimte: 37 m²
Perceeloppervlakte: 1373 m²
Inhoud: 254 m³

Uitwisselingsoverzicht

Kanaal O.Z. 9 37, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 350.000,- k.k.
Transactieprijs: € 378.300,-
Transactieprijs per m²: € 3.026,40
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 03-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 20-01-2021
Afgemeld: 22-02-2021
Ondertekening akte: 12-02-2021
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 125 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 41 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 1429 m²
Inhoud: 448 m³

Kanaal O.Z. 9 59, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.
Transactieprijs: € 395.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.237,70
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-09-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 23-04-2021
Afgemeld: 15-06-2021
Ondertekening akte: 11-06-2021
Dagen op de markt: 50

Woonoppervlakte: 122 m²
Overige inpandige ruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 48 m²
Perceeloppervlakte: 1028 m²
Inhoud: 478 m³

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. 2 maart 2023
Kenmerk: 14286-2023

Anterieure overeenkomst

Bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie recreatiepark 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. datum 2023;

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

en:

2. De eigenaren van percelen die op grond van het bestemmingsplan 'De Kiel - De Tip, transformatie recreatiepark naar wonen' krijgen.

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

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

Overwegingen:
Aan De Tip in De Kiel ligt het gebied dat aangeduid wordt als Recreatiepark De Tip. Het gebied 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, wat betekent dat de 59 woningen op het park een recreatieve bestemming hebben, waar permanent wonen niet is toegestaan (met uitzondering van de eigenaren met een persoons-/perceelsgebonden gedoogbeschikking).

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. Het gaat dan om de eigenaren van de woningen die plaatselijk bekend zijn als De Tip nr's in De Kiel, 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 datum, 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. {reactie provincie verwerken}

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 recreatie naar wonen').

Met opmerkingen [ES1]: Fictieve naam

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 recreatiepark naar wonen'.

Projectgebied:
Het gebied liggende aan de De Tip in De Kiel, totaal groot circa aantal 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 recreatiepark 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);
- 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 recreatiepark 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 deze financiële paragraaf en werkzaamheden is een uitvoeringsplan 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 datum. De hoogte van de

vereveningsbijdrage is bepaald op € bedrag,- per te transformeren perceel (zoals opgenomen in bijlage 2).

2) Voor de in lid 4 bedoelde bijdrage ontvangt elke eigenaar een factuur van de gemeente nadat het bestemmingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie recreatiepark naar wonen' onherroepelijk is. Zo nodig kan met de individuele eigenaren een betalingsregeling getroffen worden.

Artikel 6 Planschade

1) De gemeente zal {??} 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 vereniging 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) Indien het genoemde onder 2. zou leiden tot liquiditeitsproblemen van de vereniging, treden vereniging en gemeente in overleg en handelen naar bevind van zaken. Hierbij kan gedacht worden aan een oplossing waarbij de gemeente het deel van de tegemoetkoming in de schade betaalt dat redelijkerwijs niet voor rekening van de vereniging kan blijven.
4) Bij een verzoek om planschadecompensatie zal de gemeente dit doorgeven aan de vereniging. 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 vereniging 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 ## ten name van de gemeente Coevorden onder vermelding van "tegemoetkoming in schade bestemmingsplan 'De Tip, transformatie recreatie naar wonen'".
5) Indien de vereniging de in lid 2 bedoelde tegemoetkoming in schade niet in overeenstemming met het tijdstip als bedoeld in lid 3 heeft overgemaakt, is de vereniging 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.
6) De gemeente zal de vereniging bij de behandeling van een aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de '##'. De advisering- en onderzoekskosten van deze procedure komen voor rekening van de {##}.

Met opmerkingen [redacted] J Betreft alleen vereniging – niet om te zetten naar eigenaren, toch? Dus verwijderen.

Met opmerkingen [redacted] J Heb je gecheckt bij Gerben waar de planschade uit is ontstaan. Wellicht kan hij een situatie schetsen waar dit zou gelden voor de Tip.

Met opmerkingen [redacted] J [redacted] R

[redacted] R

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

groet,

[redacted] J

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 exploitatiegebied, 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 het in artikel 8 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 worden ontbonden indien wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
   a) Het bestemmingsplan ('De Kiel De Tip, transformatie recreatiepark naar wonen') ten behoeve van de transformatie van De Tip in De Kiel naar een woongebied niet door de gemeente in procedure wordt gebracht of 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) Wanneer zich de situatie voordoet waarin mogelijk sprake is van een 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 11.

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. ……..

Gemeente Coevorden

……
R. Bergsma

De eigenaren,

	Naam/namen	Handtekening(en)	Datum ondertekening
De Tip 5a			
De Tip 11			
De Tip 13			
De Tip 15			
De Tip 17			
De Tip 19			
De Tip 27			
De Tip 29			
De Tip 31			
De Tip 33			

De Tip 35			
De Tip 37			
De Tip 39			
De Tip 41			
De Tip 43			
De Tip 45			
De Tip 47			
De Tip 49			
De Tip 51			
De Tip 53			
De Tip 55			
De Tip 57			
De Tip 59			
De Tip 61			
De Tip 63			
De Tip 65			
De Tip 67			
De Tip 69			
De Tip 71			
De Tip 73			
De Tip 75			
De Tip 77			

De Tip 79			
De Tip 81			
De Tip 83			
De Tip 85			
De Tip 87			
De Tip 89			
De Tip 91			
De Tip 93			
De Tip 95			
De Tip 97			
De Tip 99			
De Tip 101			
De Tip 103			
De Tip 105			
De Tip 107			
De Tip 109			
De Tip 111			
De Tip 113			
De Tip 115			
De Tip 117			
De Tip 119			
De Tip 121			

De Tip 123			
De Tip 125			
De Tip 127			
De Tip 127a			
De Tip 131			
De Tip 133			
De Tip			

Bijlage 1 **Projectgebied**

Bijlage 2 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

~~Kosten Vereniging van Eigenaren~~

~~Ruimtelijke ordening~~
~~procedurele kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen) 25 uur x € 100,- € 2.500,-~~

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

~~Totaal: € 2.500,-~~

Kosten woningeigenaren

Vereveningsbijdrage
Bedrag per woning **€ 6.250,-**

Bijlage 3 Transformatieplan inclusief bijlagen

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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft 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

Transformatieplan De Tip

Van recreatie naar wonen

De Kiel – maart 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

Het park De Tip dateert uit de jaren 70. Het is ontwikkeld als vakantiepark, met beperkte recreatieve voorzieningen. Als zodanig is het ook in het bestemmingsplan "De Kiel, De Tip" (vastgesteld 3 februari 2015) opgenomen en heeft het de beswaar temming "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. Meerdere keren werden pogingen gedaan om van de gemeente hiervoor toestemming te krijgen. Steeds zonder resultaat.

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 geworden.

Van de 59 woningen worden

- 38 woningen permanent bewoond; dit zijn 77 personen (%)
- 1 woningen wordt verhuurd voor recreatie (%)
- 22 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 het park 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."*.

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

Het Park De Tip is gelegen aan de De Tip (de provinciale weg N376) in 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, 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 600 m2 tot 1400 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

Alle woningen liggen aan een rondlopende geasfalteerde weg met een breedte van ca 3 meter. Bij inspectie door de veiligheidsdiensten is geconstateerd dat de weg voldoende ruimte biedt voor de genoemde voertuigen.

Het aanzien van de weg wijkt sterk af van die welke men elders in woonwijken aantreft. Straatverlichting ontbreekt, trottoirs treft men er niet aan. Bij de aanleg van het park een bewuste keuze, gelet op het van oorsprong recreatieve karakter. Voor de weg geldt een maximum-snelheid van 15 km. per uur. 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 alle aangesloten op de riolering. Deze is eigendom van de VVE en op de andere delen van het park van de gemeente Coevorden.

De leden van de VVE zijn eigenaar van het aan zijn perceel grenzende deel van de weg. De weg kent dus ?? eigenaren.

De voorziening m.b.t. het afval 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. Eigenaren op de andere gebiedjes binnen het bestemmingplangebied dragen zorg voor hun eigen afval.

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:

Het overgrote deel van de woningen direct geschikt zijn voor permanente bewoning
x woningen zijn geschikt na enkele aanpassingen
Totaal goedgekeurde woningen (95%)

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 lange tijd verlammend gewerkt aan de bereidheid van de eigenaren te investeren in het aanpassen van hun woning aan de eisen van deze tijd.

Hieruit blijkt dat op het park 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. 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.

Naast de reeds aangebrachte voorzieningen zijn er voor de eigenaren meer mogelijkheden om te bereiken dat hun woning voldoet aan de eisen die de moderne tijd daaraan stelt. Om een compleet overzicht te krijgen in de reeds genomen maatregelen, maar ook in de ideeën die leven omtrent mogelijke wensen van de leden m.b.t. hun woonsituatie is een enquête gehouden met vragen over de al genomen maatregelen en opties voor eventuele mogelijkheden.

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 en voor het dorp De Kiel en omgeving 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

Er dienen rookmelders te worden aangebracht.

Bereikbaarheid van de woningen

Aan weerszijden van de huidige verharding (geasfalteerd en 3 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.

Geluidhinder

Op de De Tip geldt een maximum snelheid van 80 km per 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.

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, maar aan het geheel vernieuwen van deze circa 50 jaar oude weg kan op termijn naar verwachting niet worden ontkomen.

Bedrijvigheid

Op het park zijn geen ambachtelijke of industriële bedrijven of bedrijfjes aanwezig. Het bestemmingsplan zal ongetwijfeld hierover (verbods-) bepalingen bevatten.

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, die niet op deze simpele wijze van afvoer kan worden opgevangen. Mogelijk zal het nodig blijken een extra hemelwaterafvoer aan te brengen, waarmee het overtollige

regenwater wordt afgevoerd. Hierover zal uiteraard overleg moeten worden gepleegd met de daarbij betrokken woningeigenaren, de gemeente, 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- Whats App 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.

Buurtactiviteiten?

Sociale veiligheid

Het park kent geen straatverlichting. Daaraan is, 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 park is een vrij gesloten geheel maar heeft goede contacnten met het dorpsleven van De Kiel. Natuurlijk zijn er contacten met verenigingen en de nabijgelegen school. Voor de meeste bewoners staat deelname aan activiteiten vanuit het dorp niet op de voorgrond.

{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 vereniging gepresenteerd evenals de uitgangspunten van dit transformatieplan.

Landschapsplan

Het landschapsplan wordt in een extra algemene ledenvergadering van 4 juni aan de orde gesteld. Het plan en de uitvoering ervan zullen een doorvertaling krijgen in het bestemmingsplan.

Toetsing van woningen

De toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit 2012, bestaande bouw, is afgerond. Enkele woningen moeten worden aangepast. Op dit moment wordt hieraan de laatste hand gelegd.

Statuten en huishoudelijk reglement

De statuten (daterend van ??) en het huishoudelijk reglement (laatstelijk gewijzigd op ??) van de vereniging moeten 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 op het park en de noodzaak om hiervoor regels op te stellen.

E. De kosten

De kosten van de acties, die voor de vereniging verband houden met het opstellen van het bestemmingsplan, het landschapsplan en het toetsen van de woningen zullen naar verwachting ongeveer € ???,-- 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 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.

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 zullen het aantal actieve leden en donateurs zien groeien.

Samen op weg naar een nieuw begin!

Aldus vastgesteld in op ??

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 totaal-bedrag 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.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

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 [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:	

+ 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

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 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. * 2025[redacted].
   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.[redacted] 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

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.

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.

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 **€ .....,-**

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. Gerben 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

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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

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] en
Gemeente:	[redacted]) en [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: woensdag 29 januari 2025 15:02
Aan: [redacted] Mailbox VItale VakantieParken
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overleg Werkgroep De Tip 4 februari a.s. - vergaderstukken
Bijlagen: 20250204 Agenda VvE De Tip.pdf; 20250204 Agendapunt 02.1 Bijlage Kwaliteitsimpuls.pdf; 20250204 Agendapunt 02.2 Bijlage Kwaliteitsimpuls - Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf; 20250204 Agendapunt 04 Actie- en besluitenlijst.pdf; 20250204 Agendapunt 06. Bijlage E-mails.pdf; 20250204 Agendapunt 08. Memo Vraag gemengde functie wonen recreatie.pdf; 20250204 Agendapunt 10. Planning Transformatie De Tip versie 4 februari 2025.pdf

Hallo,

Hierbij de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 4 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.

De bijeenkomst begint met het startgesprek met [redacted] van Landschapsbeheer Drenthe (zie agenda en bijlagen).
De aangepaste concept-anterieure overeenkomst wordt donderdagmiddag 30 januari nagezonden.

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 4 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] 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.	Kwaliteitsimpuls: startgesprek	Aanwezig om 18:30 uur: [redacted] – Landschapsbeheer Drenthe Zie memo bijlage 02.1 en offerte 18 december 2024 (02.2)	+
03.	Mededelingen		V
04.	Actie- en Besluitenlijst	Bijlage 04	+
05.	Concept anterieure overeenkomst	Wordt 30 januari nagezonden (bijlage 0.5)	>
06.	Mails [redacted] / [redacted] + reactie	Mails met diverse vragen zijn opgenomen in bijlage, met reactie geel gemarkeerd (bijlage 06)	+
07.	Stand van zaken TAM en brief over onderhoud/beheer van de wegen		V
08.	Terugkoppeling vragen dubbelbestemming	Gemeente heeft op papier gezet waarom zij niet kiest voor een dubbelbestemming (bijlage 08)	+
09.	Afvalinzameling	Stand van zaken bij VvE Communicatie	V
10.	Planning	Aandacht voor plannen van eigenarenbijeenkomst (bijlage 10)	+
11.	Rondvraag		
12.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	Volgende vergadering 25 februari	

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.

Besproken op 14 januari en acties daarna:

Eens met [redacted] en [redacted] Kwestie is van goede afspraken, geen dubbel werk doen en herkenbare termen consequent en/maar op een slimme manier gebruiken. Het is de bedoeling dat er een plan ligt dat 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.

Dit is besproken met [redacted] van Landschapsbeheer Drenthe en zij beamen het. Met hen afgesproken dat er een goed startgesprek plaatsvindt waarin precies duidelijk gaat worden wie wat wanneer hoe gaat doen. Dit is gepland voor 4 februari, 18:30 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

Projectvoorstel

Opstellen versterkingsplan BKN
De Tip – De Kiel

Landschapsbeheer Drenthe
Zorg voor ons landschap

Colofon

Titel	**Opstellen versterkingsplan BKN De Tip – De Kiel**
Opdrachtgever	Vitale Vakantieparken Provincie Drenthe VVE De Tip Gemeente Coevorden
Opdrachtnemer	Landschapsbeheer Drenthe
	Landschapsbeheer Drenthe Kloosterstraat 11 9401 KD Assen T (0592) 316 616 E info@lbdrenthe.nl W www.lbdrenthe.nl
Contactpersonen	[redacted] [redacted]
Foto	Voorblad: [redacted]
Status	Definitief
Datum	18-12-2024

Inleiding

De Tip in de Kiel is een recreatiepark in transitie naar permanente bewoning. In totaal kent het park 59 huisjes, waarvan een groot deel al geruime tijd permanent bewoond wordt. In het kader van Vitale vakantieparken is De Tip een recreatiepark in transitie naar permanente bewoning. Een groot deel van de eigenaren van het park werkt mee aan deze transitie. Een deel van de huisjes zal een recreatieve bestemming behouden.

De provincie Drenthe heeft Landschapsbeheer Drenthe ingeschakeld om met de partijen een plan uit te werken voor het bereiken van een kwaliteitsimpuls van de biodiversiteit op het terrein in het kader van de Basiskwaliteit Natuur (BKN). Het plan zal zich in hoofdzaak richten op de gemeenschappelijke terreindelen van De Tip.

Vanuit de bewoners is er in basis al een globaal plan opgesteld met goede en praktisch uitvoerbare aanpassingen die op het park gedaan kunnen worden in het kader van het verhogen van de biodiversiteit. Dit plan zal ook als basis dienen voor een verdere uitwerking en hierin zal nauw samengewerkt worden met de bewoners van het park en de Vereniging van Eigenaren (VVE).

In het uiteindelijke plan wordt ook een soort menukaart opgenomen voor bewoners van het park. Deze menukaart kan als inspiratie gezien worden voor bewoners om ook op hun eigen terrein te werken aan een kwaliteitsimpuls voor de biodiversiteit.

Aanpak

De bewoners op park De Tip hebben het initiatief genomen om zelf mogelijke verbeterpunten ten behoeve van het versterken van de biodiversiteit en daarmee de Basiskwaliteit Natuur op papier te zetten. Dit vormt een mooie basis voor een uitgewerkt plan, waarin draagvlak één van de belangrijkste voorwaarden is om tot een gedragen plan te komen dat uitvoerbaar is op (en aan de rand van) het park. De aanpak ziet er als volgt uit:

1. Startfase
   In de startfase inventariseert Landschapsbeheer Drenthe de randvoorwaarden waaraan de inrichting en het beheer van het terreinen in hoofdlijnen dienen te voldoen. Hiermee worden de kaders waarbinnen de planvorming plaats dient te vinden inzichtelijk gemaakt. Tevens wordt de aanleiding van de versterkingsvraag op een rij gezet. Daarin wordt verwoord waarom versterking van het terrein noodzakelijk is in de transitie van recreatieve naar permanente bewoning. Het "plan van [redacted]" zal als uitgangspunt dienen voor het maken van het basisplan.

2. Ideefase
   Landschapsbeheer Drenthe organiseert in samenwerking met de eigenaren als volgende stap een startbijeenkomst en een excursie op het park voor en met de bewoners om wensen en ideeën vanuit hun kant in kaart brengen. Daarmee toetsen we het basisplan, verreiken we deze en enthousiasmeren we de bewoners.

3. Schetsplan
   Na de ideefase voegt Landschapsbeheer Drenthe alle opgehaalde ideeën en wensen samen in een schetsplan. Indien nodig worden hierin compromissen gesloten en verschillende opties uitgewerkt. Tijdens een volgende bijeenkomst voor de bewoners wordt het schetsplan gepresenteerd en besproken. Hierna kan op basis van de reacties verfijning van het plan plaatsvinden.

4. Concept inrichtingsplan
   Op basis van de reacties op het schetsplan, de geldende randvoorwaarden en verdere wensen stelt Landschapsbeheer Drenthe een inrichtingsplan op. Dit concept wordt allereerst gedeeld met de werkgroep. Tevens wordt het plan digitaal gedeeld met de betrokken partijen. Het concept inrichtingsplan wordt door de bewoners, gemeente, provincie en vitale vakantieparken beoordeeld op haalbaarheid qua vervolgbeheer (o.a. onderhoudskosten). Waar nodig wordt het plan in samenspraak met de partijen aangepast op voorziene knelpunten in het beheer.

5. Definitief plan Versterking BKN De Tip – De Kiel
   Uiteindelijk resulteren de bovenstaande stappen in een definitief plan voor de versterking van De Tip in De Kiel.. Dit plan wordt digitaal gedeeld met alle betrokkenen en belanghebbenden en in een fysieke bijeenkomst. In dit plan zullen tevens een lijst aan adviezen opgenomen worden voor eigenaren aangaande mogelijkheden om de biodiversiteit in eigen tuin te verhogen. Dit kan gezien worden als een soort menukaart voor de biodiversiteit op eigen terrein.
   Streven oplevering zomer 2025.

Projectcoördinatie

Landschapsbeheer Drenthe coördineert het proces om tot een breed gedragen versterkingsplan voor De Tip te komen. Tijdens het proces onderhoudt Landschapsbeheer Drenthe nauw contact met de opdrachtgevers (Bewoners De Tip, Vitale Vakantieparken, Gemeente Coevorden, Provincie Drenthe) en betrekt de belanghebbenden bij het proces.

Randvoorwaarden

Voor het versterkingsplan dient voldoende draagvlak te zijn, alvorens tot vaststelling en uitvoering over kan worden gegaan. De herziene plannen dienen tevens te passen in het kader van Basiskwaliteit Natuur. Tevens dient een nieuwe inrichting duurzaam onderhouden te kunnen worden door de bewoners van De Tip.

Ondersteuning

Vanuit Landschapsbeheer kunnen we de bewoners van De Tip blijvend ondersteunen vanuit Streekbeheer (mits financiering vanuit de gemeente beschikbaar gesteld wordt). Binnen streekbeheer kunnen we bewonersinitiatieven ondersteunen die jaarlijks actief zijn met onderhoud van hun groene (woon)omgeving. Aan de hand van het versterkingsplan kunnen we de bewoners ondersteunen bij het aanvragen van subsidies om de uitvoering van het versterkingsplan mogelijk te maken. In het kader van deze ondersteuning hebben we voor het najaar van 2025 alvast €600,- gereserveerd voor de aanschaf van plantgoed voor De Tip.

Planning globaal

Projectonderdeel	1e kwartaal 2025	2e kwartaal 2025	3e kwartaal 2025 (uitloop)	4e kwartaal 2025
Projectcoördinatie				
Ideefase				
Schetsplan				
Concept inrichtingsplan				
Definitief plan versterking De Tip				
Uitvoering plan				

Planning gespecificeerd

Projectonderdeel	Jan. 2025	Febr. 2025	Mrt 2025	Apr. 2025	Mei 2025	Juni 2025	Juli 2025	Augustus 2025
Projectcoördinatie								
Ideefase								
Schetsplan								
Concept inrichtingsplan								
Definitief plan versterking De Tip								

Begroting

Projectonderdeel	Activiteit	Aantal uur	Kosten uren	Directe kosten
Projectvoorbereiding	Projectplan schrijven / voorbereidende overleggen	4		
	Voorbereidende overleggen	6		
Projectleiding	*Subtotaal*	10	€ 1.040,00	€ -
	Coördinatie	8		
	Afstemming VVE	3		
	Afstemming Gemeente	3		
	Afstemming Vitale Vakantieparken Drenthe	3		
	Evaluatie	2		
Projectuitvoering	*Subtotaal*	19	€ 1.900,00	€ -
	Terreinscan en ophalen input	14		
	Excursie over het terrein	8		
	Informatieavond	8		
	Samenvoegen wensen/mogelijkheden/voorwaarden	4		
	Adviesrapport	10		€ 1.900,00
	Adviesrapport presenteren	6		
	Subtotaal	50	€ 4.490,00	€ 1.900,00
Subtotaal	€ 9.330,00			
Onvoorzien	€ 670,00			
Totaal	**€ 10.000,00**			

Dekkingvoorstel	Bijdrage
Provincie	€ 2.500,00
Vitale Vakantieparken	€ 2.500,00
Gemeente Coevorden	€ 2.500,00
VVE De Tip	€ 2.500,00

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: [redacted]

Van: [redacted] en [redacted] (adviseurs Ruimtelijke Ontwikkeling) gemeente Coevorden

Datum: 21 januari 2025

Onderwerp: Vakantiepark de Tip, vraag over gemengde functie wonen/recreatie

---

Aanleiding
Er is een vraag gesteld, vanuit het vakantiepark de Tip, of een gemengde functie van wonen en recreatie op de percelen mogelijk is. De gemeente vindt een dergelijke gemengde functie niet wenselijk. Onderstaand een uiteenzetting van dit standpunt.

Beleidsvoornemen gemeenteraad
In het voorjaar van 2017 is er een onderzoek geweest naar de vitaliteit van vakantieparken. Uitkomst hiervan is dat recreatiepark de Tip weinig kansen heeft op toeristisch vlak. Op 20 oktober 2020 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de ambitie en aanpak om vakantiepark de Tip te transformeren naar wonen. Aan deze ambitie wordt uitvoering gegeven door (overwegend) een woonfunctie toe te kennen aan de percelen in het park. Daarvoor loopt momenteel een transformatietraject.

Waarom geen gemengde bestemming wonen/recreatie?
Een gemengde functie van wonen en recreatie sluit niet aan bij het voornemen en de ambitie om te transformeren naar een woongebied. Een woongebied is immers (nagenoeg) geheel bedoeld voor reguliere bewoning.

Daarnaast kan een gemengde functie van wonen en recreatie leiden tot overlast voor (toekomstige) reguliere bewoners. Dit komt door de uiteenlopen wensen en behoeften van de verschillende (doel)groepen. Recreanten zullen zich logischerwijs willen vermaken, zowel binnen als buiten, en de daarbij horende (geluids)belasting kan leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat in het (woon)gebied. In de huidige situatie is er weliswaar geen sprake van overlast, maar met een gemengde functie van wonen en recreatie kan dit wel ontstaan, omdat kortdurende recreatieve verhuur met een gemengde functie ook mogelijk wordt gemaakt. Er is dan geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan het (woon)gebied. Gelet op het algemeen belang dat hiermee gepaard gaat, wordt er geen medewerking verleend aan een gemengde functie van wonen en recreatie.

Conclusie
Gelet op het bovenstaande past een gemengde functie van wonen en recreatie niet binnen het voornemen en de ambitie om te transformeren naar een woonpark. Daarnaast heeft een dergelijke gemengde functie als risico dat het woon- en leefklimaat op het park onder druk komt te staan, waardoor er geen sprake meer is van evenwichtige toedeling van functies aan het (woon)gebied. Met de voorgestelde manier van transformeren (woonbestemming voor wie dat wil, recreatief gebruik voortzetten voor wie daarvoor kiest en behoud van recreatieve bestemming voor hen die geen woonbestemming wensen) wordt maximaal maatwerk geleverd, met respect voor het feit dat transformatie niet betekent dat de 'knop naar wonen' van vandaag op morgen wordt omgezet.

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 bij agendapunt 6, bijeenkomst De Tip 4 februari 2025

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 16:51
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; 15 [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@icloud.com>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted] <[redacted]@deprangen.nl>
Onderwerp: Wettelijke basis voor overeenkomst

Goedemiddag beste mensen

In de laatste bijeenkomst vorige week dinsdag heb ik gezegd dat ik de wettelijke basis voor de Anterieure Overeenkomst nog eens na wilde kijken. Na het nodige speurwerk heb ik het volgende uitgevonden:

1 de wettelijke basis voor het vragen van een financiële bijdrage zit in artikel 6.24 lid 1 sub a Wro. In dit artikel kun je een exploitatieovereenkomst sluiten, maar je mag ook een financiële bijdrage vragen op basis van een structuurvisie. En daar is dan nog het volgende voor nodig.
2 de gemeente moet een beleidsnota kostenverhaal vaststellen. En dat is gebeurd, na een ter visielegging, in de raadsvergadering van 14 september 2021. En deze nota is inderdaad netjes gebaseerd op art 6.24 Wro
3 en toen was er nog een Structuurvisie nodig (zie punt 1) om een financiële bijdrage te vragen. Deze structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 1 maart 2022.
4 ik heb geen basis kunnen vinden voor de Kwaliteitsverbetering die door de Provincie wordt gevraagd. [redacted], kun jij dat uitleggen?

Dat staat in de provinciale omgevingsverordening:
https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR705506/4#chp_3

hoofdstuk 3, artikel 3.22. Onderaan de verordening staat ook een toelichting per artikel; daar kun je ook het een en ander vinden.

Dus ja, er is een wettelijke basis. Maar er is ook een paar open eindjes:

A het is me niet duidelijk geworden in hoeverre de structuurvisie (punt 3) ter visie heeft gelegen. Maar daar kan ik over heen gelezen hebben, ik neem aan dat dat wel het geval is geweest.
B in de structuurvisie van 1 maart 2022 is duidelijk aangegeven dat de verevening NIET AFDWINGBAAR is. De vraag is nu, hoe hanteren we dat. Naar mijn idee ontstaat er nu een rare situatie, aan de ene kant staat er in de verordening dat de verevening 20% van de meerwaarde van de grond is, maar aan de andere kant is het niet afdwingbaar.

Dat heb ik vorige keer proberen uit te leggen: dit is een tekortkoming in de wet (zowel de vroegere Wet ruimtelijke ordening als de huidige Omgevingswet). In de wet is geregeld dat gemeenten en particuliere partijen overeenkomsten kunnen sluiten over van alles en nog wat, onder meer over het bijdragen in kosten. Dat gebeurt ook veelvuldig bij overeenkomsten tussen ontwikkelende partijen en gemeenten. Als zo'n projectontwikkelaar zo'n overeenkomst niet wil tekenen heeft de gemeente een

stok achter de deur en kan een ontwikkelaar dwingend opleggen dat bepaalde kosten worden verhaald. Zo ver komt het bijna nooit; meestal wordt het in een (anterieure) overeenkomst geregeld. Wat ik hier omschreven heb geldt alleen bij het bouwen van gebouwen. De wet voorziet niet echt in gebruiksverandering, zoals bij transformatie het geval is. Daar kan wel zo'n overeenkomst worden gesloten (met als wettelijke basis wat jij hebt uitgezocht), maar ontbreekt de stok achter de deur van 'dwang'. Daarom is zo'n overeenkomst juridisch niet afdwingbaar. Maar er is jurisprudentie dat een gemeente de medewerking kan stopzetten als zo'n overeenkomst niet getekend wordt. Een voorwaarde voor het toch mogen vragen van een vereveningsbijdrage is de structuurvisie die he benoemt.

C we praten nu over een Anterieure Overeenkomst, maar in de structuurvisie heet het een Realisatie-overeenkomst. De term AO hoort bij een Exploitaiteovereenkomst en die hebben we niet. Maar misschien is het gewoon een kwestie van een andere naam.

En dan nu kom ik in de sfeer van geheugen. We praten al lang met elkaar, in elk geval sinds 2019. Voor zover ik me herinner, is in die gesprekken geen aandacht geweest voor noch de Beleidsnota kostenverhaal, noch voor de Structuurvisie. Ik kan me heel goed voorstellen dat we daar als park dan op hadden gereageerd; dat is niet het geval. Wel herinner ikme een bijeenkomst waarin [redacted] het vaststellen van de Structuurvisie achteraf heeft gemeld.

Voor zover mijn speur-resultaat.

Vrgr [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: zaterdag 25 januari 2025 17:14
Aan: [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@gmail.com>; [redacted] <[redacted]@kpnmail.nl>; [redacted] <[redacted]@hotmail.com>; [redacted] <[redacted]@icloud.com>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@deprangen.nl>
Onderwerp: Fwd: Kostenverhaal of leges?

Goedemiddag dame/heren

Bijgaand een overdenking.
Verder kan ik jullie melden dat [redacted] contact heeft gehad met een ambtenaar van COevorden over de WOZ waarde. Die heeft in dat gesprek aangegeven dat de WOZ waarde NIET afhankelijk van de bestemming. Hoe kan er dan sprake zijn van verevening?????

Dat zijn verschillende zaken.
De WOZ-waarde wordt bepaald naar aanleiding van de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen/objecten in de omgeving.
Bij verevening wordt gekeken naar de waardeverandering van een perceel: wat zou zo'n perceel waard zijn met een recreatieve bestemming en wat met een woonbestemming.

We praten er 4 februari wel over

Vrgr [redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Datum: 24 januari 2025 om 12:47:28 CET
Aan: "[redacted]" <[redacted]@deprangen.nl>
Onderwerp: Antw: Kostenverhaal of leges?

Goedemiddag [redacted]

Wat een herrie, maar de kern blijft:
1 de gemeente heeft een kostenverhaalbeleid vastgesteld en daar in staan 3 kostensoorten: 1 vereveningsbijdrage/2 leges bestemmingsplan/3 planschade. En dit is limitatief
2 dan komt de provincie met haar Provinciale Omgevingsverordening waarin in artikel 3.22 staat dat bij transitie van recreatie naar wonen er een ruimtelijke meerwaarde moet ontstaan en dat moet aan het bestemmingsplan gekoppeld worden.

Met andere woorden, de Kwaliteitsimpuls moet aan het bestemmingsplan gekoppeld worden, maar kan de gemeente de kosten daarvan dan wel doorvertalen naar de eigenaren nu haar eigen kostenverhaal limitatief is. Ik heb hier grote twijfels over.

Het gaat hier niet om kostenverhaal. Zoals eerder uitgelegd is kostenverhaal niet aan de orde omdat geen sprake is van bouwactiviteiten. Een publiekrechtelijke achtervang is er dan ook niet. Dat laat onverlet dat de gemeente een overeenkomst kan aangaan over kosten die gemaakt worden in het kader van transformatie. Daaronder ook de kosten die voortvloeien uit de kwaliteitsimpuls. Dat wordt overigens per park verschillend geregeld. Er zijn situaties dat de VvE of eigenaarsvereniging van een park zelf de bekostiging en uitvoering van de kwaliteitsimpuls regelt. Dan hoeft er alleen een overeenkomst gesloten te worden tussen gemeente en de VvE over de uitvoering. In het geval van De Tip is eerder afgesproken dat de gemeente 'met de pet rondgaat' om de financiering te regelen. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat er daadwerkelijk wordt betaald en uitgevoerd.

Terecht wijs je op de situatie zoals die is ontstaan. De gemeente vindt dat de eigenaren dit hebben gedaan, wij vinden dat dit komt door nalatig gedrag van de gemeente. In later instantie verergerd door perceelsgebonden vast te leggen waar permanent gewoond mag worden

Dit is een weinig zinvol welles-nietes spel. Jazeker, de gemeente is nalatig geweest in de handhaving, maar daar begint het niet: het begint bij illegale bewoning.

Daarnaast is er door [redacted] al een aantal keren op gewezen dat de infrastructuur ten behoeve van de huisjes geheel door de eigenaren (VVE) is betaald en onderhouden. Hiermee is de gemeente ontlast van kosten voor onderhoud.
Ik steun [redacted] hierin, maar op vrijwel alle huisjesterreinen is dit het geval, dus zo bijzonder is dat niet.

En even terug naar het begin. De gemeente schrijft voortdurend dat het verzoek om tot transitie is gekomen van uit de eigenaren. Ik ken die verzoeken niet. Wel heeft dorpsbelang De Kiel (en dat is

ook [redacted] dit verzoek gedaan.
De reden voor de gemeente om door de bocht te gaan was het onderzoek van de Provincie/Recreatieschap/12 gemeenten naar de vitaliteit van de vakantieparken. En de onderzoek die dat rapport hebben opgesteld, waren voor ons park erg helder: VERGEET RECREATIE. En toen kregen we te maken met [redacted]

Als je dit zo overziet, moet er volgens mij ruimte zijn voor onderhandelen. En dan stellen we (laat [redacted] maar anders bewijzen) dat de gemeente de Kwaliteitsimpuls niet kan doorbelasten.

Zie mijn eerdere opmerking. Die kwaliteitsimpuls moet linksom of rechtsom worden uitgevoerd en de gemeente gaat 'm niet betalen. Bovendien: waar hebben we het over met 200 euro per woning.

Ben benieuwd wat je er van vindt. Daarna doorsturen aan [redacted]

Ik hoor wel even.

Vrgt [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 24 jan. 2025 om 11:16 heeft [redacted] <[redacted]@deprangen.nl> het volgende geschreven:

Hallo [redacted],

Ik vrees dat je in de legesverordening niets kunt aantreffen.

Het kostenverhaal bij ruimtelijke ontwikkelingen is in de Omgevingswet en als het goed is ook in het Omgevingsbesluit geregeld.

Zie bijgaande link.

https://iplo.nl/thema/ruimtelijke-ontwikkelingen/instrumenten-grondbeleid/kostenverhaal-gebiedsontwikkeling-financiele/kostenverhaal-gebiedsontwikkeling/

Het is een ingewikkeld verhaal.

Merkwaardig vind ik dat hier de voorkeur gegeven is aan de privaatrechtelijke weg om kosten te verhalen terwijl de algemene regel (in de rechtspraak ontwikkeld) is dat privaatrechtelijk pas aan de orde komt wanneer het bestuursrechtelijk niet mogelijk is.

Zie eerdere opmerkingen: er is geen publieke weg omdat er geen sprake is van bouwactiviteiten. Dan rest alleen de privaatrechtelijke weg, in de vorm van een (anterieure) overeenkomst.

Ook hier geldt weer: dat is allemaal bedacht om projectontwikkelaars niet weg te laten komen met de opbrengsten en de gemeente op te zadelen met de kosten.

Als alles overziet vraag ik me af of er niet een compromis met de gemeente mogelijk is:

bijvoorbeeld de gemeentelijke verantwoordelijkheid voor de in tientallen jaren ontstane situatie tot uitdrukking brengen door de helft van de normale kostenverevening toe te passen.

Dat zou het rechtsgevoel tenminste enigszins bevredigen.

[redacted]

We hebben toch te maken met een gemeente die uit onmacht tot handhaving een situatie laat ontstaan en via gedoogverklaringen heeft bevorderd die nu tot het besluit leidt dat de bestemming maar gewijzigd moet worden?

Het dreigement van de gemeente dat ze als we niet willen wel zullen gaan handhaven is te zot voor woorden en bovendien een loos dreigement.

De bestemming *moet* niet gewijzigd worden; er wordt een kans geboden de bestemming te veranderen. Hoe de voorgeschiedenis en de aanleiding ook is, de situatie is nu zoals die is: de meerderheid van de woningen wordt permanent bewoond en dat is een situatie die de meeste eigenaren graag geformaliseerd/netjes geregeld zouden zien worden. In dat proces zitten we.

Leuke puzzels nietwaar?

Groeten,

[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

R Art. 5.2 lid 1

De informatie uit documenten betreft 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

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
9	03-12-2024	Parkeren	03-12-2024: In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert. 14-01-2025: Wordt geen overeenkomst, wordt een brief vanuit de gemeente aan de VvE.	[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.	[redacted]	04-02-2025	
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.	[redacted]	04-02-2025	
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). 14-01-2025: Weg krijgt wel een verkeersbestemming (komt in briefvorm zie ID nr. 9).	[redacted]	14-01-2025	
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. 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. 14-01-2025: VvE heeft afspraak met notaris of er toch niet gekozen dient te worden voor een opstalverzekering. Is een opstalverzekering 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 geinformeerd 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.	[redacted]	04-02-2025	

Gemeente Coevorden

Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
23	03-12-2024	Afvalinzameling	03-12-2024: Onderwerp benoemen in de nieuwsbrief dat dit niet in zal gaan per 1 januari 2025. 17-12-2024: Is in de nieuwsbrief opgenomen. 15-01-2025: Benoemen in nieuwsbrief dat deadline afvalinzameling 1 maart a.s. niet gehaald wordt.	[redacted]	04-02-2025	
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.	[redacted]	14-01-2025	
30	17-12-2024	Nieuwsbrief	17-12-2024: Periodieke nieuwsbrief 2025 vastleggen welke maanden verspreiden. Niet periodiek, alleen als er informatie te verstrekken is.	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	
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.	[redacted]	04-02-2025	
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.	[redacted]	04-02-2025	
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]	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

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
25 februari	Werkgroep
18 maart	Werkgroep
8 april	Werkgroep
29 april	Werkgroep
16 mei	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren (*ALV VvE De Tip = 07-06-2025*)
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

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.	Allen	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] 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	
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: woensdag 22 mei 2024 14:55
Aan: [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]@kpnmail.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: Agenda en stukken werkgroep De Tip 28 mei
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip 28 mei.docx; 02 Actielijst werkgroep 7 mei 2024.docx; 05 Concept nieuwsbrief De Tip mei 2024.pdf; 06 Planning Transformatie De Tip.docx

Urgentie: Hoog

Goedemiddag,

Bijgaand de stukken voor ons overleg komende week.
Het concept-streefbeeld wordt nagezonden.

Locatie **dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord**.
[redacted] sluit aan voor het thema afval.

Vragen of opmerkingen? Bel of mail mij gerust.
Ben je er niet bij? Laat het mij dan ook weten.

Tot volgende week in Schoonoord.

Hartelijke groet,

[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

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.	Actielijst 7 mei 2024	+
03.	Mededelingen: • Thema afval - toelichting [redacted] • Thema WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d. - update • Thema wegen, bereikbaarheid hulpdiensten (eisen gemeente) - update • Thema kwaliteitsimpuls – toelichting door [redacted]	V
04.	Concept streefbeeld	➢
05.	Concept nieuwsbrief	+
06.	Planning – toelichting door [redacted]	+
07.	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
7 mei 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
16-4	Thema afval en WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.	Als werkgroepleden vragen hierover hebben, dan deze voor 15 mei mailen naar VVPC.	[redacted]	28 mei
7-5	Bereikbaarheid voor hulpdiensten.	Gemeente [redacted] laat nog weten welke eisen de gemeente stelt. Agenderen voor 28 mei.	[redacted]	28 mei
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 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

Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken Coevorden - De Tip mei 2024

Beste lezer,

In deze nieuwsbrief praten we u bij over de transformatie. Waarover kunt u iets lezen?
1. Presentatie streefbeeld op 12 juli 2024
2. Afvalinzameling op De Tip
3. Voortgang proces transformatie
4. 18 mei ALV – iets over eigendom wegen etc.?

1. Presentatie streefbeeld op 12 juli 2024 in Dorpshuis Schoonoord (19.30 tot 21.00 uur)
De werkgroep bereidt samen met de gemeente een streefbeeld voor De Tip voor. Want als in alle woningen permanent gewoond wordt, hoe zou de Tip er dan uit moeten of kunnen zien? Wat is goed zoals het is? Waar moeten extra regels of juist minder regels voor bedacht worden? Enzovoort.
Op vrijdag 12 juli presenteert projectleider [redacted] namens de werkgroep het streefbeeld aan alle eigenaren. Wij hopen van u te horen of u zich kunt vinden in het streefbeeld dat de werkgroep en de gemeente hebben voorbereid en of we 'groen licht' krijgen om de volgende stappen te zetten.

De bijeenkomst start om 19.30 uur met een openingswoord van de wethouder, Steven Stegen. De bijeenkomst vindt plaats in het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord. Komt u ook? Aanmelden is niet noodzakelijk.
Wij sturen vooraf het streefbeeld toe. Vragen mogen vooraf of na de bijeenkomst worden gesteld. En na afloop krijgt u de gelegenheid schriftelijk te reageren.

2. Afvalinzameling
In december 2023 hebben alle eigenaren een brief gekregen over de afvalinzameling. Hierin stond aangegeven dat op 1 juli 2024 containers geleverd worden. Zoals wij al in een eerdere nieuwsbrief hebben gemeld gaat dit niet door. U krijgt dus geen containers en gaat geen afvalstoffenheffing betalen vanaf 1 juli. U betaalt pas afvalstoffenheffing als wij het afval bij uw recreatiewoning ophalen. Dit geeft ons extra tijd om in overleg met de werkgroep te bespreken hoe wij de afvalinzameling op de Tip willen vormgeven.
Heeft u al containers? Dan houdt u uw containers en blijft u de afvalstoffenheffing betalen.

3. Voortgang proces transformatie
We zijn druk bezig. Het overleg tussen werkgroep en gemeente verloopt in goede sfeer. Wij gaan u hierover bijpraten op 12 juli. Het is moeilijk om precies aan te geven wanneer de transformatie naar wonen helemaal afgerond is. Wij gaan ervan uit dat dat ergens in 2025 het geval is.

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 [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

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]	
~~8 mei~~	~~Opdracht BügelHajema voor concept TAM~~	[redacted]
28 mei	Werkgroep: • Thema afval • Bespreken eerste aanzet streefbeeld • Thema: kwaliteitsimpuls	
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]
20 juni – 2 juli	Concept TAM gereed en checken	[redacted] en [redacted]

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]
Begin – medio september	Verwerken evt. reacties op concept-streef-beeld.	[redacted]
September	Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen	[redacted]
10 september	Werkgroep:	
24 september	Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (22 oktober 2024).	[redacted]
September - Oktober	Transformatieplan en anterieure overeen-komst opstellen/uitwerken, ontwerp-TAM afronden (door BügelHajema).	Werkgroep
1 oktober	Werkgroep:	
22 oktober	Werkgroep:	

1 november	**Presentatie concept-transformatieplan (en ontwerp-TAM) in bijeenkomst aan de eigenaren in De Tip.**	
2-15 november	Schriftelijke ronde inspraak op concept-transformatieplan.	
12 november	Werkgroep:	
15 november	Laatste aanpassingen aan het concept-transformatieplan.	
26 november	Aanleverdatum stukken voor 10 december (college).	
3 december	Werkgroep:	
10 december	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
19 december – 31 januari 2025	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
2025		
14 januari	Werkgroep:	
4 februari	Werkgroep:	
25 februari	Werkgroep:	
18 maart	Werkgroep:	
Voorjaar	Vaststelling TAM door de raad.	
Week ?	**Feestje**	

Note: *de planning vanaf september is vrij krap, vanwege de nu nog geldende einddatum voor de TAM-procedure (terinzagelegging voor 1-1-2025).*
Wanneer de TAM-toepassing verlengd wordt (dat weten we in september wel) kan er iets meer lucht komen en passen we de planning aan.

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 5 februari 2024 16:38
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Agenda overleggroep Transformatie De Tip - 13 februari in Dorpshuis Schoonoord
Bijlagen: Agenda werkgroep Transformatie De Tip.docx

Goedemiddag allen,

Bijgaand de agenda voor ons overleg komende week.
De locatie is gewijzigd i.v.m. beschikbaarheid – het is het **dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord** geworden.
Er zijn geen afmeldingen ontvangen.

Tot volgende week.

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

Vitale Vakantie-parken 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

AGENDA
Overleg Transformatie De Tip – De Kiel

Van:	[redacted]
Datum overleg:	13 februari 2024, 18:30 – 20:00 uur
Locatie overleg:	Dorpshuis Schoonoord, Kerklaan 9
Onderwerp:	Transformatie De Tip – De Kiel
Uitgenodigd:	[redacted] en [redacted] ([redacted]) en [redacted] ([redacted] [redacted]

Aanleiding en doel
Na het vertrek van gemeentelijk projectleider [redacted] heeft de gemeente Coevorden Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd de lopende zaken waar te nemen. [redacted], transformatieadviseur bij Vitale Vakantieparken Drenthe, zal het transformatieproces van De Tip-De Kiel gaan begeleiden, in samenwerking met [redacted] van de gemeente.

Om kennis te maken, de klokken gelijk te zetten en het proces vorm en vaart te geven is deze bijeenkomst van de Werkgroep Transformatie De Tip gepland. Die is anders van opzet dan gebruikelijk, maar dat is voor deze keer wel goed. [redacted] heeft onderstaande agenda voor de bijeenkomst vooraf besproken met de voorzitter van de Werkgroep [redacted]

Deel 1: stand van zaken en wijze van samenwerking

1. Opening en kennismaking
2. Waar staan we in het transformatieproces: wat is klaar en wat moet nog
3. Wie gaat de acties die nog uitgevoerd moeten worden uitvoeren
- Samenwerking gemeente-werkgroep
- Taak, rol, mandaat, samenstelling werkgroep
4. Hoe en wanneer gaan we die acties uitvoeren
- periodiek overleg gemeente-werkgroep
- Informatie en terugkoppeling achterban

Deel 2: specifieke onderwerpen (korte toelichting, verdere uitdieping volgt)

5. De onderwerpen 'Eventuele overname collectieve ruimte VvE' en 'afvalinzameling op deel VvE' gaan we binnenkort afzonderlijk bespreken met de VvE, dus niet in dit overleg. De uitkomsten daarvan komen, voor zover relevant voor de transformatie, weer terug.
6. Kwaliteitsimpuls: toelichting, hoe staat het ermee
7. BOPA-procedure (in plaats van wijziging bestemmingsplan): toelichting
8. Vereveningsbijdrage: toelichting
9. Anterieure overeenkomst: toelichting

Deel 3: overige zaken

10. Gespreksverslag 16 maart 2023
11. Plannen volgend overleg
12. Rondvraag en sluiting

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 5 juni 2024 10:25
Aan: Werkgroep De Tip; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@hotmail.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@icloud.com; [redacted]@gmail.com; [redacted]@kpnmail.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: Overleg werkgroep De Tip 11 juni
Bijlagen: 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip - 11 juni.docx; 02 Actielijst werkgroep 28 mei 2024.docx; Vragen de Tip nav binnen gekomen mailtjes.docx; Streefbeeld concept versie 4juni2024.docx

Goedemorgen leden werkgroep,

Bijgaand de agenda voor **11 juni** en de actielijst van de vorige keer met het concept-streefbeeld om te bespreken.

Tevens bijgevoegd de ingekomen vragen met beantwoordingen n.a.v. ons eerdere verzoek.
Is alles zo duidelijk, met name voor de WOZ vragen?

- Zo ja, dan kunnen we de collega's van WOZ-belastingen afzeggen voor dinsdag en onze tijd gebruiken voor de andere agendapunten.
- Zo niet, dan gaan wij hier wel extra tijd aan besteden en nodigen wij ze uit. Geef dit dan **voor vrijdag 7 juni 12.00 uur** in reply op deze mail aan s.v.p.

Kom je niet op 11 juni? Meld je dan af alsjeblieft.

Vragen? Bel of mail mij gerust.
Je bereikt ons op [redacted]@coevorden.nl of via onderstaand mobiel nummer.

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 11 juni 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.	Toelichting thema WOZ/belastingen/heffingen – [redacted] en [redacted]	+
03.	Actielijst 28 mei 2024	+
04.	Mededelingen: • Thema afval: terugkoppeling voorstel werkgroep • Thema wegen: bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente	V
05.	Bijgewerkt concept-streefbeeld	+
06.	Voorstel kwaliteitsimpuls vanuit werkgroep	V
07.	Overig	V
08.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg, d.d. 25 juni 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
28 mei 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
28-5	Thema afval en WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.; agenderen voor 11 juni.	Gemeente beantwoord ingekomen vragen en deelt deze met werkgroep vooraf aan de vergadering van 11 juni. Zijn er geen vragen meer dan annuleren wij de komst van [redacted]	[redacted]	11 juni
28-5	Thema kwaliteitsimpuls; agenderen voor 11 juni.	Werkgroep komt met een voorstel.	Werkgroep	11 juni
28-5	Thema afval besproken; agenderen voor 11 juni.	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.	[redacted]	11 juni
28-5	Nieuwsbrief besproken.	Aanpassingen meenemen en nieuwsbrief versturen.	[redacted]	Eind mei
28-5	Bouwkundige keuring woningen	Overzicht met nog niet gekeurde woningen delen met [redacted]	[redacted]	11 juni
	Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / eind 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

Hoe wordt een WOZ waarde vastgesteld? Wat is de WOZ-waarde van de huisjes met alleen recreatie en wat is de WOZ-waarde van de huisjes waar permanente bewoning is toegestaan.

- Bij de waardering van woningen wordt de vergelijkingsmethode toegepast. Deze methode houdt in dat de waarde van een object wordt afgeleid van verkoopcijfers van vergelijkbare objecten, die op of rond de waarde peildatum zijn gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de onderlinge waardeverschillen tussen het WOZ-object en de referentiepanden.

- De WOZ-waarden van alle huisjes zijn te vinden op www.wozwaardeloket.nl

Wat is de meerwaarde van de huisjes als de bestemming verandert?

- Gaat het gehele park over naar woonbestemming, dan kan dit invloed hebben op de verkoopprijs van de huisjes. De waarde zou dan hoger kunnen uitvallen omdat er dan een woonbestemming op zit. De waarde heeft alles te maken met vraag en aanbod en de uiteindelijke verkoopprijs.

Indien er na de transformatie net als voorheen blijvend gerecreëerd wordt, kan er dan net als voorheen dispensatie voor afvalstoffenheffing blijven bestaan?

- Nee. Ook voor recreatiewoningen wordt het afval opgehaald door de gemeente/Area en moet er afvalstoffenheffing betaald worden.

Hoe kan het dat de waarde van de woningen die een perceel gebonden beschikking hebben en bewoning daar al met rechtsopvolging van toepassing is, evenredig in waarde stijgen als de woningen die dit niet hebben.

- Dit blijkt uit de verkopen die gerealiseerd zijn voor de huisjes met een perceel gebonden beschikking.

Differentiatie in de WOZ-bepaling en de tarieven in recreatie en wonen.

- Voor de onroerende-zaakbelastingen eigenaren kennen wij alleen een tarief voor woningen en een tarief voor niet-woningen zoals bijvoorbeeld bedrijven. De woningen aan de Tip vallen onder het woning-tarief. Gekeken wordt naar WOZ-waarde van een object x het tarief van 0,1390% (tarief 2024). De gebruikers ontvangen geen aanslag voor de onroerende-zaakbelastingen. Er is geen onderscheid in recreatie en wonen. Gekeken wordt naar de WOZ-waarde van een object. Wel kan de WOZ-waarde van een object met bestemming wonen hoger uitvallen dan een object met bestemming recreatie. Voor de bepaling van de WOZ-waarde van een woning/recreatiewoning wordt gekeken naar vergelijkbare woningen/recreatiewoningen die verkocht zijn rond de waardepeildatum.

Inzake thema afval

Differentiatie tarief: recreant heeft aanzienlijk minder afval dan vaste bewoner.

- Voor iedereen geldt eenzelfde tarief.

Inzake bouwen en gebruik erf:

Wat gebeurt er met de al bestaande bijgebouwen die niet aan de nieuwe voorschriften voldoen? (overgangsrecht?)

- Indien in de huidige situatie sprake is van een legaal/vergund bijgebouw, dan kan deze op grond van het overgangsrecht blijven staan, ook als het bijgebouw niet aan de nieuwe (nog vast te stellen) voorschriften voldoet.

Inzake bereikbaarheid hulpdiensten:

Het akkoord van de bereikbaarheid op De Tip laten accorderen door het hoofd van de brandweerdienst c.q. hoofd veiligheidsregio.

- Er ligt een adviesvraag bij de Veiligheidsregio Drenthe. Dit aandachtspunt is dus bekend en wordt meegenomen.

Inzake bestemming:

Voor de eigenaren die dat willen zou een gemengde bestemming wonen/recreatie moeten worden opgenomen.

- De hoofdlijn is één woonbestemming. Voor de blijvende recreanten die geen woonbestemming willen is er een uitzondering mogelijk. Zij behouden de recreatiebestemming.

‘Parkachtig wonen in De Tip’

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

Concept, 24 mei 2024

Inleiding

Aanleiding
De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een bestemming die permanente bewoning mogelijk maakt haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarbij een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden toestemming, deels niet. Een terugkeer naar volledig recreatief gebruik wordt niet realistisch 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 tot het einddoel te komen. 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~~Streefbeeld~~
De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage is toegevoegd. Dit Stappenplan gaat uit van een proces in vijf fasen. Deze worden hieronder beschreven. 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.

- Fase 1 is een onderzoek naar de kans rijkheid van de voorgenomen transformatie. De Quick Scan die hiervoor is opgesteld is opgenomen als xxx.
- 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 eigenaren van zowel het VvE-gedeelte als het noordelijk deel is een werkgroep geformeerd die in overleg met de gemeente voorstellen voorbereidt die worden voorgelegd aan het gemeentebestuur en de eigenaren.~~ Er is een overlegstructuur opgezet waarin genoemde partijen eens per drie weken bijeen komen om alle stappen uit het stappenplan te doorlopen.
- Fase 3: vervolgens zijn partijen aan de slag gegaan met het Streefbeeld. Dat gaat in op de toekomst van De Tip als een park waar permanent gewoond mag worden. 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~~ fr eigenaren in het park moeten instemmen met dit Streefbeeld.
- Over de Fasen 4 en 5 meer bij 'vervolg'.

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 groene kleur duidt de recreatieve bestemming aan (59 percelen), waarbij 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 geel gekleurde delen zijn uitgezonderd. Dit zijn 5 percelen waar al een woonbestemming op ligt. De iets donkerder groene kleur aan de westelijke rand heeft betrekking op de groenstrook, de grijze aan de oostkant op de weg. De +-tekens hebben te maken met archeologische verwachtingen.

heeft opmaak toegepast: Markeren

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 101 – 133. Hier staan ~~12~~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. Daarnaast staan er aan de rand van dit gebied 4 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 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. 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. 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 ~~gezamenlijkheid door de werkgroep en de~~ gemeente zijn ingevuld. De opbrengst van deze sessie is als bijlage XXX bijgevoegd. 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 vakspecialist 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 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 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 woningen op het park is 59.
Op ieder perceel mag worden gebouwd een vrijstaand hoofdgebouw 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 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. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1.
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 . ~~Deze mogen niet vóór de voorgevel van de woning staan. Omdat de voorgevel door de 'speelse' plaatsing van de woningen niet altijd duidelijk is, wordt deze in dit geval gedefinieerd als de gevel die naar de weg is gekeerd. Bijgebouwen mogen dus niet tussen de weg en de woning worden gebouwd, met uitzondering van carports; die moet ten minste op 5 m1 van het midden van de weg worden gebouwd.~~
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; zo is 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. Dit betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. Welk percentage redelijk is moet nog worden bepaald.

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 zal moeten 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.

~~Mantelzorg?~~

Acties

	wat	wie
	Bepalingen over de hoogte van hagen aan de wegzijde opnemen in omgevingsplan	Gemeente
	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
	Maximale verhardingspercentage opnemen in BP	Gemeente
	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in bestemmingsplan	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, ~~en~~ de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. 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.

Wat kan/moet beter of anders
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 te verliezen~~de nek om te draaien~~. 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~~r~~ 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.

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.

Acties

	wat	wie
	Groenplan opstellen als bijlage bij omgevingsplan	Gemeente werkgroep
	Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen uitvoeren	Gemeente werkgroep
	Voorstellen doen voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan	Gemeente werkgroep
	In het omgevingsplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn	gemeente
	In Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen	Gemeente werkgroep
	In het omgevingsplan regels opnemen over de hoogte van hagen	gemeente
	Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan	Gemeente werkgroep
	Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan	Gemeente werkgroep
	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
	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. Een bord 'eigen weg' is wel noodzakelijk. 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 voldoet. 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. ~~D~~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 ~~tenslotte~~ 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. H~~, h~~et 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. Overwogen wordt nog 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.
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.

PM

Straatverlichting?

Acties

	wat	wie
31	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
32	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	Gemeente (VRD)
	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 pasjes voor de grofvuilinzameling. 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 toegang tot de plaats waar grofvuil kan worden aangeboden. ~~Enkele recreanten in dit gedeelte maken geen gebruik van de diensten van de gemeente en hebben geen kliko's; zij nemen hun afval mee naar hun hoofdadres.~~

Wat kan/moet beter of anders
De gemeente is verantwoordelijk voor de ~~heeft op basis van haar af~~inzameling van afval~~valbeleid bepaald dat op woonparken de gemeente de afvalinzameling moet verzorgen~~. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert.

PM

Acties

	wat	wie
	Formeel Besluit nemen dat afval wordt ingezameld door gemeente	Gemeente
	Besluit nemen dat contract met huidige inzamelaar wordt beëindigd	VvE
	Keuze voor inzamelsysteem XX	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, de eigenaren die er permanent wonen, of verhuren voor permanente bewoning, moeten 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 zede woningen voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen die alle woningen heeft kunnen inspecteren. 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.

Met opmerkingen J Niet alles is nog gecontroleerd - als de transformatie naar wonen doorgaat, dan moeten deze nog geïnspecteerd worden.

Acties

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

Thema 6: Belastingen en heffingen

Huidige situatie
PM

Wat kan/moet beter of anders
PM

Acties
Behalve voorlichting/informatieverschaffing geen acties nodig.

Thema 7: Kwaliteitsimpuls

PM

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' behelst het vaststellen van 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.

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 in de eerste plaats gedragen door de eigenaren die profijt hebben van de bestemmingswijziging. Ook de gemeente draagt bij voor de kosten die voor haar verantwoordelijkheid komen.

In deze fase van het streefbeeld is de precieze omvang van de kosten nog moeilijk aan te geven: 'je weet pas wat het kost als je precies weet wat je gaat doen'. Bij de uitwerking van het streefbeeld naar het transformatieplan zullen ook de kosten en de verdeling daarvan duidelijk worden en op een rij worden gezet.

PM

Op de volgende pagina is het voorlopige tijdpad opgenomen:

PM

actie	wie	planning
Fase 3:		
Fase 4:		
Fase 5:		

Bijlagen

2: Stappenplan Transformatie
3: Quick scan
5. Verslag sessie Kwaliteitskaarten Wezup

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 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

AGENDA
Werkgroep Transformatie De Tip

Van:	[redacted]
Datum overleg:	Dinsdag 16 april 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 Groen/Water – [redacted]	+
03.	Actielijst 26 maart 2024	+
04.	Terugkoppeling Thema Bouwen en Gebruik Erf	V
05.	Thema WOZ/belastingen/heffingen – zie bijlagen	+
06.	Overig	V
07.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg, d.d. 7 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

Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel
Notitie bij agendapunt 4 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 Jurgen Mulder 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 Jurgen voorgelegd, die op zijn beurt overleg heeft gevoerd met Arjan 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

Actielijst werkgroep Transformatie De Tip
29 maart 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
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] *uitgenodigd voor 28 mei*	[redacted]	28 mei
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]
5-3	Nieuwsbrief voor eind mei voorbereiden.	Vertellen over doorstart en wat we de komende tijd gaan doen. Uitnodiging bijeenkomst 12 juli inzake presentatie streefbeeld.	[redacted]	28 mei
29-3	Afmelding werkgroep	[redacted] en [redacted] [redacted] hebben de werkgroep verlaten.		29 maart
29-3	Voorstel onderhoudsplan groen De Tip	Wordt gemaild door [redacted] Behandeling 7 of 28 mei. [redacted] uitnodigen.	[redacted]	16 april Mei
29-3	Voorstel Bouwen en Gebruik Erf	Na ontvangst agenderen [redacted] en [redacted]	[redacted]	April/mei
29-3	Brandweer	Aanvraag test.	[redacted]	April/mei
	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

Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?
Uitgegaan van de tarieven van 2024:

Bijvoorbeeld een koopwoning met een WOZ-waarde van € 200.000 (tarief 2024) en bewoond door een meerpersoonshuishouden:

OZB-eigenaar	€ 278,00 (0,1390% van de WOZ-waarde).
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44 (categorie 1)
Rioolheffing vastrecht eigenaar	€ 59,75 (vast bedrag)
Rioolheffing eigenaar (WOZ)	€ 37,60 (hemel en grondwaterafvoer)
Afvalstoffenheffing mp huishouden	€ 324,29 (meerpersoonshuishouden)
Totaal	**€ 803,08**

Wat betaalt nu een eigenaar van een woning aan De Tip nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?
Eigenaar geen inwoner van de gemeente Coevorden en geen verhuur maar beschikbaarheid voor zichzelf, WOZ-waarde: € 200.000, tarief 2024:

OZB-eigenaar	€ 278,00 (WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater	€ 103,44
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75
Forensenbelasting	€ 427,97
Totaal	**€ 869,16**
Rioolheffing eigenaar (WOZ)	*€ 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied*
Afvalstoffenheffing	*€ 0,00 wordt nu nog niet geheven voor De Tip behalve een paar objecten.*

Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?
Ligt aan de hoogte van de WOZ-waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ-waarde van € 200.000, tarief 2024.
Eigenaar met eigen gebruik en ingeschreven op het adres, geen verhuur:

OZB-eigenaar	€ 278,00 (WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater	€ 103,44
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75
Afvalstoffenheffing	€ 324,29 (uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 diftar nog niet bekend)
Totaal	**€ 765,48**
Rioolheffing eigenaar (WOZ)	*€ 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied*
Forensenbelasting/toeristenbelasting	*€ 0,00 wordt niet geheven is inwoner van de gemeente*

Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?
Ligt aan de hoogte van de WOZ-waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ-waarde van € 200.000, tarief 2024.
Eigenaar ingeschreven op een ander adres in de gemeente, wel verhuur:

OZB-eigenaar	€ 278,00 (WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater	€ 103,44
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75
Afvalstoffenheffing	€ 324,29 (uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 diftar nog niet bekend)
Toeristenbelasting	€ ??????? Bedrag per persoon per overnachting. Tarief 2024 is € 1.35 p.p.
Totaal	**€ 765,48 (excl toeristenbelasting bedrag is onbekend)**
Rioolheffing eigenaar (WOZ)	*€ 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied*
Forensenbelasting	*€ 0,00 wordt niet geheven, eigenaar is inwoner, sprake van verhuur*

Vraag
Vanuit het project Vitale Vakantieparken is de vraag gekomen om in kaart te brengen wat de veranderingen zijn voor de woningen aan de Tip als deze overgaan van recreatie naar wonen en dan met name de veranderingen op het gebied van de gemeentelijke belastingen. De vragen en antwoorden hieronder zijn opgesteld naar aanleiding van een overleg wat heeft plaatsgevonden met het park Ermerzand.

De Tip
De Tip bestaat uit 61 recreatiewoningen met 25 persoonsgebonden beschikkingen en 14 perceel gebonden beschikkingen.

Wijziging met betrekking tot de Onroerende zaakbelasting (OZB)
De waarde van de (recreatie)woning is bepalend voor de hoogte van de aanslag. Bij de taxatie wordt onder meer uitgegaan van het feitelijk gebruik en de waarde in het economisch verkeer waarbij de peildatum 1/1 van het vorige jaar is. De verwachte waardestijging bij een transformatie naar wonen zal naar verwachting tussen de 30-50% bedragen. Aangezien de aanslag OZB is gebaseerd op de waarde van de woning (onroerende zaak) zal de aanslag hoger gaan uitvallen. Er wordt uitgegaan van het woning tarief net als voorgaande jaren.

Tarief OZB voor 2024 voor woningen bedraagt: € 0,1390% van de WOZ-waarde.

Wijziging met betrekking tot de Afvalstoffenheffing
Op dit moment wordt er bij een aantal recreatiewoningen afvalstoffenheffing geheven. Dit was destijds op verzoek geweest voor het aanvragen van afvalcontainers. Bij de overige recreatiewoningen wordt geen afvalstoffenheffing geheven. Voor deze woningen geldt op dit moment dat de afvalverwerking c.q. het ophalen van het afval door de eigenaren van een woning zelf wordt geregeld. Onze collega [redacted] houdt zich bezig met het afvalstoffenbeleid. Op dit moment hebben wij nog geen zicht wat de wijzigingen zullen zijn voor de woningen aan de Tip. Vanaf 2025 wordt er diftar ingevoerd.

Vragen met betrekking tot het overgaan van recreatie naar wonen.

1. Wat betaal ik aan belastingen bij recreatie?

2. Wat betaal ik aan forensenbelasting bij gebruik 2e woning?

3. Wat betaal ik aan toeristenbelasting bij recreatieve verhuur?

4. Welke impact heeft een perceels- of persoonsgebonden beschikking hierop?

5. Wat betaal ik aan belastingen bij wonen?

6. Wat betekent dit voor de WOZ?

7. Wat blijft ongewijzigd?

8. Heeft de wijziging ook invloed op de rioolheffing?

9. Waterschapsbelasting?

10. Wat betekent de wijziging voor de afvalinzameling (bij wonen wordt dit door de gemeente gedaan, bij recreatie door het park zelf)

11. Vragen Box 3? (Is fiscale vraag, weet niet of ik hiervoor bij jullie moet zijn)

12. Betalen de huisjes met gedoog constructie op een recreatie bestemming dan ook forensenbelasting? (Gedoogconstructie bestaat niet, hiermee wordt waarschijnlijk bedoeld of woningen met een beschikking dan ook forensenbelasting betalen)

13. Gaan de huisjes met gedoog constructie dan ook een hogere belasting betalen aan de gemeentelijk instanties door de meerwaarde?

14. Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

15. Wat betaalt een eigenaar van De Tip nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

16. Wat gaat een eigenaar van De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?

17. Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging.

Antwoorden op de vragen

1. Wat betaal ik aan belastingen bij recreatie?

In de gemeente Coevorden worden, afhankelijk van de situatie, de volgende gemeentelijke heffingen opgelegd aan eigenaren van recreatiewoningen aan De Tip:

- OZB-eigenaar
- Rioolheffing gebruiker (afvalwater)
- Rioolheffing eigenaar hemelwater-/grondwaterafvoer: Vastrecht
- Toeristenbelasting
- Forensenbelasting

Nu niet van toepassing:

- Rioolheffing eigenaar hemelwater-/grondwaterafvoer WOZ-waarde (niet van toepassing bij De Tip)
- Afvalstoffenheffing (nu niet van toepassing bij De Tip)

2. Wat betaal ik aan forensenbelasting bij gebruik 2e woning?

De jaarlijkse heffing is afhankelijk van de WOZ-waarde. Het tarief voor 2024 bedraagt:

- Bij een WOZ-waarde tot en met € 120.000,00: € 356,90
- WOZ-waarde van meer dan € 120.000,00: € 427,97

De tarieven worden jaarlijks aangepast.

Forensenbelasting wordt geheven van natuurlijke personen die niet in de gemeente ingeschreven staan, maar die meer dan 90 dagen per jaar voor zichzelf of hun gezin een gemeubileerde woning beschikbaar houden. Wanneer de eigenaar de vakantiewoning minder dan 90 dagen beschikbaar houdt wordt er geen forensenbelasting geheven.

Is de woning alleen beschikbaar voor eigen gebruik en staat de eigenaar of een huurder ingeschreven op het adres van de recreatiewoning of op een ander adres in de gemeente Coevorden dan wordt de aanslag niet opgelegd.

Voor de aanslag Forensenbelasting maakt het niet uit of een recreatiewoning wordt omgezet naar wonen. Er wordt gekeken wat er met de woning gebeurt. Bijvoorbeeld beschikbaar voor eigen gebruik (forensenbelasting) of wordt de woning verhuurd aan niet-ingezetenen (toeristenbelasting).

3. Wat betaal ik aan toeristenbelasting bij recreatieve verhuur?

Toeristenbelasting is verschuldigd bij verhuur van een object aan niet-ingezetenen van de gemeente Coevorden. De reden van overnachting is niet van belang en geldt voor alle overnachtingen ook als er geen toeristische reden is.

Wanneer de woning wordt omgezet naar wonen, vindt er geen wijziging plaats voor deze aanslag wanneer er alleen sprake is van verhuur aan niet-ingezetenen.
Wel wordt er gekeken naar het aantal dagen verhuur. Is er sprake van meer dan 90 dagen leegstand, dat wordt er een aanslag forensenbelasting geheven in plaats van toeristenbelasting. Dit kan in de toekomst mogelijk wijzigen zodat er en een aanslag forensenbelasting (voor eigen gebruik) en een aanslag toeristenbelasting (verhuur aan derden) wordt geheven. Wanneer dit door gaat wordt hierover gecommuniceerd.

Is de woning het gehele jaar bewoond en staat men ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente Coevorden op dit adres? Dan wordt er geen aanslag forensenbelasting/toeristenbelasting geheven.

Het tarief voor de toeristenbelasting bedraagt voor 2024: € 1,35 per persoon per overnachting. Dit tarief wordt gewijzigd in 2025.

4. Welke impact heeft een perceel- of persoonsgebonden beschikking hierop?

Bij geen wijzigingen in het gebruik, niets. Gaat men zelf de woning bewonen en is men ingeschreven als inwoner? dan vervalt de forensenbelasting en de toeristenbelasting.

5. Wat betaal ik aan belastingen bij wonen?

Bij geen wijzigen in het gebruik hetzelfde als nu plus de afvalstoffenheffing.

OZB, afvalstoffenheffing, rioolheffing gebruikers (afvalwater), rioolheffing vastrecht, mogelijk forensenbelasting, toeristenbelasting. Het beleid met betrekking tot de afvalstoffenheffing ligt bij Babette Suwe. Zij kan hier meer over vertellen.

6. Wat betekent dit voor de WOZ?

Zie berekening in de bijlage.

7. Wat blijft ongewijzigd?

OZB, rioolheffing vastrecht, rioolheffing gebruik (afvalwater) blijft ongewijzigd. Voor het overige ligt het aan het beleid met betrekking tot de afvalstoffenheffing en wat men met de woning gaat doen. Gaat men er wonen of niet of blijft men verhuren.

8. Heeft de wijziging ook invloed op de rioolheffing?

De aanslag rioolheffing wordt geheven per aangesloten woning. Er is geen onderscheid in tarieven voor recreatie- en reguliere woningen. Transformatie naar wonen heeft dan ook geen effect op de rioolheffing.

Rioolheffing gebruikers (afvalwater). Voor het tarief wordt er gekeken naar het waterverbruik bij de WMD van een bepaald jaar. Categorie 1: 0 t/m 500 m3 het tarief bedraagt voor 2024 € 103,44. Hier vallen de meeste woningen in. Volgende categorie is van 501 t/m 15.000 m3 € 686,25.

Rioolheffing eigenaar vastrecht bedraagt voor 2024 € 59,75.
Vastrecht wordt geheven van alle eigenaren en heeft geen relatie met de eigen woning.

Deze aanslag betreft een vastrecht voor het hemel- en grondwater en wordt opgelegd aan alle eigenaren van een perceel. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk, omdat dit deel van de heffing wordt gebruikt om maatregelen te nemen met betrekking tot het hemel- en grondwater in het openbaar gebied en daarmee een algemeen belang dienen.
De gemeente onderhoudt jaarlijks onder andere sloten, greppels, wegen, pleinen en heeft drainage in beheer en onderhoud. Hier betalen alle eigenaren van een perceel aan mee. Tegenover deze heffing hoeft geen individuele tegenprestatie te staan, zoals bijvoorbeeld een directe of indirecte aansluiting op de gemeentelijke riolering.

9. Waterschapsbelasting (niet via gemeente?)
Waterschapsbelasting van Waterschap Vechtstromen betaalt u via het GBLT.

10. Wat betekent de wijziging voor de afvalinzameling (bij wonen wordt dit door de gemeente gedaan, bij recreatie door het park zelf)
Op dit moment wordt er geen afvalstoffenheffing geheven bij de woningen aan De Tip, behoudens een paar adressen. In de huidige situatie wordt de afvalverwerking c.q. het ophalen van het afval door en op kosten van de recreatieparken zelf geregeld. Onze collega [redacted] houdt zich bezig met het afvalstoffenbeleid. Op dit moment hebben wij nog geen zicht wat de wijzigingen zullen zijn voor de woningen aan De Tip. Vanaf 2025 wordt er diftar ingevoerd en zal de aanslag bestaan uit een vastrecht en een bedrag per lediging of per inworp in een eventuele ondergrondse verzamelcontainer.

11. Vragen Box 3?
Niet bij ons zijn, maar de belastingdienst.

12. Betalen de huisjes met gedoog constructie op een recreatie bestemming dan ook forensenbelasting?
(Gedoogconstructie bestaat niet, ik denk dat er wordt bedoeld of de woningen met een beschikking dan ook forensenbelasting betalen).

Hier wordt niet naar gekeken met betrekking tot de forensenbelasting. Wanneer er sprake is van eigen beschikbaarheid van een gemeubileerde woning voor meer dan 90 dagen per jaar wordt er forensenbelasting geheven.

13. Gaan de huisjes met gedoog constructie dan ook een hogere belasting betalen aan de gemeentelijk instanties door de meerwaarde?

Wanneer de WOZ-waarde hoger gaat worden zal de OZB en mogelijk de forensenbelasting hoger kunnen uitvallen. Als de huisjes een recreatieve bestemming hebben, dan wordt de waarde getaxeerd op basis van vergelijkbare huisjes die verkocht zijn rond de waardepeildatum die ook een recreatieve bestemming hebben.

14. Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

Zie bijlage

15. Wat betaalt een eigenaar voor een woning aan De Tip nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

Zie bijlage

16. Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ-waarde na wijziging.

Zie bijlage

17. Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ-waarde na wijziging.

Zie bijlage

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: 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]) 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])	
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 achererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 8,5 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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

Nr.	Document
1	22c. Kopie zienswijzen.pdf
2	31a. Offerte TAM-IMRO De Tip De Kiel.pdf
3	36b. Concept Transformatieplan De Tip.pdf
4	60. Opm. voorontwerp TAM 281024.pdf
5	2a. Format onderbouwing BOPA Coevorden v1.0.pdf
6	52e. TAM-omgevingsplan concept verbeelding.pdf
7	20. Veldbezoek ecoloog.pdf
8	12. Opdracht TAM-IMRO omgevingsplan.pdf
9	61. Opm. voorontwerp TAM 291024.pdf
10	36. BOPA de Tip.pdf
11	9. Projectvoorstel Versterking BKN De Tip.pdf
12	5b. Advies De Tip.PDF
13	5. Stand van zaken.pdf
14	38a. Etmaal 2023.pdf
15	49. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
16	26. Overzicht vooroverlegreactie.pdf
17	39. Reactie op offerte BOPA.pdf
18	12b. Opdrachtbrief BH opstellen TAM-IMRO - zaak 6594-2024.pdf
19	38. Input TAM.pdf
20	8. Aangepast kwaliteitsimpuls.pdf
21	35b. Opdrachtverstrekkingsformulier.pdf
22	22. Opmerkingen streefbeeld.pdf
23	56. Opm. voorontwerp TAM 111024.pdf
24	46. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
25	47. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
26	28. Projectvoorstel.pdf
27	13a. Streefbeeld paragraaf groen.pdf
28	7. Bomenplan 2021 - VvE De Tip.PDF
29	68. Uitkomst vooroverleg TAM 111124.pdf
30	31. Offerte.pdf
31	26a. Uitkomst vooroverleg.pdf
32	45. Advies Provincie.pdf
33	63. Bestemmingsplanwijziging De Tip.pdf
34	52d. TAM-omgevingsplan Regels.pdf
35	30. Reactie op TAM.pdf
36	43a. TAM De Tip De Kiel.pdf
37	66. Uitkomst vooroverleg TAM 011124.pdf
38	57. Opm. voorontwerp TAM 170924.pdf
39	23. Stand van zaken De Tip.pdf
40	62. Overzicht onderwerpen BOPA.pdf
41	1. Deelname werkgroep Transformatie De Tip.pdf
42	29. Opm. projectvoorstel.pdf
43	3. Input TAM-omgevingsplan.pdf
44	4. Overzicht vooroverlegreactie TAM-omgevinsgplan.pdf
45	50. Opdrachtbrief.pdf
46	67. Uitkomst vooroverleg TAM 061124.pdf

47 55. Opm. voorontwerp TAM 100924.pdf
48 8a. Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024-2.pdf
49 37. Vragen BOPA.pdf
50 22b. Kopie zienswijzen.pdf
51 48. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
52 52a. TAM-omgevingsplan Bijlagen motivering.pdf
53 13. Voorbeeld format TAM IMRO.pdf
54 19. Groenstrook.pdf
55 23a. Etmaal 2023.pdf
56 39. Reactie op offerte BOPA.pdf
57 15a. TAM-omgevingsplan De Tip.pdf
58 22a. Opmerkingen.pdf
59 35. Offerte Bopa.pdf
60 64. Volksgezondheidsadvies.pdf
61 41. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
62 25a. Opm. concept TAM.pdf
63 16. Concept kaart TAM Plan.pdf
64 12c. Algemene Inkoopvoorwaarden Goederen Leveringen en Diensten 2017.pdf
65 18. Concept kaart TAM plan.pdf
66 15. Concept kaart TAM plan.pdf
67 33. Advies archeologie.pdf
68 25. Opm. werkgroep 1okt24.pdf
69 51. Stavaza mei TAM.pdf
70 11a. Format onderbouwing BOPA Coevorden v1.0.pdf
71 53. Opm. voorontwerp TAM 011124.pdf
72 24a. Wegen provincie.pdf
73 43. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
74 41a. TAM De Tip De Kiel_Motivering.pdf
75 45a. Advies De Tip.PDF
76 17. Aanpassing kaart Tam plan.pdf
77 14. TAM plan De Tip.pdf
78 52. TAM-omgevingsplan, aangepast.pdf
79 11. Opdracht BOPA De Tip.pdf
80 35a. Offerte De Tip De Kiel.pdf

81 17a. Afbeelding 1.pdf
82 4a. Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan De Tip.pdf
83 2. Vertraging opdracht BOPA.pdf
84 24. Stand van zaken De Tip.pdf
85 28a. Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf
86 52c. TAM-omgevingsplan Motivering.pdf
87 52b. TAM-omgevingsplan Bijlagen regels.pdf
88 34a. Akoestisch onderzoek transformatie De Tip De Kiel.pdf
89 40. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
90 32. Aanleiding en wensen bebouwing.pdf
91 36a. Overzicht onderwerpen BOPA.pdf
92 42. Onderbouwing VVP.pdf
93 12a. Offerte TAM-IMRO omgevingsplan recreatieterrein De Tip De Kiel.pdf

94 65. Werkwijze aanpassen bp en ao.pdf

95 64a. Advies De Tip, De Kiel.pdf
96 34. Akoestisch onderzoek.pdf
97 3a. MVt etmaal 2023 N376.pdf
98 6. Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024.pdf
99 30a. Reactie op TAM 2 2024.pdf
100 58. Opm. voorontwerp TAM 170924.pdf
101 59. Opm. voorontwerp TAM 270924.pdf
102 10. Reactie op TAM 2 2024.pdf
103 5a. Opm. voorontwerp TAM.pdf
104 44. Opm. advies wijziging omgevingsplan.pdf
105 21. Aanpassing TAM-omgevingsplan.pdf
106 54. Opm. voorontwerp TAM 061124.pdf
107 27. Kwaliteitsimpuls.pdf
108 13b. Ruimtelijke verkenning De Tip.pdf
109 31b. Opdrachtverstrekkingsformulier TAM-IMRO.pdf

Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.1c		
	5.1.2e		
Volledig openbaar			
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		
Volledig openbaar			
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		
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		
Volledig openbaar			
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		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.2e		
Deels openbaar	5.1.1c		
	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
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
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
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	5.1.1c
	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	
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.2e
Volledig openbaar	
Deels openbaar	5.1.2e
Deels openbaar	5.1.1c
	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

[redacted]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: vrijdag 16 februari 2024 11:01
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Deelname werkgroep Transformatie De Tip

Goedemorgen,

Op 24 januari heeft u een nieuwsbrief gekregen over de transformatie van De Tip naar een woonfunctie.
Hierin werd ook gesproken over de werkgroep. Deze werkgroep willen wij graag uitbreiden met eigenaren van buiten het VvE gebied.
Zou u willen deelnemen aan deze werkgroep?

Toelichting
Op 13 februari was er een overleg tussen de werkgroep vanuit het park en de gemeente, onder leiding van de nieuwe projectleider [redacted]
In een goede sfeer zijn er afspraken gemaakt over wat er de komende tijd nog te doen staat om de transformatie te kunnen voltooien.
De werkgroep en de gemeente zullen intensiever gaan samenwerken: de komende tijd wordt er iedere drie weken een overleg gehouden. Steeds op een dinsdagavond van 18.30 tot 20.00 uur.
Het eerstvolgende overleg is dinsdag 5 maart 2024 in het dorpshuis in Schoonoord.

Samenstelling werkgroep
Op dit moment zitten er alleen eigenaren van woningen in het deel van het park dat onder de Vereniging van Eigenaren valt in de werkgroep.
Het zou goed zijn dat ook eigenaren van de andere gebieden (adressen) vertegenwoordigd zijn. Het gaat immers ook over hun belangen.
Wij roepen eigenaren in deze gebieden dan ook op om mee te doen in de werkgroep. Voor alle duidelijkheid: de werkgroep neemt geen besluiten, maar komt met voorstellen en bereidt besluitvorming voor.
Dat gaat in goed overleg tussen de werkgroep en de gemeente, onder begeleiding van de projectleider.

Deelname werkgroep
Wilt u deelnemen aan deze werkgroep of heeft u er nog vragen over? Reageer dan op deze mail en wij nemen contact met u op.

Alvast bedankt!

Hartelijke groet,
Namens [redacted], projectleider De Tip

[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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 12 april 2024 10:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te 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!

Beste [redacted]

Dank voor jouw mail, ik kijk er maandag even naar. Vanwege omstandigheden is [redacted] wat minder beschikbaar, wel zal ik met [redacted] hieromtrent eea kortsluiten.
Met TAM-IMRO plannen hebben we de afgelopen weken steeds meer ervaring opgedaan. Voorzover ik nu kan overzien zal dit niet meer kosten opleveren dan een BOPA, maar dat sluit ik graag nog even kort met [redacted] en de tekenaar. Je hoort daarover van ons,

Voor nu alvast goed weekend!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 12 april 2024 10:51
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted] en [redacted],

Ik kom even terug op het onderstaande. Vanochtend overleg gehad met de RO-heren van Coevorden [redacted] [redacted] en [redacted] Zij geven aan bij nader inzien meer te voelen voor een TAM-plan dan voor een BOPA. Ik kan de redenering op zich wel volgen. Volgens hen kunnen jullie ook prima zo'n TAM maken (ik heb er nog geen ervaring mee, ben benieuwd). Ik stel het volgende voor:

- Wij hebben inmiddels nagedacht over bouw- en gebruik van het erf-zaken; daar is ook al een documentje voor dat jullie kunnen gebruiken.
- Komende week bespreken we nog het thema 'groen' met de gemeente en het park. Dan zal ook duidelijk worden welke keuzes daarin gemaakt worden en zetten we dat ook in een document.
- Daarna sturen we die documenten naar jullie toe, met het verzoek op basis van onze eerdere intake en die documenten een aangepast voorstel te maken voor de TAM ipv de BOPA.
- Als we dat hebben kunnen we vlot richting opdrachtverlening.

Op voorhand al twee vragen: kost het opstellen van een TAM jullie bij benadering net zoveel tijd als een BOPA? Wat zijn ruwweg de kosten van een TAM?

Ik hoor het graag en als jullie vragen hebben weten jullie mij te vinden,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 7 maart 2024 10:14
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@bugelhajema.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Is prima [redacted], dank dat je ons zo goed op de hoogte houdt! Het format is voor ons niet geheel onbekend, daar komen we vast uit.

[redacted] is vanwege privé-omstandigheden even afwezig, ik ben de komende tijd voor telefonisch overleg of andere zaken beschikbaar. Graag haar wel in de mailwisseling betrekken, dan blijft ze op de hoogte. Ze sluit vast weer aan als ze weer beschikbaar is.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

[redacted], adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 7 maart 2024 08:51
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted] en [redacted],

Bijgaand alvast: een door de gemeente Coevorden opgesteld standaard-format voor de onderbouwing van BOPA's. Wellicht hadden jullie het al gekregen. Laat (tzt, als de opdracht is verstrekt) maar weten of jullie hiermee uit de voeten kunnen.

Over die opdracht: we zijn nu in gesprek met het park en daarin gaan we nog een aantal keuzes maken over de toekomstige bebouwing (oppervlakte, plaats op de kavel e.d.). Als we daar uit zijn is de tijd rijp om opdracht te geven.
Jullie horen van ons!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 08:30
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@bugelhajema.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste [redacted]

Dank voor jouw update, attent dat je dat even doet.

We wachten rustig af. [redacted] kennen we van andere plannen inmiddels.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06- [redacted]

[redacted], adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 17:33
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Goedemiddag [redacted] en [redacted],

Even een update van onze kant.
Wij redden het niet de opdrachtverlening eind februari te doen. Er is inmiddels wel een contactpersoon voor RO [redacted] die nu een en ander uitzoekt. Wij komen hier later bij jullie op terug.

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 08:29
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te 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!

Beste [redacted]

Mede namens [redacted] dank voor jouw update, dat stellen we op prijs.

Met betrekking tot de stikstofberekening: er is een 'gebruiksfase' en een 'aanlegfase'. In de aanlegfase wordt er gebouwd/wegen aangelegd etcetera. Dat zal in dit geval niet/nauwelijks het geval zijn. Dus een terechte vraag die je stelt. De gebruiksfase gaat met name over de verkeersbewegingen van/naar de woningen. In theorie levert een recreatiewoning minder verkeersbewegingen op dan een permanent bewoonde woning. Dat is met name in deze situatie relevant.

Heb ik hiermee jouw vraag afdoende beantwoord?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 29 januari 2024 17:38
Aan: [redacted]@coevorden.nl; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted] en [redacted]

Dank voor de offerte. Een paar dingen:

- Zoals in ons gesprek genoemd vertrekt [redacted] als RO'er die zich met vakantieparken bezighoudt binnenkort uit de gemeente. Wie zijn rol gaat overnemen is nog niet bekend; dat schijnt binnenkort duidelijk te worden. Een goed ingevoerde RO'er is nodig voor enkele inhoudelijke punten waar jullie informatie/standpunten over moeten hebben om de BOPA te kunnen opstellen.

- Ook moeten we nog uitzoeken hoe de gemeente de procedure voor zich ziet, ook in afstemming met de vertegenwoordiging van het park/de VvE. Daar zijn wat keuzemogelijkheden in die we moeten verkennen en bespreken. Ik ben net begonnen èn de BOPA is een nieuw iets, dus dat moet even duidelijk worden.

Al met al hoop ik dat we medio/eind februari tot opdrachtverlening kunnen overgaan. Beter op voorhand wat zaken duidelijker zien te krijgen dan dat jullie aan de slag gaan en niet verder kunnen omdat informatie ontbreekt.

Inhoudelijk heb ik alvast één vraag: gaat over het kopje 'Stikstofberekening' uit de offerte. Dat zal wel een standaard-tekst zijn, maar ik begrijp de tweede zin "Deze berekening voeren wij uit op basis van de door u aangeleverde gegevens met betrekking tot in te zetten mobiel materieel (type, duur, aantallen etc.) en de verkeersbewegingen voor de aanvoer van materieel en personeel" niet, althans niet in relatie tot de transformatie van De Tip. Kunnen jullie daar duidelijker over zijn?

Tot zover voor nu, wordt vervolgd!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 11:54
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]@coevorden.nl
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@bugelhajema.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte [redacted]

Hierbij zend ik u, namens [redacted] en [redacted], onze offerte voor het opstellen van een Bopa voor de omzetting van recreatieterrein De Tip in De Kiel.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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

Format onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Datum: 22-02-2024
Versie: 1.0

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is het toetsingscriterium van een 'goede ruimtelijke ordening' vervangen door een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Op hoofdlijnen komt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties overeen met een goede ruimtelijke ordening. Bij elk van de uitgangspunten moeten functies namelijk zodanig over de ruimte zijn verdeeld dat ze elkaar niet in de weg zitten. In tegenstelling tot het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening heeft het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties echter ook betrekking op de thema's gezondheid en duurzaamheid.

Is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)? Dan dient een initiatiefnemer onder meer aan te tonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 7.207b lid 2 Omgevingsregeling). Dit doet de initiatiefnemer door middel van een zogenoemde 'goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving'. In de gemeente Coevorden hanteren we hiervoor het onderstaande format. Dit format fungeert enerzijds als leidraad voor het opstellen van een goede onderbouwing door initiatiefnemers, anderzijds fungeert het als checklist voor het beoordelen van een onderbouwing door de gemeente.

1. Inleiding: aanleiding voor plan, korte omschrijving van plan en plangebied (inclusief kaart/beeld), en leeswijzer

2. Planbeschrijving: beschrijving van de bestaande situatie in ruimtelijke en functionele zin, en beschrijving van de toekomstige situatie in ruimtelijke en functionele zin (inclusief kaart/beeld).
    a. Het moet duidelijk worden wat verandert ten opzichte van de bestaande situatie.
    b. Het moet duidelijk worden op welke manier het plan wordt ingepast in de omgeving. Welke stedenbouwkundige en/of landschappelijke uitgangspunten liggen aan het plan ten grondslag, en waarom?
    c. Het moet duidelijk worden welke doelgroep door het plan wordt bediend.

3. Omgevingsplan: beschrijving relevante regels uit omgevingsplan en benoemen op welk(e) punt(en) het plan strijdig is met het omgevingsplan

4. Beleidskader: beschrijving van toepassing zijnde vigerende beleid van rijk, provincie en gemeente in relatie tot het planvoornemen
    a. Nationaal beleid: ten minste Nationale Omgevingsvisie
    b. Provinciaal beleid: ten minste Provinciale Omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening (incl. instructieregels)
    c. Gemeentelijk beleid: Gemeentelijke Omgevingsvisie, Notitie Ruimtelijke Kwaliteit, Woonvisie, Het Kapitaal van Coevorden (erfgoednota), Programma Duurzaamheid, et cetera (afhankelijk van wat relevant is)

5. Fysieke leefomgeving en milieu: het moet duidelijk worden wat het effect van het plan is op de genoemde omgevingsaspecten en het moet duidelijk worden dat wordt voldaan aan de regels en richtlijnen over deze omgevingsaspecten. Achter elk van de omgevingsaspecten staat het wettelijk kader indicatief tussen haakjes. Let op dat er meer regels van toepassing kunnen zijn dan het wettelijk kader dat tussen haakjes vermeld is.
    a. m.e.r.-beoordeling (afdeling 16.4 Omgevingswet, H11 Omgevingsbesluit en bijlage V Omgevingsbesluit)
    b. ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)
    c. duurzaamheid (artikel 1.3, 1.6 en 2.1 Omgevingswet)
    d. gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet en paragraaf 5.1.4 Bkl)
    e. verkeer en parkeren (artikel 2.1 lid 3 onder k Omgevingswet)
    f. flora en fauna (afdeling 8.6 Bkl)
    g. luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1 Bkl)
    h. geluid (paragraaf 5.1.4.2 - 5.1.4.3 Bkl en paragraaf 22.3.4 Bruidsschat)

i. trillingen (indien relevant; paragraaf 5.1.4.4 Bkl en paragraaf 22.3.5 Bruidsschat)
j. bodem (paragraaf 5.1.4.5 Bkl)
k. geur (indien relevant; paragraaf 5.1.4.6 Bkl en paragraaf 22.3.6 Bruidsschat)
l. omgevingsveiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
m. water (paragraaf 5.1.3 Bkl)
n. archeologie, cultuurhistorie en landschap/stedenbouw (artikel 5.130 Bkl)
o. welstand (artikel 22.7 Bruidsschat)

6. Economische uitvoerbaarheid: financieel-economische uitvoerbaarheid, verhaal gemeentelijke kosten en nadeelcompensatie

7. Procedure en participatie: participatie, advies omgevingstafel en vaststellingsprocedure

8. Samenvatting en conclusie: samenvatting van de onderbouwing voor de fysieke leefomgeving en conclusie in hoeverre sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 april 2024 11:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Input TAM-omgevingsplan de Tip
Bijlagen: MVt etmaal 2023 N376 de Tip.docx

Dag [redacted],

Een poosje geleden heb je mij de offerte van BügelHajema gestuurd. Het ging over de BOPA voor de transformatie van De Tip. BügelHajema had nog een aantal gegevens nodig. Inmiddels heb ik een aantal zaken binnen. Daarvoor stuur ik deze mail.

Parkeernorm
Ik heb navraag gedaan bij onze beleidsadviseur verkeer en vervoer over de te hanteren parkeernorm. De norm is twee parkeerplaatsen (voor auto's) per woning, bij voorkeur op eigen terrein. Daarnaast 0,3 parkeerplaatsen per woning in de 'openbare' ruimte. Zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk? Dan uitgaan van één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats in de 'openbare' ruimte (per woning).

Verkeersgegevens
We hebben de volgende verkeersgegevens van de N376 en weg 'de Tip':

- N376, meetpunt Schoonloo (ligt het dichtst bij het recreatiepark)
  - Jaar 2022: 2192 motorvoertuigen per etmaal
  - Jaar 2023: 2240 motorvoertuigen per etmaal
- N376, meetpunt Schoonoord
  - Jaar 2022: 3181 motorvoertuigen per etmaal
  - Jaar 2023: 3321 motorvoertuigen per etmaal
- Weg 'de Tip', modelberekening verkeersmodel 2023
  - 378 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage)

BGT-ondergrond
Deze is beschikbaar via Introductie - PDOK.

Bereikbaarheid hulpdiensten
Ik heb een adviesvraag uitgezet bij de Veiligheidsregio Drenthe. Zodra ik hier advies over ontvangen heb, laat ik het weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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

Plot uit verkeersmodel 2023 (concept) – Indicatief motorvoertuigen / etmaal werkdagen

N376-Schoonoord-De Tip

De Tip: 194 ri noordweten en 184 ri zuidoosten mvt/etmaal
N376 ten noorden van De Tip ri noord 1600 en ri zuid 1630 (mvt/etmaal)
N376 ten zuiden van De Tip ri noord 1720 en ri zuid 1740 (mvt/etmaal)

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 14:25
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Overzicht vooroverlegreactie TAM-omgevingsplan De Tip
Bijlagen: Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel JK011124 GR6nov24.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!

Middei [redacted],

Zie bijgaand, met mijn reacties in het geel. Ik wil BügelHajema eigenlijk zsm aan het werk zetten. Wat komt er nog vanuit RO aan opmerkingen? En wanneer?

Zie nog even mijn mail van vorige week: ik denk dat we even moeten afstemmen met BH over de manier waarop we voor de recreanten die kiezen voor behoud van de recreatieve bestemming kunnen regelen dat ze op enig moment toch voor een woonbestemming kunnen kiezen.

Tot slot nog: nog even bellen over het gesprek dat jullie hebben gehad met de eigenaar van de onbebouwde kavel? Morgenmiddag?

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 november 2024 10:58
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Overzicht vooroverlegreactie TAM-omgevingsplan De Tip

Powered by SmartLockr

Download bestand(en)

Geldig tot: 15-11-2024 11:57:40 CET

Moarn [redacted],

Hierbij stuur ik je het totaaloverzicht van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop. Hierin heb ik jouw reactie op de provinciale reactie ook opgenomen. Verder staan er in rood nog een aantal vragen. Zou jij hier nog naar willen kijken?

Volgende week heb ik (waarschijnlijk) nog even overleg met [redacted] over de ladderonderbouwing. Zodra [redacted] en ik hier overeenstemming over hebben, zal ik je ook het document sturen met de opmerkingen vanuit RO.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus [redacted]
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

https://veiligdelen.geefmijtoegang.nl/channels/0e1b4133-d923-42d1-af90-39892cbd2cc9#0a89b0d9283f44b89f7481e9e44d38ba

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: 01-11-2024

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.

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 (door wie?) in een samenwerking gemeente-park-provincie dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd. We onderzoeken in hoeverre het groenbeschermingsplan doorwerking kan vinden in de regels (actie BügelHajema).

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). Hoe zit het met bezoekersparkeerplaatsen? Zijn die er al of is daar nog ruimte voor? Nee, die ruimte is er niet vanwege de smalle wegen en de onmogelijkheid en het verbod daar te parkeren. In de praktijk zijn er geen problemen 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.

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. Ik [redacted] heb hierover nog overleg met [redacted] (evt. 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.

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. Klopt dit? Ja, klopt

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.

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.

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: Wordt toegevoegd (door wie?) In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

Natuurtoets
Vanwege de ligging van het park is een natuurtoets aan de orde.

Reactie: Wat doen we hier mee? 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. Klopt dit? Ja

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.

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.

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

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: maandag 14 oktober 2024 09:24
Aan: [redacted] [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip
Bijlagen: Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan - De Tip De Kiel JK141024.docx; 01134082 advies De Tip.PDF

Categorieën: Ondersteuner

[redacted],

Ik heb zojuist de reactie van de Provincie ontvangen. De Provincie geeft onder andere aan dat in de concept-TAM beter onderbouwd moet worden dat het plan binnen de POV past. Vanwege de ligging van het park dient ook een natuurtoets te worden gedaan. Ik heb de reactie van de Provincie als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Vorige week heeft de RUDD aangegeven de zaak met voorrang op te pakken. Vanwege drukte waren ze hier nog niet aan toegekomen.

De opmerkingen van [redacted] heb ik samengevoegd in bijgevoegd document. [redacted] kon zich wel vinden in de opmerkingen zoals wij die al gemaakt hebben. Rode opmerkingen zijn ter bespreking onderling.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 14 oktober 2024 08:41
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken 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!

Moarn [redacted],

Vanmiddag hebben we pfo. Om even de actuele stand van zaken te weten: heb jij voor mij:

- De reactie van de provincie op de concept-TAM
- De reactie van de RUD
- De opmerkingen van [redacted]

Tige tank,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 27 september 2024 11:48
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

Moarn [redacted],

Deze week heb ik navraag gedaan bij de overlegpartners die nog geen reactie op het TAM-omgevingsplan hebben gegeven. Hierbij een update.

Stand van zaken

- Provincie: heeft het advies op het streefbeeld doorgestuurd. Komt (met voorrang) met een advies op het TAM-omgevingsplan. Ik heb navraag gedaan wat de verwachting is wanneer we het advies op het omgevingsplan ontvangen.
- RUDD: behandelaar heeft deze week nog vakantie. Ik neem volgende week contact op over de stand van zaken.
- Beleidsmedewerker verkeer en vervoer: heeft een reactie gegeven en had daarbij nog een aantal vragen (zie onderstaand, vul aan of pas aan indien nodig).
- Beleidsmedewerker wonen: loopt en ik verwacht volgende week een reactie.

Vragen beleidsmedewerker verkeer en vervoer
Blijft de weg/wegen openbaar? Een groot deel van de wegen is in bezit van een VvE en is niet openbaar. De weg ten noorden van de zuidelijke helft is in gezamenlijk bezit van de eigenaren van de aanliggende woningen (recht van overpad). Hier zal ook een bordje moeten komen met 'eigen weg'. De meest noordelijk gelegen weg op de Tip is in gemeentelijk bezit en blijft openbaar.
Wie wordt/blijft eigenaar van de wegen? Blijft zoals het nu is, dus groot deel in bezit van de VvE.
Wie doet beheer en onderhoud? De eigenaar van de weg.
Huisnummering en postcode geregeld? De woningen hebben al een huisnummer en postcode.
Snelheidszonering? Blijft zoals dat nu is.

Opmerkingen [redacted]
Gisteren heb ik het TAM-omgevingsplan met [redacted] doorgenomen. Ik zal zijn opmerkingen verwerken in ons opmerkingendocument en hoop deze volgende week naar je te sturen.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 08:27
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken 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!

Tige, [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 23 september 2024 16:07
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 7-10-2024 18:07:02 CEST

Goeie [redacted],

Dank voor het sturen van het aangepaste schema met de opmerkingen op de concept-TAM. A.s. donderdag bespreek ik deze nog met [redacted] Eventuele aanvullingen neem ik dan ook op in het document.

Verkeersgegevens
Eerder dit jaar heb ik de volgende verkeersgegevens met je gedeeld. Ik neem aan dat dit voldoende is voor het akoestisch onderzoek?

- N376, meetpunt Schoonloo (ligt het dichtst bij het recreatiepark)
  - Jaar 2022: 2192 motorvoertuigen per etmaal
  - Jaar 2023: 2240 motorvoertuigen per etmaal
- N376, meetpunt Schoonoord
  - Jaar 2022: 3181 motorvoertuigen per etmaal
  - Jaar 2023: 3321 motorvoertuigen per etmaal
- Weg 'de Tip', modelberekening verkeersmodel 2023
  - 378 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage)

Overlegpartners
Ik ben nog in afwachting van de reactie van de Provincie, RUDD, beleidsmedewerker verkeer en vervoer en beleidsmedewerker wonen. Hier ga ik deze week achteraan en ik kom bij je terug met de stand van zaken.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 17:54
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: stand van zaken 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!

Goeie [redacted],

Bijgaand jouw schema met de opmerkingen op de concept-TAM voor De Tip, aangevuld met de tekstvoorstellen die ik zou doen. Ook het schema met de opmerkingen van [redacted] en anderen heb ik aangepast.
Tenslotte hieronder de reactie op de mail van BügelHajema die ik kreeg. Er ontbreken dus nog tellingen. Kunnen jullie daar achteraan?

Hebben jullie in beeld wie van de overlegpartners nog niet hebben gereageerd?

groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 19 september 2024 17:45
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Dag [redacted] en [redacted],

Voor wat betreft de verkeerstellingen: dat zal ik aan de gemeente doorgeven.

Het concept is in het vooroverleg geweest; we zijn nu bezig met het maken van een document waarin de opmerkingen en de voorgestelde wijze van verwerking zijn opgenomen. Ook de opmerkingen die de gemeente, de werkgroep vanuit het park en ondergetekende hadden zijn daarin opgenomen.

We hopen je dit document op korte termijn te kunnen sturen, zodat jullie de aanpassingen kunnen doorvoeren. Vraag: dit document is al voor een groot deel gereed. We kunnen twee dingen doen: het alvast naar jullie sturen, zodat jullie ermee aan de slag kunnen en dan latere opmerkingen (van vooroverlegpartners die meer tijd nemen) doorsturen òf wachten tot we alles hebben en dan in één document naar jullie. Waar gaat jullie voorkeur naar uit?

Inderdaad is de tijdsdruk wat verminderd, nu de TAM niet vòòr 1 januari '25 ter inzage hoeft.

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: woensdag 11 september 2024 09:12
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: stand van zaken De Tip

Beste [redacted]

Hierbij kort de stand van zaken:

We hebben helaas nog geen verkeerstellingen ontvangen, dus het akoestisch onderzoek nog niet kunnen uitvoeren. Hebben jullie nog vragen/opmerkingen over het tamplan, of aanpassingen? We proberen het plan zsm af te ronden, maar zijn hierbij dus afhankelijk van derden.

Wellicht ten overvloede: het zou zo moeten zijn dat tamplannen voor het eind van dit jaar in procedure moeten zijn, maar zoals jij aangaf wordt dit (waarschijnlijk) uitgesteld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

[redacted], adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.
https://veiligdelen.geefmijtoegang.nl/channels/f020cf2e-6684-4c0c-ba5d-ee5e83612d1a#212e0504265e4b1d917f5383b36545fa

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
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)
3.2	11-12	Check reactie Provincie
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)
3.3.3	13-14	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling Wonen: het gaat niet alleen om legalisatie toch? Wat is de verhouding ongeveer tussen te

		legaliseren woningen en de feitelijk toegevoegde nieuwe woningen?
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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl.
4.2.3	16	Gemotiveerd moet worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. 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 spuitzone en hoe hier mee om wordt gegaan in het kader van gezondheid: er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 8 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. Zie advies GGD.
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	18-19	Check reactie Provincie
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. Advies RUDD afwachten.
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. Hierbij ook adviezen VRD en RUD betrekken.
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	Kopje Kostenverhaal aanpassen. 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. Bij '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 nadeelscompensatie 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 ..... 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.

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
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 m^2;
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.
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
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: 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.

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

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

Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.provincie.drenthe.nl

[redacted]@drenthe.nl

Volg ons op

provincie Drenthe

Aan:
Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

7740AA2

Assen, 1 oktober 2024
Ons kenmerk 202401426-01133925
Behandeld door [redacted] (0592) [redacted]
Onderwerp: Ruimtelijk plan Recreatiepark De Tip, De Kiel

Geachte heer/mevrouw,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over een omgevingsplan/aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het omzetten van een verblijfsrecreatieve functie naar wonen van het recreatiepark De Tip in De Kiel.

Provinciaal belang
Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is in het bovengenoemde omgevingsplan/aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit het volgende aspecten van provinciaal belang:
-

Advies
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.

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.

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 wordt 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.

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.

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;
- 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;
- Er wordt niet ingegaan 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.

Resumerend blijkt niet uit het plan dat het past binnen provinciaal beleid.
Daarnaast willen we opmerken dat vanwege de ligging van het park, volgens ons een natuurtoets aan de orde is.

<u>Inzet instrumenten</u>
Gelet op de inhoud van het plan en bovenstaande aspecten adviseren wij u het plan op de genoemde punten aan te passen alvorens het verder in procedure te brengen.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in de Omgevingswet.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met , telefoonnummer (0592 [redacted] .

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

[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

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

ALV
16/10'21

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: [redacted] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 13:28
Aan: VVE De Kiel; [redacted]
Onderwerp: Fwd:
Bijlagen: Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024-2.pdf

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 iedereen

Naar aanleiding van gister heb ik mijn plan nog wat aangepast. Graag reacties, zowel voor als op 19 december

[redacted], willen jullie dit doorsturen aan de mannen van LBD; ik heb geen mailadres van hun BVD en vrgr [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted] <[redacted]@outlook.com>
> **Datum:** 10 december 2024 om 13:23:43 CET
> **Aan:** [redacted] <[redacted]@gmail.com>

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. In paragraaf 2 wordt in het kort iets verteld over het begrip biodiversiteit, wat wordt daar onder verstaan en waarom is dit van belang.

Vervolgens wordt in paragraaf 3 een korte kenmerk gegeven van de plek die De Tip inneemt in Drenthe, waar ligt het gebied en wat zijn de bodem en waterfactoren op deze plek.

En tenslotte moet de biodiversiteit ook passen bij de uitgangspunten die voor het ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied is gemaakt. Vooruitlopend op het maken van een bestemmingsplan, tegenwoordig omgevingsplan geheten, is een streefbeeld opgesteld. Wanneer de bestemming van de huisje verandert van recreatie naar wonen, welk type woongebied staat dan voor ogen. Dit wordt in paragraaf 4 in het kort weergegeven, het streefbeeld.

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 er 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 elkaar.

3 De ligging van het plangebied.

De basis voor het landschap in Drenthe is gevormd in de laatste twee ijstijden die Nederland heeft gekend. In de derde, en voorlaatste ijstijd is Drenthe bedekt geweest met landijs. Door de 'stroming' van het landijs is in het oostelijke deel van Drenthe een tweetal parallelle ruggen ontstaan, de Hondsrug en de rug van Sleen. Het plangebied De Tip ligt op de rug van Sleen en ligt een aantal meters hoger dan de directe omgeving.

Na het afsmelten van het landijs bleef materiaal achter, deels zand, deels keileem en veel stenen. Dit materiaal ligt onder de oppervlakte en de dikte van deze laag varieert.

In de vierde ijstijd is Nederland niet bedekt geweest door landijs. Wel stond in die periode de Noordzee droog en door poolwinden is het zand van de zeebodem verwaait. Dit zand, dat bekend staat als dekzand, is over drenthe afgezet. Niet alleen is veel reliëf op die manier verdwenen in Drenthe, maar ook bestaat de bovengrond nu uit zand. ter plekke van het plangebied varieert de dikte van de zandlaag van enkele decimeters tot meters.

Door deze ligging is het plangebied te kenschetsen als een relatief droog zandgebied. Sloten en greppels komen dan ook niet voor. Regenwater stroomt gemakkelijk af naar de ondergrond. Ook de huisjes voeren hun regenwater af op de eigen bodem; dit leidt nergens tot wateroverlast.

Dit gegeven is een belangrijk gegeven voor verdere ontwikkeling van de biodiversiteit.

4 Het streefbeeld

Zoals in de inleiding vermeld is voor het plangebied een zogenaamd streefbeeld opgesteld. In dit streefbeeld is niet alleen gekeken naar hoe het gebied er nu uit ziet, maar vooral ook wat het gewenste beeld is voor de toekomst. Dit toekomstbeeld levert aanknopingspunten voor zowel het op te stellen ruimtelijke omgevingsplan, maar biedt ook aanknopingspunten voor de na te streven biodiversiteit. Deze moet zowel passen n het streefbeeld, maar ook aansluiten bij het gegeven landschap: ligging op de rug van Sleen, zandbodem en droge omstandigheden. Onder verwijzing naar het streefbeeld zelf, hier even een korte samenvatting:

- Het gebied kent geen (amper) schuttingen/muurtjes, wel veel hagen. Hierdoor zijn de tuinen uit oogpunt van biodiversiteit met elkaar verbonden.
- Er is sprake van een boomstructuur die een ruimtelijk beeld vormt.
- Er zijn veel doorkijkjes.
- Er is een aantal open plekken met een grazige vegetatie en opgaande bomen.

5 De uitgangsituatie voor biodiversiteit voor De Tip in De Kiel.

De uitgangsituatie voor versterking van de biodiversiteit van 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. Er is dus al sprake van 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.

6 Kansen voor verbetering van biodiversiteit.

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

6.1 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.

6.2 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.

6.3 bijplant van Sporkenhout (Rhamnus frangula)

De opgaande beplanting aan de westzijde (zie punt 4.2) biedt ruimte voor het planten van struiken. Een 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 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

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.

6.8 bollen in de bermen/open plekken

In voorgaande is duidelijk geworden dat de bermen bestaan uit gras met bomen. Door deze bomen zijn de kansen voor een bloemige vegetatie minder groot. Wel is er ruimte voor bollen. Die geven al vanaf het begin van het jaar fleur aan het park en kunnen tevens een voedselbron vormen voor koninginnen van bijen en wespen.

6.9 Coniferen vervangen door inheemse soorten

Het gebied kent op diverse plekken hagen van coniferen. Van nature horen die niet thuis in dit milieu; bovendien leveren ze een geringe bijdrage aan de biodiversiteit. Uit oogpunt van biodiversiteit is vervanging door meer inheemse soorten aan te bevelen.

6.10 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 een 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.

7 het vervolg.

Bovenstaande visie wordt door Landschapsbeheer Drenthe (LBD) uitgewerkt tot een concreet maatregelenplan. Waar is aanplant wenselijk, welke soort, enzovoort. Ook wordt een soort 'menulijstje' gemaakt voor eigenaren van huisjes. Hierin is een aantal mogelijkheden/kansen weergegeven. Een ieder kan hieruit inspiratie opdoen om ook zelf een bijdrage te leveren aan de biodiversiteit.

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

Projectvoorstel

Opstellen versterkingsplan BKN
De Tip – De Kiel

Landschapsbeheer Drenthe
Zorg voor ons landschap

Colofon

Titel	**Opstellen versterkingsplan BKN De Tip – De Kiel**
Opdrachtgever	Vitale Vakantieparken Provincie Drenthe VVE De Tip Gemeente Coevorden
Opdrachtnemer	Landschapsbeheer Drenthe
	Landschapsbeheer Drenthe Kloosterstraat 11 9401 KD Assen T (0592) 316 616 E info@lbdrenthe.nl W www.lbdrenthe.nl
Contactpersonen	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
Foto	Voorblad: [redacted]
Status	Concept
Datum	10-12-2024

Inleiding

De Tip in de Kiel is een recreatiepark in transitie naar permanente bewoning. In totaal kent het park 59 huisjes, waarvan een groot deel al geruime tijd permanent bewoond wordt. In het kader van Vitale vakantieparken is De Tip een recreatiepark in transitie naar permanente bewoning. Een groot deel van de eigenaren van het park werkt mee aan deze transitie. Een deel van de huisjes zal een recreatieve bestemming behouden.

De provincie Drenthe heeft Landschapsbeheer Drenthe ingeschakeld om met de partijen een plan uit te werken voor het bereiken van een kwaliteitsimpuls van de biodiversiteit op het terrein in het kader van de Basiskwaliteit Natuur (BKN). Het plan zal zich in hoofdzaak richten op de gemeenschappelijke terreindelen van De Tip.

Vanuit de bewoners is er in basis al een globaal plan opgesteld met goede en praktisch uitvoerbare aanpassingen die op het park gedaan kunnen worden in het kader van het verhogen van de biodiversiteit. Dit plan zal ook als basis dienen voor een verdere uitwerking en hierin zal nauw samengewerkt worden met de bewoners van het park en de Vereniging van Eigenaren (VVE).

In het uiteindelijke plan wordt ook een soort menukaart opgenomen voor bewoners van het park. Deze menukaart kan als inspiratie gezien worden voor bewoners om ook op hun eigen terrein te werken aan een kwaliteitsimpuls voor de biodiversiteit.

Aanpak

De bewoners op park De Tip hebben het initiatief genomen om zelf mogelijke verbeterpunten ten behoeve van het versterken van de biodiversiteit en daarmee de Basiskwaliteit Natuur op papier te zetten. Dit vormt een mooie basis voor een uitgewerkt plan, waarin draagvlak één van de belangrijkste voorwaarden is om tot een gedragen plan te komen dat uitvoerbaar is op (en aan de rand van) het park. De aanpak ziet er als volgt uit:

1. Startfase
   In de startfase inventariseert Landschapsbeheer Drenthe de randvoorwaarden waaraan de inrichting en het beheer van het terreinen in hoofdlijnen dienen te voldoen. Hiermee worden de kaders waarbinnen de planvorming plaats dient te vinden inzichtelijk gemaakt. Tevens wordt de aanleiding van de versterkingsvraag op een rij gezet. Daarin wordt verwoord waarom versterking van het terrein noodzakelijk is in de transitie van recreatieve naar permanente bewoning.

2. Ideefase
   Landschapsbeheer Drenthe organiseert in samenwerking met de eigenaren als volgende stap een startbijeenkomst en een excursie op het park voor en met de bewoners om wensen en ideeën vanuit hun kant in kaart brengen. Daarbij zal het plan van de bewoners van het park als basis dienen om verder op in te gaan.

3. Schetsplan
   Na de ideefase voegt Landschapsbeheer Drenthe alle opgehaalde ideeën en wensen samen in een schetsplan. Indien nodig worden hierin compromissen gesloten en verschillende opties uitgewerkt. Tijdens een volgende bijeenkomst voor de bewoners wordt het schetsplan gepresenteerd en besproken. Hierna kan op basis van de reacties verfijning van het plan plaatsvinden.

4. Concept inrichtingsplan
   Op basis van de reacties op het schetsplan, de geldende randvoorwaarden en verdere wensen stelt Landschapsbeheer Drenthe een inrichtingsplan op. Dit concept wordt allereerst gedeeld met de werkgroep. Tevens wordt het plan digitaal gedeeld met de betrokken partijen. Het concept inrichtingsplan wordt door de bewoners, gemeente, provincie en vitale vakantieparken beoordeeld op haalbaarheid qua vervolgbeheer (o.a. onderhoudskosten). Waar nodig wordt het plan in samenspraak met de partijen aangepast op voorziene knelpunten in het beheer.

5. Definitief plan Versterking BKN De Tip – De Kiel
   Uiteindelijk resulteren de bovenstaande stappen in een definitief plan voor de versterking van De Tip in De Kiel.. Dit plan wordt digitaal gedeeld met alle betrokkenen en belanghebbenden en in een fysieke bijeenkomst. In dit plan zullen tevens een lijst aan adviezen opgenomen worden voor eigenaren aangaande mogelijkheden om de biodiversiteit in eigen tuin te verhogen. Dit kan gezien worden als een soort menukaart voor de biodiversiteit op eigen terrein.

Projectcoördinatie

Landschapsbeheer Drenthe coördineert het proces om tot een breed gedragen versterkingsplan voor De Tip te komen. Tijdens het proces onderhoudt Landschapsbeheer Drenthe nauw contact met de opdrachtgevers (Bewoners De Tip, Vitale Vakantieparken, Gemeente Coevorden, Provincie Drenthe) en betrekt de belanghebbenden bij het proces.

Randvoorwaarden

Voor het versterkingsplan dient voldoende draagvlak te zijn, alvorens tot vaststelling en uitvoering over kan worden gegaan. De herziene plannen dienen tevens te passen in het kader van Basiskwaliteit Natuur. Tevens dient een nieuwe inrichting duurzaam onderhouden te kunnen worden door de bewoners van De Tip.

Ondersteuning

Vanuit Landschapsbeheer kunnen we de bewoners van De Tip blijvend ondersteunen vanuit Streekbeheer (mits financiering vanuit de gemeente beschikbaar gesteld wordt). Binnen streekbeheer kunnen we bewonersinitiatieven ondersteunen die jaarlijks actief zijn met onderhoud van hun groene (woon)omgeving. Aan de hand van het versterkingsplan kunnen we de bewoners ondersteunen bij het aanvragen van subsidies om de uitvoering van het versterkingsplan mogelijk te maken. In het kader van deze ondersteuning hebben we voor het najaar van 2025 alvast €600,- gereserveerd voor de aanschaf van plantgoed voor De Tip.

Planning

Projectonderdeel	1e kwartaal 2025	2e kwartaal 2025	3e kwartaal 2025 (uitloop)	4e kwartaal 2025
Projectcoördinatie				
Ideefase				
Schetsplan				
Concept inrichtingsplan				
Definitief plan versterking De Tip				
Uitvoering plan				

Begroting

Projectonderdeel	Activiteit	Aantal uur	Kosten uren	Directe kosten
Projectvoorbereiding	Projectplan schrijven / voorbereidende overleggen	4		
	Voorbereidende overleggen	6		
Projectleiding	*Subtotaal*	10	€ 1.040,00	€ -
	Coördinatie	8		
	Afstemming VVE	3		
	Afstemming Gemeente	3		
	Afstemming Vitale Vakantieparken Drenthe	3		
	Evaluatie	2		
Projectuitvoering	*Subtotaal*	19	€ 1.900,00	€ -
	Terreinscan en ophalen input	14		
	Excursie over het terrein	8		
	Informatieavond	8		
	Samenvoegen wensen/mogelijkheden/voorwaarden	4		
	Adviesrapport	10		€ 1.900,00
	Adviesrapport presenteren	6		
	Subtotaal	50	€ 4.490,00	€ 1.900,00
Subtotaal	€ 9.330,00			
Onvoorzien 5%	€ 466,50			
Totaal	**€ 9.983,10**			

Dekkingvoorstel	Bijdrage
Provincie	€ 2.500,00
Vitale Vakantieparken	€ 2.500,00
Gemeente Coevorden	€ 2.500,00
VVE De Tip	€ 2.500,00

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-2

Allereerst, ik heb de toelichting zeer diagonaal gelezen..

Dan naar de ontvangen reacties:

1 .

het stuk van 8 pagina's.

a Hier staat bij punt 4.2.2 bij Ad 3, 2de zin : "de woningen zullen voor het grootste deel bewoond worden door inwoners uit de gemeente"

naar mijn idee ben je als bewoner van een huisje automatisch inwoner van de gemeente.

B Bij punt 6.1 staat dat kostenverhaal niet mogelijk is omdat er geen bouwactiviteiten zijn. Dit doet dan wel de vraag rijzen: is er wel een wettelijke basis voor de Anterieure Overeenkomst??

2

Het vooroverleg

- De provincie praat hier over het esdorpenlandschap. Dat is een mooie standaardzin voor drenthe, maar hier is sprake van een heideontginningslandschap. De dichtst bij zijnde es is naar mijn idee van Noord-Sleen, ruim 7 km verder. Wat buitengewoon cultuurhistorisch is in dit gebied, zijn de rechte paden langs het plangebied. Dit zijn de oude boermarke grenzen die dateren vanuit de middeleeuwen.
- Dan het gifspuit verhaal. [redacted], je hebt aan het eind van de vergadering hier zorg over uitgesproken. Ik vind dat niet terug in de reactie van de provincie en de RUD. Ben nu wel benieuwd in welke discussie we terecht gaan komen. Eest maar eens de startstreep verkennen.

3

Het nieuwe ontwerp-TAM

Allereerst 3 punten van aandacht:

- 1 Dubbelbestemming. Ik heb daar al meer dan een half jaar lang vragen over gesteld. Het kost me moeite om me er niet druk over te maken dat daar nog steeds geen antwoord op is. Zijn dit omgangsvormen?
- 2 Bouwvlak/bouwlijn? Hoe regelen we de bebouwing op de percelen.
- 3 Verwijzing naar artikelen naar paragraaf 22.23

Ad 2: Bouwvlak/bouwlijn.

Wat we nu hebben is:

- Een maximum aantal van 59 huisjes
- Een onderlinge afstand van 20 m, via vrijstelling te veranderen in 10 (hier kom ik verder nog op terug)

Wat we nu niet kunnen sturen is:

- Bij algehele nieuwbouw van een huisje kan een woning naar de hoek van een perceel verhuizen, zeker als een beroep wordt gedaan op de 10m mogelijkheid
- De positie van de bijgebouwen tov het hoofdgebouw

Wat we willen, is:

- Behoud van de speelse ligging van de huisjes, vaak schuin tov de weg op het perceel
- Clustering van hoofd- en bijgebouwen bij elkaar waardoor het beeld gehandhaafd blijft van bebouwing 'in de ruimte', met groen er om heen, parkachtig.

Oplossingsmogelijkheden:

- Werken met een bouwvlak voor het hoofdgebouw waarin 1 gevel is aangemerkt als voorgevel. Bijgebouwen moeten dan binnen 3 of 5 van het hoofdgebouw en mogen niet voor de voorgevel komen of er tenminste 3 m achter liggen
- Werken met een bouwlijn (een soort open bouwvlak) die aan de weg-zijde wordt getekend. Je regelt dan dat een (voor)gevel van het hoofdgebouw in de lijn moet staan en bijgebouwen er achter, als boven.

Met beide methoden stuur je waar het hoofdgebouw staat en waar de bijgebouwen komen. Bij de 2de methode heb je iets meer flexibiliteit, zeker als men bij verbouwing van een bestaand huisje en met vergroting, de hoofdingang gaat veranderen naar een andere gevel.

Ad 3

In verschillende artikel van het TAM wordt verwezen naar wat? Bijv in artikel 6.4.2. wordt in de eerste zin verwezen naar artikel 22.29 eerste lid aanhef en onder a. ik begrijp niet wat ik hier mee moet, van welke wet dit een artikel is. Maar het kan ook zijn dat dat in artikel 3 staat. Daar begrijp ik ook niks van. Kan iemand me dat op mavo-3 nivo uitleggen?

Dan vol ik nu de volgorde van de artikelen.

Artikel 1

Ik snap niet wat hier staat.

Artikel 2

2.4 een aan huis gebonden beroep mag slechts beperkt verkeer ontvangen. Maar wat is nu beperkt? De aanvrager zal het anders beoordelen dan de buurman en de gemeente heeft hier geen rol in, omdat het een recht is. Kun je om burenruzies te vermijden ook stellen dat een dergelijk beroep maximaal 8 autobewegingen per dag mag hebben?

2.5 een arbeidsmigrant is iemand die vanuit een ander land naar nederland komt. En daarmee is elke toerist die in het buitenland is geweest een arbeidsmigrant geworden. Ik denk dat het moet gaan om een persoon met andere dan de nederlandse nationaliteit

2.12 bouwvlak. Tot op heden komt dit begrip in de regels niet voor, maar dat kan veranderen.

2.16 dak mijn hoofd is een dak meer dan alleen de nok

2.24 verblijfsrecreatie. Met deze definitie wordt het uitgesloten dat iemand een huisje bezit en dit alleen voor zich zelf wil gebruiken. Het moet nu gaan om wisselende (groepen) van personen

Artikel 3

Ook na enige keren lezen, lukt het me niet om te doorgronden wat er staat. HELP

Artikel 4

4.5 hier wordt gesproken van scheidingsmuren. Maar we hebben alleen maar vrijstaande hoofdgebouwen

4.6 sub b hier worden wolfeinden niet meegerekend. Maar naar mijn idee overschrijden wolfeinden niet, ze vallen juist naar binnen

Artikel 5

5.2 hier worden waterlopen en paden toegestaan. Maar sloten hebben we niet en paden willen we niet, alleen korte doorsteekje zoals [redacted] heeft.

Artikel 6

6.3 een verbod voor parkeren (prima!) en je mag hulpdiensten ook niet belemmeren? Waarom zijn die specifiek benoemd? Ik denk dat die wel wegkunnen en dan staat dat je naast parkeren, ook niet op een andere wijze (bijv bouwmateriaal) de doorgang mag verhinderen.

6.4.2 (hier artikel 22.29, zie voorgaande). Is de bouwhoogte niet te hoog? We hebben alleen maar lichtmastjes, postbakken en een infobord).

Artikel 7

7.3 sub b. hier wordt een bomenbeschermingsplan genoemd, en dat hebben we niet.

7.3 sub c. oppervlakte aan verharding. Hier staat dat je 20% van het perceel mag verharden (maar onduidelijk is of het gaat om gesloten en/of open verharding, bijv grind) en dat het bebouwd oppervlak hier mee telt. En dan kom je niet goed uit. Wellicht is een maximum oppervalk van 100 m2 wel voldoende.

7.4.3 bijbehorende bouwwerken. Die moeten nu achter de voorgevel, maar als de voorgevel schuin ligt, kan het bijgebouw voor bij de weg komen. Lijkt me niet de bedoeling. Zie vooraan.

7.4.3 de oppervlakte van een carport is niet begrensd. Ik zou zeggen max 30m2

7.5 sub hier staat een foute verwijzing: 7.4.3 sub moet zijn 7.4.2

7.5 de vrijstelling tot 10m2 kent geen enkele toets, en daarmee wordt het een recht. Ik denk dat de formulering uit het 'oude bestemmingsplan ' hier terug moet komen. Ook kunnen we er over nadenken of minimaal 15 m ook een goede garantie voor een parkachtig landschap.

Artikel 7a

We hebben nu geen artikel voor huisjes die recreatie willen blijven.

Artikel 8

8.3 hier is onderzoek nodig als een bouwwerk groter is dan 500 m2; maar die mogen er helemaal niet komen. Wat is dan de relevantie?

8.5 lijkt te gaan over landbouwkundig gebruik is dat hier nodig? Zo ja, dan anders omschrijven omdat je als bewoner ook beste de hele tuin op de kop kunt zetten

8.5 sub a onder 3: hier mag je geen planten neer zetten die, als je ze weg haalt, de bodem dieper dan 30 cm beroert. Maar als je een boom weg haalt en ook de stobbe uit de grond wilt halen, kom je als snel dieper. Hoe komt het dan?

Artikel 10

10.3 festiviteiten? We hebben er de ruimte niet, we hebben geen parkeerplekken, nee doe dit maar weg.

10.4 sub a. je mag het profiel/beloop ietsje aanpassen. Maar er zijn profielen en belopen vastgelegd. Kan er dus wel uit

10.4 sub b alle genoemde gebouwtjes willen we niet, kunnen er wel uit

10.4 sub c: we hebben geen antennemast en zullen er ook geen krijgen.

10.4 sub e: waarom mag een afwijking die al bestaat ook nog eens 10% groter worden?

10.4 sub f: er is geen ruimte voor rioolbezinkbassins etc. waarom is een dan nodig?

10.5 gewijzigde functie? Kan dat? Naar mijn idee niet en dan hoeven we verder ook niet te praten over parkeren, laden en lossen, e.d.

Artikel 11

11.1 sub 2. Waarom 10% extra toestaan?

Schoonoord 19 dec 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: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 11 maart 2024 12:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel
Bijlagen: Format onderbouwing BOPA Coevorden v1.0.pdf

Graag opslaan in zaak 6594-2024 en op Q bij De Tip

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 11 maart 2024 11:50
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te 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!

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 maart 2024 08:51
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted] en [redacted],

Bijgaand alvast: een door de gemeente Coevorden opgesteld standaard-format voor de onderbouwing van BOPA's. Wellicht hadden jullie het al gekregen. Laat (tzt, als de opdracht is verstrekt) maar weten of jullie hiermee uit de voeten kunnen.
Over die opdracht: we zijn nu in gesprek met het park en daarin gaan we nog een aantal keuzes maken over de toekomstige bebouwing (oppervlakte, plaats op de kavel e.d.). Als we daar uit zijn is de tijd rijp om opdracht te geven.
Jullie horen van ons!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 27 februari 2024 08:30

Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@bugelhajema.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste [redacted]

Dank voor jouw update, attent dat je dat even doet.

We wachten rustig af. [redacted] kennen we van andere plannen inmiddels.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 17:33
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Goedemiddag [redacted] en [redacted],

Even een update van onze kant.
Wij redden het niet de opdrachtverlening eind februari te doen. Er is inmiddels wel een contactpersoon voor RO [redacted] die nu een en ander uitzoekt. Wij komen hier later bij jullie op terug.

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 08:29
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te 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!

Beste [redacted]

Mede namens [redacted] dank voor jouw update, dat stellen we op prijs.

Met betrekking tot de stikstofberekening: er is een 'gebruiksfase' en een 'aanlegfase'. In de aanlegfase wordt er gebouwd/wegen aangelegd etcetera. Dat zal in dit geval niet/nauwelijks het geval zijn. Dus een terechte vraag die je stelt. De gebruiksfase gaat met name over de verkeersbewegingen van/naar de woningen. In theorie levert een recreatiewoning minder verkeersbewegingen op dan een permanent bewoonde woning. Dat is met name in deze situatie relevant.

Heb ik hiermee jouw vraag afdoende beantwoord?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 29 januari 2024 17:38
Aan: [redacted]@coevorden.nl; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted] en [redacted]

Dank voor de offerte. Een paar dingen:

- Zoals in ons gesprek genoemd vertrekt [redacted] als RO'er die zich met vakantieparken bezighoudt binnenkort uit de gemeente. Wie zijn rol gaat overnemen is nog niet bekend; dat schijnt binnenkort duidelijk te worden. Een goed ingevoerde RO'er is nodig voor enkele inhoudelijke punten waar jullie informatie/standpunten over moeten hebben om de BOPA te kunnen opstellen.
- Ook moeten we nog uitzoeken hoe de gemeente de procedure voor zich ziet, ook in afstemming met de vertegenwoordiging van het park/de VvE. Daar zijn wat keuzemogelijkheden in die we moeten verkennen en bespreken. Ik ben net begonnen èn de BOPA is een nieuw iets, dus dat moet even duidelijk worden.

Al met al hoop ik dat we medio/eind februari tot opdrachtverlening kunnen overgaan. Beter op voorhand wat zaken duidelijker zien te krijgen dan dat jullie aan de slag gaan en niet verder kunnen omdat informatie ontbreekt.

Inhoudelijk heb ik alvast één vraag: gaat over het kopje 'Stikstofberekening' uit de offerte. Dat zal wel een standaard-tekst zijn, maar ik begrijp de tweede zin "Deze berekening voeren wij uit op basis van de door u aangeleverde gegevens met betrekking tot in te zetten mobiel materieel (type, duur, aantallen etc.) en de verkeersbewegingen voor de aanvoer van materieel en personeel" niet, althans niet in relatie tot de transformatie van De Tip. Kunnen jullie daar duidelijker over zijn?

Tot zover voor nu, wordt vervolgd!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 11:54
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]@coevorden.nl
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@bugelhajema.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte [redacted]

Hierbij zend ik u, namens [redacted] en [redacted], onze offerte voor het opstellen van een Bopa voor de omzetting van recreatieterrein De Tip in De Kiel.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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

Format onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Datum: 22-02-2024
Versie: 1.0

Met inwerkingtreding van de Omgevingswet is het toetsingscriterium van een 'goede ruimtelijke ordening' vervangen door een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Op hoofdlijnen komt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties overeen met een goede ruimtelijke ordening. Bij elk van de uitgangspunten moeten functies namelijk zodanig over de ruimte zijn verdeeld dat ze elkaar niet in de weg zitten. In tegenstelling tot het uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening heeft het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties echter ook betrekking op de thema's gezondheid en duurzaamheid.

Is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)? Dan dient een initiatiefnemer onder meer aan te tonen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 7.207b lid 2 Omgevingsregeling). Dit doet de initiatiefnemer door middel van een zogenoemde 'goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving'. In de gemeente Coevorden hanteren we hiervoor het onderstaande format. Dit format fungeert enerzijds als leidraad voor het opstellen van een goede onderbouwing door initiatiefnemers, anderzijds fungeert het als checklist voor het beoordelen van een onderbouwing door de gemeente.

1. Inleiding: aanleiding voor plan, korte omschrijving van plan en plangebied (inclusief kaart/beeld), en leeswijzer

2. Planbeschrijving: beschrijving van de bestaande situatie in ruimtelijke en functionele zin, en beschrijving van de toekomstige situatie in ruimtelijke en functionele zin (inclusief kaart/beeld).
    a. Het moet duidelijk worden wat verandert ten opzichte van de bestaande situatie.
    b. Het moet duidelijk worden op welke manier het plan wordt ingepast in de omgeving. Welke stedenbouwkundige en/of landschappelijke uitgangspunten liggen aan het plan ten grondslag, en waarom?
    c. Het moet duidelijk worden welke doelgroep door het plan wordt bediend.

3. Omgevingsplan: beschrijving relevante regels uit omgevingsplan en benoemen op welk(e) punt(en) het plan strijdig is met het omgevingsplan

4. Beleidskader: beschrijving van toepassing zijnde vigerende beleid van rijk, provincie en gemeente in relatie tot het planvoornemen
    a. Nationaal beleid: ten minste Nationale Omgevingsvisie
    b. Provinciaal beleid: ten minste Provinciale Omgevingsvisie en provinciale omgevingsverordening (incl. instructieregels)
    c. Gemeentelijk beleid: Gemeentelijke Omgevingsvisie, Notitie Ruimtelijke Kwaliteit, Woonvisie, Het Kapitaal van Coevorden (erfgoednota), Programma Duurzaamheid, et cetera (afhankelijk van wat relevant is)

5. Fysieke leefomgeving en milieu: het moet duidelijk worden wat het effect van het plan is op de genoemde omgevingsaspecten en het moet duidelijk worden dat wordt voldaan aan de regels en richtlijnen over deze omgevingsaspecten. Achter elk van de omgevingsaspecten staat het wettelijk kader indicatief tussen haakjes. Let op dat er meer regels van toepassing kunnen zijn dan het wettelijk kader dat tussen haakjes vermeld is.
    a. m.e.r.-beoordeling (afdeling 16.4 Omgevingswet, H11 Omgevingsbesluit en bijlage V Omgevingsbesluit)
    b. ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)
    c. duurzaamheid (artikel 1.3, 1.6 en 2.1 Omgevingswet)
    d. gezondheid (artikel 2.1 lid 4 Omgevingswet en paragraaf 5.1.4 Bkl)
    e. verkeer en parkeren (artikel 2.1 lid 3 onder k Omgevingswet)
    f. flora en fauna (afdeling 8.6 Bkl)
    g. luchtkwaliteit (paragraaf 5.1.4.1 Bkl)
    h. geluid (paragraaf 5.1.4.2 - 5.1.4.3 Bkl en paragraaf 22.3.4 Bruidsschat)

i. trillingen (indien relevant; paragraaf 5.1.4.4 Bkl en paragraaf 22.3.5 Bruidsschat)
j. bodem (paragraaf 5.1.4.5 Bkl)
k. geur (indien relevant; paragraaf 5.1.4.6 Bkl en paragraaf 22.3.6 Bruidsschat)
l. omgevingsveiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
m. water (paragraaf 5.1.3 Bkl)
n. archeologie, cultuurhistorie en landschap/stedenbouw (artikel 5.130 Bkl)
o. welstand (artikel 22.7 Bruidsschat)

6. Economische uitvoerbaarheid: financieel-economische uitvoerbaarheid, verhaal gemeentelijke kosten en nadeelcompensatie

7. Procedure en participatie: participatie, advies omgevingstafel en vaststellingsprocedure

8. Samenvatting en conclusie: samenvatting van de onderbouwing voor de fysieke leefomgeving en conclusie in hoeverre sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 28 mei 2024 13:58
Aan: [redacted]@bugelhajema.nl
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]
Onderwerp: Opdracht TAM-IMRO omgevingsplan recreatieterrein De Tip De Kiel - 6594-2024
Bijlagen: Offerte TAM-IMRO omgevingsplan recreatieterrein De Tip De Kiel.pdf; Opdrachtbrief BH opstellen TAM-IMRO - zaak 6594-2024.pdf; Algemene Inkoopvoorwaarden Goederen Leveringen en Diensten 2017.pdf

Goedemorgen [redacted],

Bijgaand ontvang je onze opdrachtbrief en Algemene Inkoopvoorwaarden, zoals eerder gemeld.

Vragen? Bel of mail mij gerust.
Bij eventuele vervolgcorrespondentie graag ons kenmerk 6594-2024 vermelden. Zo kunnen wij sneller helpen.

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: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 23 april 2024 10:28
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl' <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: aangepaste offerte TAM-IMRO omgevingsplan recreatieterrein De Tip De Kiel inclusief beantwoording planningsvraag

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!

Hallo [redacted] en [redacted],

Hierbij onze aangepaste offerte. De offerte betrof in eerste instantie het opstellen van een BOPA, en is vervolgens omgezet in een TAM-IMRO omgevingsplan.

Met betrekking tot de planning: als we omstreeks 8 mei kunnen starten, dan verwacht ik dat we binnen vier tot zes weken een concept plan bij jullie kunnen hebben liggen. We gaan dan werken met het format zoals in de werkaanpak (zie bijlage) is aangegeven.

Heb ik jullie hiermee voldoende geïnformeerd?
Met vriendelijke groet,

[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Gemeente Coevorden
T.a.v. [redacted] en [redacted]
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

kenmerk 003847 **projectnummer** P002602
datum 23 april 2024 **behandeld door** [redacted] en [redacted]
onderwerp (aangepaste) offerte TAM-IMRO omgevingsplanwijziging recreatieterrein De Tip te De Kiel

Geachte [redacted]

Hartelijk bedankt voor uw offerteverzoek voor het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplan-wijziging (hierna: TAM-IMRO omgevingsplan) voor het recreatieterrein De Tip in De Kiel.

Het recreatieterrein De Tip in De Kiel zal in het kader van het traject Vitale Vakantieparken worden getransformeerd van de geldende recreatieve bestemming naar een 'woonbestemming'. Hierover is sinds enige jaren overleg met betrokken huiseigenaren. Voor deze ontwikkeling is een transformatieplan (concept) opgesteld. Deze zal als leidraad dienen voor het opstellen van het TAM-IMRO omgevingsplan die de transformatie mogelijk maakt. Daarnaast is een lijst met onderwerpen en aandachtspunten door u aangeleverd. Ook deze zullen wij gebruiken als input voor het plan.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hieruit blijkt dat het grootste deel van het gebied een recreatieve bestemming heeft.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Figuur 1. Uitsnede geldend bestemmingsplan/omgevingsplan (bron: omgevingsloket.nl)

Werkzaamheden

TAM-IMRO VARIANT

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Wet ruimtelijke ordening is komen te vervallen. Vanaf die datum heeft de gemeente één omgevingsplan. Op 12 april 2024 hebt u aangegeven dat de gemeente in plaats van een zogenaamde BOPA de voorkeur geeft aan het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplan voor het wijzigen van het omgevingsplan. Wij hebben u een format d.d. 15 april 2024 toegestuurd. In uw e-mail d.d. 18 april heeft u aangegeven dat dit format wat u betreft bruikbaar is voor onderhavig plan.

Wat wij aanleveren, is wat juridisch noodzakelijk is om een omgevingsplanwijziging op te leveren, bestaande uit:

- regelset;
- toelichting op de regels;
- motivering;
- werkingsgebieden met bijbehorende geometrie.

Bij het opstellen van het eerste concept komen mogelijk vraagpunten boven. Het concept, inclusief de vraagpunten, wordt aan u toegezonden en indien nodig besproken tijdens een overleg. Vervolgens wordt het TAM-IMRO omgevingsplan (inclusief motivering en toelichting) door ons aangepast en aangevuld.

REGELSET

Wij gaan uit van een variant waarbij alleen het noodzakelijke wordt geregeld om strijdigheid met het geldende bestemmingsplan De Tip weg te nemen. Daarvoor wordt aangesloten bij het eerdergenoemde format. De onderliggende (paraplu)bestemmingsplannen blijven van toepassing, voor zover deze niet strijdig of relevant zijn voor de wijziging. Dit betekent dat wij met voorrangsregels gaan werken. Bij deze fase hoort ook het opstellen van een algemene motivering van het TAM-IMRO omgevingsplan en het opstellen van een juridische toelichting. Op het moment dat blijkt dat moet worden uitgegaan van andere uitgangspunten dan hiervoor benoemd, gaan wij na in hoeverre deze offerte aanpassing behoeft.

Op grond van uw mail van 18 april gaan wij ervan uit dat de bruidsschat als hoofdstuk 22 in het gemeentedekkend omgevingsplan blijft staan en wij hiervoor geen nadere analyse of regels hoeven op te stellen. In principe nemen wij alleen regels op die in overeenstemming zijn met de bruidsschat. Indien nodig, kunnen wij ook hier met een voorrangsbepaling werken waarbij de bruidsschat niet hoeft te worden aangepast. Dit bespreken wij tijdens het eerstvolgende overleg.

TOELICHTING OP DE REGELS

In de toelichting op de regels schrijven wij een juridische toelichting op de opgenomen regels.

MOTIVERING

Het TAM-IMRO omgevingsplan moet voldoen aan regels uit de Omgevingswet, instructieregels uit het Bkl en de provinciale omgevingsverordening. Verreweg de meeste van die regels leiden ertoe dat een verplichte belangenafweging moet worden gemaakt. Die belangenafweging is onderdeel van de 'motivering van de planwijziging', die vergelijkbaar is met de toelichting bij een bestemmingsplan. Daarbij staat voorop dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijke criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij voeren de toets uit, waarbij het globaal gesproken gaat om de aspecten ruimtelijke ordening, waaronder ook de watertoets en diverse milieuaspecten. Voor de milieuaspecten moet in de motivering worden aangetoond dat de planwijziging voldoet aan de instructieregels van het Bkl. Uitgangspunt daarbij zijn de standaardwaarden die zijn opgenomen in dit besluit. Afwijkingen daarvan kunnen (tot grenswaarden) worden gemotiveerd, als daarvoor noodzaak blijkt uit de onderzoeken en dit past binnen gemeentelijk beleid.

Verder moet worden gemotiveerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsverordening van de provincie en ander relevant beleid en regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving van andere overheden, zoals het waterschap en het Rijk.

ONDERZOEKEN

Op basis van de door u aangeleverde informatie houden wij rekening met de volgende (bureau)onderzoeken. Aanvullende onderzoeken en/of berekeningen voortkomend uit bureauonderzoeken zijn niet inbegrepen in voorliggende offerte. Omdat het voornemen enkel een (administratief-juridische) wijziging van de planologische mogelijkheden betreft en er geen of nauwelijks sprake is van fysieke ingrepen, zijn veel onderzoeken niet aan de orde. Voor de volledigheid lopen wij alle onderzoeksthema's hierna (en in de motivering) wel bij langs.

- Ecologie (Aanvullingswet natuur, Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur)

Een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden in het kader van natuurwet- en -regelgeving is een verplicht onderdeel van een planologische procedure. Gezien de ligging van het gebied nabij Natura 2000-gebied en de mogelijke toename van verkeer als gevolg van de transformatie (van recreatiewoningen naar een permanent bewoonde woning) zullen wij een beknopt ecologisch onderzoek met veldbezoek uitvoeren.

Onze ecologen kunnen in het kader van de transformatie van recreatiewoningen naar permanent bewoonde woningen meedenken in het nemen van ecologische maatregelen die de biodiversiteit in het gebied kunnen bevorderen. Indien gewenst, kunnen wij deze mogelijkheden met bijbehorende kosten daarvoor afzonderlijk in beeld brengen.

- Archeologie en cultuurhistorie (artikel 5.130 Bkl)

Op basis van de gegevens van het geldende bestemmingsplan wordt hierop kort ingegaan, mede omdat er geen sprake is van nieuwe ingrepen.

- Waterbelang

Op grond van artikel 5.37 Bkl dient naar het waterbelang te worden gekeken. Dit geven wij vorm door de digitale watertoets uit te voeren zoals het betreffende waterschap dat vereist. De watertoets nemen wij op in de waterparagraaf. In dit geval verwachten wij geen bijzonderheden, omdat het enkel een wijziging van de planologische mogelijkheden betreft. Op uw verzoek zullen wij kijken naar het opnemen van een maximum verhardingspercentage.

- Bodem (artikel 5.89i Bkl)

Voor de bodemkwaliteit wordt gestreefd naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Aangezien in dit geval sprake is van de voren beschreven transformatie wordt een beknopt bureauonderzoek naar bodemverontreiniging nodig geacht.

- Geluid door wegen en industrieterreinen

De instructieregels uit afdeling 3.5 Bkl zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18, lid 1 Bkl). De locatie ligt in de nabijheid van de N376 en De Tip. De N376 en De Tip kennen ter plaatse een maximum snelheid van 60 km/uur en hebben daarmee in de zin van het Bkl een zone van 250 m ter weerszijden van de weg waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is. Gezien de situering van de omliggende wegen achten wij het van belang akoestisch onderzoek te verrichten. Voor de uitvoering van dit onderzoek ontvangen wij voorafgaand graag de verkeersgegevens van de relevante wegen en een digitale ondergrond van het gebied (bgt-bestand).

- Geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 Bkl).

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten afkomstig van (bedrijfsmatige) activiteiten. Dit betreft in dit geval het naastgelegen recreatieterrein De Eeke. Gemotiveerd zal worden of de woonfunctie uit dit oogpunt aanvaardbaar is. In dit kader wordt vooralsnog alleen bureauonderzoek (exclusief nader onderzoek) verricht. Mocht blijken dat nader onderzoek, zoals een akoestische berekening, nodig is, dan stemmen wij dit met u af. Ten aanzien van het toestaan van bedrijven aan huis in het projectgebied is aangegeven dat hiervan geen sprake zal zijn.

- Parkeren

Wij gaan er vooralsnog van uit dat wij ten aanzien van parkeren voldoende input van de gemeente ontvangen. Wij gaan er van uit dat deze input toereikend is. Nader parkeeronderzoek is dan ook niet meegenomen in deze aanbieding.

- Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking van (artikel 5.129g Bkl)

Het onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking houden wij beknopt, omdat er geen sprake is van een daadwerkelijk nieuwe stedelijke ontwikkeling met bijbehorend ruimtelijk beslag.

- Luchtkwaliteit (artikel 5.51 Bkl)

Een verkennend onderzoek naar luchtkwaliteit is gezien de transformatie noodzakelijk. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed is op de luchtkwaliteit. Wij zullen een verkennende berekening uitvoeren en de resultaten hiervan opnemen in de motivering.

- Omgevingsveiligheid (artikel 5.1.2 Bkl)

Op basis van de risicokaart en het geldende planologische kader worden ten aanzien van de omgevingsveiligheid vooralsnog geen grote belemmeringen verwacht. Wij zullen een beknopt

bureauonderzoek uitvoeren op basis van de risicokaart. Nader (aanvullend) onderzoek en berekeningen zijn niet in deze aanbieding opgenomen.
Wij raden u aan in overleg met de veiligheidsregio te bezien of sprake is van een acceptabele calamiteitenroute.

- Aanmeldnotitie m.e.r.

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat er geen project-m.e.r.-beoordeling (en daarmee een aanmeldnotitie) nodig is.

- Stikstofberekening (artikel 22.20 Omgevingswet)

Voor onderhavig voornemen is het relevant om met een AERIUS-berekening vast te stellen of sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Deze berekening voeren wij uit op basis van de door u aangeleverde gegevens met betrekking tot in te zetten mobiel materieel (type, duur, aantallen et cetera) en de verkeersbewegingen voor de aanvoer van materieel en personeel. Mocht uit de berekening blijken dat sprake is van een effect (een stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar), dan is het mogelijk een nadere analyse te doen. Hierbij kan worden gedacht aan interne saldering, de invoer van (meer) gedetailleerde gegevens of dat wordt gewerkt met emissie-armer materieel. Deze nadere analyse en eventuele aanvullende berekeningen zijn niet begrepen in de kostenopgave.

- Overig onderzoek

In de motivering lopen wij ook de instructieregels/bruidsschatregels na ten aanzien van de volgende onderwerpen. Hiervoor is geen nader onderzoek nodig, een beknopte beschrijving volstaat.

Trillingen

Op grond van artikel 5.83 Bkl moet bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Dit zal beknopt worden beschreven.

Geur

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels over geur (paragraaf 5.1.4.6 Bkl). Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de

gemeente zelf de mate van geurbescherming. Ook hierover zal een slechts een beknopte beschrijving worden opgenomen in de motivering.

- Toegankelijkheid:

Op grond van artikel 5.162 Bkl wordt bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Duurzaamheid en gezondheid

Te zijner tijd zal in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het te ontwikkelen gemeentelijke beleid. Hier zal in beknopte mate aandacht aan worden besteed in de motivering. .

Energie

De bruidsschat kent een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (artikel 22.52). Hieraan wordt eveneens beknopt aandacht besteed in de motivering.

WERKINGSGEBIEDEN MET BIJBEHOREND GEOMETRIE

Aan de op te stellen regels moet een werkingsgebied worden gekoppeld. Hiermee wordt duidelijk op welke locatie welke regels van toepassing zijn. Deze koppeling is noodzakelijk voor de juridische werking van het TAM-IMRO omgevingsplan. Wij verzorgen deze koppeling, inclusief de daarbij behorende geometrie.

Het annoteren van regels uit een TAM-IMRO omgevingsplan, ten behoeve van toepasbare regels, is niet mogelijk. Dit is overigens ook niet noodzakelijk voor het juridisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling.

Plan van aanpak

PROCEDURE

Voor het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure kent in hoofdzaak drie fasen:

1. Voorbereiding; er wordt eerst een concept TAM-IMRO omgevingsplan gemaakt aan de hand waarvan het vooroverleg met betrokken instanties en partijen kan worden gevoerd. Dit concept kan ook worden gebruikt voor het participatietraject. De uitkomsten en resultaten hiervan kunnen vervolgens worden verwerkt in een ontwerpversie van het plan.

2. Terinzagelegging ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan: als het college heeft ingestemd met het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan, wordt dit ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze.
3. Vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan; aan de hand van eventueel ingediende zienswijzen en/of overige wijzigingen wordt daarna een besluit genomen over de vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan. Het vastgestelde plan kan daarna worden gepubliceerd.

OPSTELLEN CONCEPT TAM IMRO OMGEVINGSPLAN

Nadat alle beschikbare informatie beschikbaar is, stellen wij het concept TAM-IMRO omgevingsplan op. Het concept TAM-IMRO omgevingsplan wordt ter beoordeling aan u aangeboden.

OPSTELLEN ONTWERP TAM IMRO OMGEVINGSPLAN

De gemeente geeft een reactie op het eerste concept, waarbij wij ervan uitgaan dat de opmerkingen vanuit de verschillende disciplines worden verzameld en in één document aan ons worden toegezonden. Op basis van de ontvangen opmerkingen uit het vooroverleg voeren wij eventuele aanpassingen in regels, werkingsgebieden en/of motivering uit. Indien nodig, afhankelijk van de aard en inhoud van de reacties, hebben wij vooraf (digitaal) overleg met u over de beantwoording. Omdat niet zeker is dat overleg nodig is, maakt dit overleg geen deel uit van deze offerte.

In deze offerte is één beperkte aanpassingsronde inbegrepen. Na het verwerken van de aanpassingen leveren wij het definitieve ontwerpplan op, inclusief digitale dataset voor publicatie. Na vrijgave van het ontwerp door het college van burgemeester en wethouders kan de gemeente het plan publiceren en de procedure starten.

Onze opdracht eindigt met het opleveren van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan. Omdat vooraf niet is in te schatten wat de aard en omvang van de werkzaamheden zijn om te komen tot een vastgesteld plan (afhankelijk van eventuele zienswijzen), hebben wij in deze offerte met betrekking tot de werkzaamheden in deze fase een p.m.-post opgenomen. Navolgend hebben wij deze volgende stap wel voor u uitgewerkt. Op het moment dat geen zienswijzen worden ingediend, is onze inzet beperkt.

OPSTELLEN TAM IMRO OMGEVINGSPLAN VOOR VASTSTELLING

Na afloop van de digitale terinzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan worden de (eventuele) zienswijzen door de gemeente beantwoord in een nota zienswijzen. Deze nota, inclusief (eventuele) ambtshalve wijzigingen, wordt vervolgens bij ons aangeleverd. Aangezien vooraf niet is in te schatten wat de aard en omvang van deze zienswijzen zijn en de wijzigingen, hebben wij in deze offerte met betrekking tot de kosten een p.m.-post opgenomen.

Afhankelijk van de aard en inhoud van de zienswijzen hebben wij hierover (digitaal) overleg met u en de gemeente. Wij verwerken vervolgens de aanpassingen in de regels, werkingsgebieden en/of motivering en maken het plan klaar voor vaststelling door de gemeenteraad. Daarna leveren wij het plan aan voor vaststelling, inclusief digitale dataset voor publicatie. Na de vaststelling wordt het vastgestelde TAM-IMRO omgevingsplan gepubliceerd.

Procedure en bijbehorende verplichtingen

OMGEVINGSTAFEL
De gemeente beschikt over een omgevingstafel waaraan integrale (ambtelijke) toetsing van plannen en projecten door betrokken stakeholders plaatsvindt. Deze toetsing zal te zijner tijd plaatsvinden.

BESTUURLIJK VOOROVERLEG
Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt de gemeente bij de uitoefening van taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. De hieruit voortvloeiende resultaten nemen wij op in de motivering.

PARTICIPATIE
In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:
- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

U hebt sinds langere tijd overleg gepleegd met betrokken huiseigenaren. Wij gaan ervan uit dat dit overleg beschreven is in rapportages waaruit wij voor de participatieparagraaf kunnen putten.

Kosten

De genoemde werkzaamheden vallen uiteen in een product- en proceskant (begeleiding en overleg). Omdat we met elkaar aan een nieuw product werken, is het vooraf lastig in te schatten hoeveel overleg en begeleiding nodig is. We hebben in onze kostenraming een digitaal overleg opgenomen. We stellen voor alle eventuele overige overleggen en begeleiding op regie uit te voeren. De werkzaamheden en bijbehorende kosten voor het opstellen van het TAM-IMRO omgevingsplan zijn opgenomen in de volgende tabel.

Werkzaamheden	Kosten in €
Startoverleg (heeft plaatsgevonden 18-01-2024)	[redacted]
Opstellen conceptmotivering, inclusief verwerken onderzoeken (beknopt) en korte beschrijving planontwikkeling, exclusief uitgebreide historische en stedenbouwkundige beschrijving/analyse	
Regels en juridische toelichting (concept)	
Werkingsgebieden en bijbehorende geometrie (concept)	
Eenmalige, niet-ingrijpende aanpassingsronde regels en motivering, incl. aanpassen werkingsgebieden en geometrie*	
Digitale dataset voor publicatie (één keer ten behoeve van ontwerp)	
Totaal t/m opleveren ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan excl. btw en excl. reiskosten	**11.650,--**

* Ervan uitgaande dat alle opmerkingen in één keer worden aangeleverd.

Oplevering vast te stellen TAM-IMRO omgevingsplan	Kosten in €
Verwerken zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen in regels en motivering	p.m.
Aanpassen werkingsgebieden en bijbehorende geometrie	p.m.
Digitale dataset (verplicht) voor publicatie na vaststelling	[redacted]

Onderzoek	Kosten in €	Toelichting
Beknopte natuurtoets/ ecologisch onderzoek	[redacted]	Bureauonderzoek, veldbezoek en beknopte rapportage
Archeologie en cultuurhistorie	X	In overleg met u wordt bekeken of dit nodig is, vooralsnog gaan wij hier niet van uit.
Waterparagraaf/watertoets	[redacted]	Advies wordt aangevraagd bij het waterschap door middel van de digitale watertoets. De uitkomst van dit advies wordt in de motivering verwerkt. Hierna zullen wij eenmalig overleg voeren met het waterschap.
Akoestisch onderzoek (wegverkeer)	[redacted]	Op basis van aan te leveren tellingen door gemeente, exclusief eventuele ontheffing.
Bodemonderzoek	x	In overleg met u wordt bekeken of dit nodig is, vooralsnog gaan wij hier niet van uit.
Geluid door activiteiten	X	Op basis van bureauonderzoek, exclusief eventueel nader onderzoek
Luchtkwaliteit	X	Wij gaan uit van een nibm-project, nadere berekening is dan niet nodig.
Omgevingsveiligheid	[redacted]	Betreft alleen bureaustudie, inclusief eenmalige beknopte afstemming per e-mail met Veiligheidsregio. Nadere aanvullende berekeningen zijn niet inbegrepen.
Ladder voor duurzame verstedelijking	X	Bureaustudie, nader onderzoek is niet inbegrepen.
Aanmeldnotitie m.e.r.	X	Wordt niet nodig geacht, korte beschrijving in motivering.
Stikstofberekening	[redacted]	AERIUS-berekening, exclusief nadere berekening.
Verkeer (parkeerberekening)	X	Bureaustudie op basis van aangeleverde informatie, geen berekening/onderzoek.
Overig onderzoek (trillingen, geur)	x	Bureaustudie, nader onderzoek is niet inbegrepen.
Economische haalbaarheid	X	In overleg met u wordt bekeken hoe dit vorm krijgt.
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	[redacted] X	In overleg met u wordt bekeken hoe dit vorm krijgt.
Subtotaal	**4.945,--**	**Exclusief btw en exclusief indicatieve kosten**

Bij de opgave van de kosten gaan wij ervan uit dat wij geen werkzaamheden ten aanzien van de participatie of overleg met overheden verrichten. Met het waterschap wordt eenmalig digitaal overleg gevoerd in het kader van de watertoets, zoals hiervoor al is weergegeven.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente de eventuele vooroverlegreacties en zienswijzen behandelt. Indien onze inzet hierbij is gewenst, kunnen wij te zijner tijd een prijsopgave doen. De kosten voor verwerking van deze reacties zijn niet opgenomen in de vorenstaande kostentabel.

Planning

In overleg met u komen wij tot een passende planning.

Tot slot

Het kan soms voorkomen dat extra overleg gewenst is om tot een goedgekeurd ruimtelijk plan te komen. Wij gaan hier vooralsnog niet van uit. Mocht tijdens het traject duidelijk worden dat meermalen mondeling of digitaal overleg met u of anderen nodig is, ofwel meerdere aanpassingsronden nodig zijn, dan zullen wij u hier vooraf op attenderen en de kosten daarvoor afzonderlijk in beeld brengen. Dit geldt eveneens in het geval sprake is van het tijdelijk stilleggen van het project door externe factoren, waarop wij geen invloed hebben. Het kan zijn dat wij dan herstartkosten in rekening moeten brengen. Ook dit zullen wij vooraf, dan wel zo spoedig mogelijk melden.

Indien u gebruik wilt maken van onze diensten, verzoeken wij u bijgaand opdrachtverstrekkings-formulier ingevuld en ondertekend te retourneren. Werkt uw organisatie met ordernummers voor facturering, wilt u deze dan aangeven op het opdrachtverstrekkingsformulier.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u naar aanleiding van onze offerte nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

Bijlagen

- Algemene voorwaarden
- Opdrachtverstrekkingsformulier

Bijlage: Algemene voorwaarden

- Bij opdrachtverlening gaat opdrachtgever akkoord met de hierna beschreven Algemene voorwaarden.
- Met opdrachtverlening kunnen wij de door u aangeleverde persoonsgegevens overeenkomstig gebruiken een en ander conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU 2016/679) en ons Privacy statement, te raadplegen op www.bugelhajema.nl/privacyverklaring.
- De offerte is gebaseerd op de hiervoor omschreven aanpak, overzicht van werkzaamheden en beschrijving van het planproces. Bij het opstellen van de offerte is uitgegaan van een normaal verloop van het planproces, waaronder ook wordt verstaan het tijdig en volledig aanleveren van de door de opdrachtgever te verstrekken gegevens. Indien buiten onze invloed wordt afgeweken van het omschreven planproces en/of de projectplanning is dat aanleiding de offerte in onderling overleg bij te stellen. De wijzigingen kunnen leiden tot aanpassing van de kosten.
- Als de werkzaamheden door omstandigheden buiten toedoen van het bureau meer dan twee maanden hebben stilgelegen, dan worden bij een daarop volgende herstart de herstartkosten in rekening gebracht.
- Indien gebruik wordt gemaakt van diensten van onderaannemers zullen de kosten hiervan rechtstreeks bij de opdrachtgever in rekening worden gebracht.
- De offerte is geldig tot drie maanden na verzending van de offerte. Eventuele loon- en kostenstijgingen zullen hierna worden doorberekend.
- De offerte is exclusief reiskosten en reproductiekosten, voor zover niet opgenomen.
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verplichte in rekening te brengen btw.
- De kosten worden vierwekelijks gefactureerd op basis van de bestede tijd en de gemaakte kosten. Betaling dient steeds plaats te vinden binnen 30 dagen na factuurdatum. Bij betalingen na 30 dagen kunnen rentekosten en eventuele wettelijke incasso- en administratiekosten in rekening worden gebracht. Als de werkzaamheden door de opdrachtgever worden stilgelegd, worden alle tot dat moment gemaakte kosten in rekening gebracht.
- In aanvulling op het bovenstaande zijn de regeling 'DNR 2011 Eerste herziening, juli 2013' en het daarbij behorend 'Wijzigingsdocument Herziening DNR 2011 (juli 2013)' op onze werkzaamheden van toepassing. Deze treft u als één bijlage aan en zijn tevens als twee separate documenten te vinden op onze website.

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

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

BügelHajema Adviseurs BV
Vaart N.Z. 50
9401 GN ASSEN

Uw bericht	23 april 2024
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	[redacted]
Kenmerk	6594-2024
Bijlage(n)	Uw offerte en de Algemene voorwaarden Gemeente Coevorden
Datum	23 mei 2024

Onderwerp: Opdrachtverstrekking TAM-IMRO Omgevingsplan De Tip in De Kiel

Beste [redacted]

Wij hebben de offerte met kenmerk 003847 en projectnummer P002602 van 23 april 2024 ontvangen. Op basis hiervan verstrekken wij de opdracht graag aan jullie.

Omschrijving opdracht

De opdracht omvat het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplanwijziging voor het recreatieterrein De Tip in De Kiel (hierna TAM-IMRO). Dit voor het maximale bedrag van € [redacted] excl. Btw, excl. reiskosten en incl. kosten digitale dataset voor publicatie na vaststelling. Wij hebben kennisgenomen van de inhoud van de offerte en stemmen hiermee in.

Digitale factuur

Wij ontvangen de factuur graag digitaal op [redacted]@coevorden.nl.
De factuur en bijlagen graag als PDF-document toevoegen in de e-mail.
Op de factuur moet in ieder geval de volgende informatie staan:

Gemeente Coevorden
T.a.v. [redacted]*, medewerker programma VVPC*
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Onderwerp: opstellen TAM-IMRO De Tip De Kiel
Kostenplaatsnummer: 6677000
Grootboeknummer: 43599

Stuur een bijlage mee waarin de geleverde diensten en/of producten duidelijk vermeld staan.

Zaaknummer: 6594-2024

De volgende bijlagen horen bij deze opdrachtbevestiging

In geval van strijdigheid tussen deze opdrachtbevestiging en de bijlagen geldt de volgende rangorde in afnemende volgorde van belangrijkheid:

I. Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Coevorden;

II. Uw offerte d.d. 23 april 2024.

De inkoopvoorwaarden van BügelHajema Adviseurs wijzen we uitdrukkelijk van de hand. De algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Coevorden zijn van toepassing op deze opdracht. Een exemplaar hiervan hebben wij meegestuurd met deze opdrachtbevestiging.

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen?

Neem dan contact op met [redacted], projectleider De Tip via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wilt u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 6594-2024 doorgeven.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

[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.

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

Gemeente Coevorden

Algemene Inkoopvoorwaarden Goederen, Leveringen en Diensten 2017

Algemene Inkoopvoorwaarden gemeente Coevorden gedeponeerd bij het KvK onder nummer 01173197

I Algemeen

Artikel 1. Definities
Tenzij uit de context anders blijkt, zijn de gebruikte begrippen en uitdrukkingen in deze Algemene Inkoopvoorwaarden met een hoofdletter geschreven, als volgt gedefinieerd:

Aflevering: Het verschaffen van het bezit van de Goederen aan de Opdrachtgever.

Derde(n): Niet bij de Overeenkomst betrokken Partij, waaronder onderaannemers.

Dienst(en): De door de Opdrachtnemer te verrichten werkzaamheden ten behoeve van een specifieke behoefte van de Opdrachtgever, niet zijnde werken of leveringen.

Goederen: Alle zaken en alle vermogensrechten in de zin van artikel 3:1 Burgerlijk Wetboek.

Levering(en): De door de Opdrachtnemer op basis van de Overeenkomst ten behoeve van de Opdrachtgever te leveren Goederen.

Offerte: Een aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Offerteaanvraag: Een enkelvoudige of meervoudige aanvraag van de Opdrachtgever voor te verrichten Prestaties of een (Europese) aanbesteding conform de Aanbestedingswet en de Europese aanbestedingsrichtlijnen 2004/17/EG en 2004/18/EG.

Opdrachtgever: De gemeente Coevorden, gezeteld aan de Kasteel 1, 7741 GC te Coevorden.

Opdrachtnemer: De in de Overeenkomst genoemde wederpartij van de Opdrachtgever.

Overeenkomst: Al hetgeen tussen de Opdrachtgever en de Opdrachtnemer is overeengekomen, inclusief daarbij behorende bijlagen.

Partij(en): De Opdrachtgever en/of de Opdrachtnemer;

Personeel: De door de Opdrachtnemer voor de uitvoering van de Overeenkomst in te schakelen personeelsleden of andere hulpperso nen die krachtens de Overeenkomst onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zullen zijn.

Prestatie: De te verrichten Leveringen en/of Diensten.

Werkdag(en): Kalenderdagen behoudens weekenden, algemeen erkende feestdagen in de zin van artikel 3 lid 1 Algemene termijnenwet, plaatselijke feestdagen en de door de Opdrachtgever aangewezen brugdagen.

Artikel 2. Toepasselijkheid
2.1 Deze Algemene Inkoopvoorwaarden zijn van toepassing op alle Offerteaanvragen en Overeenkomsten met betrekking tot Goederen, Leveringen en/of Diensten.

2.2 Van deze Algemene Inkoopvoorwaarden kan slechts worden afgeweken, indien Partijen dit uitdrukkelijk schriftelijk met elkaar zijn overeengekomen.

2.3 Indien een bepaling van deze Algemene Inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van kracht blijven en treden Partijen in overleg teneinde een nieuwe bepaling (of bepalingen) ter vervanging van de nietige of vernietigde bepaling(en) overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van de nietige of vernietigde bepaling(en) in acht worden genomen.

2.4 In geval van strijdigheid tussen hetgeen schriftelijk tussen Partijen is overeengekomen en deze Algemene Inkoopvoorwaarden prevaleert hetgeen in de Overeenkomst tussen Partijen is opgenomen.

2.5 Door het indienen van de Offerte wijst de Opdrachtnemer uitdrukkelijk de toepasselijkheid van zijn Algemene Voorwaarden af. Aan dergelijke voorwaarden wordt ook geen aanvullende werking toegekend.
Opdrachtnemer wordt geacht de toepasselijkheid van deze Algemene Inkoopvoorwaarden mede te aanvaarden met betrekking tot gelieerde Overeenkomst(en) met de Opdrachtgever.

Artikel 3. Offerte, opdracht en totstandkoming Overeenkomst
3.1 De Opdrachtgever kan een Offerteaanvraag intrekken of wijzigen voor zover dit mogelijk is binnen de geldende Nederlandse en Europese wet- en regelgeving en jurisprudentie. De Opdrachtgever zal geen kosten of schade vergoeden die hiermee samenhangen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

3.2 De Offerte van de Opdrachtnemer heeft een gestanddoeningstermijn van zestig dagen of zoveel langer of korter als in de Offerteaanvraag is vermeld. De gestanddoeningstermijn vangt aan op de dag waarop de inschrijvingstermijn sluit of op de dag die wordt vermeld in de Offerteaanvraag.

3.3 Een Overeenkomst komt tot stand nadat de Opdrachtgever een expliciete schriftelijke aanvaarding van de Offerte van de Opdrachtnemer per e-mail of brief heeft verzonden aan de Opdrachtnemer. De schriftelijke aanvaarding geldt enkel als aanvaarding, indien daaraan een besluit ten grondslag ligt als bedoeld in artikel 160, eerste lid aanhef en onder e van de Gemeentewet dat is genomen door of namens het college van burgemeester en wethouders en de aanvaarding ondertekend is door de burgemeester of een ander waaraan op grond van het bepaalde in artikel 171, tweede lid van de Gemeentewet de vertegenwoordiging van de Opdrachtgever is opgedragen. Op eerste verzoek van de Opdrachtnemer legt de Opdrachtgever een kopie van dit besluit over.

3.4 Een voornemen tot gunning houdt geen aanvaarding in zoals bedoeld in het voorgaande lid of in de zin van artikel 6:217 lid 1 Burgerlijk Wetboek.

3.5 Alle handelingen die de Opdrachtnemer verricht voorafgaand aan de totstandkoming van de Overeenkomst zijn voor rekening en risico van de Opdrachtnemer.

II Uitvoering Overeenkomst

Artikel 4. Algemene verplichtingen Opdrachtnemer

4.1 De Opdrachtnemer zal zijn verplichtingen voortvloeiend uit de Overeenkomst in nauwe samenwerking met de Opdrachtgever nakomen, onverminderd de eigen verantwoordelijkheid van de Opdrachtnemer.

4.2 De Opdrachtnemer zal de Opdrachtgever op de hoogte houden van de uitvoering van de Overeenkomst en desgevraagd inlichtingen geven.

De Opdrachtnemer is onder meer, doch niet uitsluitend, verplicht om de Opdrachtgever direct schriftelijk in te lichten over feiten en omstandigheden die kunnen leiden tot vertraging in de nakoming of waarmee in de Overeenkomst geen rekening is gehouden.

4.3 Slechts met voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Opdrachtgever, kan de Opdrachtnemer de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk laten uitvoeren door Derden of uit de Overeenkomst voortvloeiende rechten en/of plichten overdragen aan Derden en/of deze rechten bezwaren.

4.4 Aan de in lid 3 van dit artikel genoemde schriftelijke toestemming, kunnen door Opdrachtgever voorwaarden worden verbonden, waaronder garantstellingen.

4.5 Lid 3 van dit artikel ziet eveneens op overdracht van rechten en verplichtingen aan gelieerde ondernemingen dan wel moeder- of zustermaatschappijen.

4.6 In situaties van overname, fusie of anderszins duurzame wijziging van de zeggenschap(sverhoudingen) is overdracht aan deze derde, dan wel een nieuwe entiteit wel toegestaan. De Overeenkomst dient in een dergelijke situatie onverkort gestand gedaan te worden. Hierbij geldt wel dat de Opdrachtnemer de Opdrachtgever tijdig, onverwijld, na eventuele goedkeuring door de autoriteiten en vóór publicatie op de hoogte stelt.

Hierbij dient de Opdrachtnemer de waarborgen te beschrijven welke bevestigen dat de (effectieve en kwalitatieve) uitvoering van de Overeenkomst niet in het gedrang komt.

4.7 De Opdrachtnemer garandeert ter zake van de Overeenkomst dat de Opdrachtnemer of Personeel van Opdrachtnemer of een met de Opdrachtnemer verbonden rechtspersoon en de onder hen werkzame personen niet betrokken zijn of zijn geweest bij overleg of afspraken met andere ondernemingen op een wijze die strijdig zou kunnen zijn met bepalingen van de Mededingingswet of artikelen 101 en 102 Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, waaronder: (1) prijsvorming, (2) het afstemmen van Offerten, en/of (3) verdeling van werkzaamheden.

4.8 De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever voor strafrechtelijke boetes en bestuurlijke sancties (als bedoeld in artikel 5:2, eerste lid aanhef en onder a van de Algemene wet bestuursrecht, het eventuele kostenverhaal daaronder begrepen) die verband houden met de Overeenkomst en die de Opdrachtnemer of de Opdrachtgever krijgt opgelegd.

4.9 De Opdrachtnemer zal bij de uitvoering van de Overeenkomst alle van toepassing zijn de voorschriften bij of krachtens de wet gesteld naleven en de Overeenkomsten die de Opdrachtgever met Derden heeft gesloten, voor zover deze Overeenkomsten bekend zijn bij de Opdrachtnemer, in acht nemen.

Indien de Opdrachtnemer genoodzaakt is om contact op te nemen met Derden, zal de Opdrachtnemer dit eerst voorleggen aan de Opdrachtgever.

4.10 De Opdrachtnemer draagt zelf de verantwoordelijkheid om de door hem ingeschakelde Derden te informeren over de afspraken die gelden tussen de Opdrachtnemer en de Opdrachtgever bij de uitvoering van de Overeenkomst.

4.11 Slechts voor zover de Opdrachtnemer expliciet en schriftelijk is gemachtigd door de Opdrachtgever zal de Opdrachtnemer optreden als gemachtigde van de Opdrachtgever. Eventuele gevolgen die door het in strijd handelen met het bepaalde in de voorgaande zin zijn ontstaan, komen voor rekening en risico van de Opdrachtnemer.

Artikel 5. Algemene verplichtingen Opdrachtgever
5.1 De Opdrachtgever zal op verzoek van de Opdrachtnemer alle inlichtingen en gegevens verstrekken voor zover die nodig zijn om de Overeenkomst naar behoren uit te voeren.

5.2 De Opdrachtgever zal zich inspannen zoals een goed opdrachtgever betaamt en zal zich, indien nodig, inspannen om haar medewerking, waaronder publiekrechtelijke medewerking, te verlenen die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 6. Kwaliteit, keuring en garantie
6.1 De Opdrachtnemer garandeert dat de geleverde Prestaties voldoen aan de Overeenkomst, aan de algemeen geldende normen en aan de voorschriften die bij of krachtens wet of verdrag gelden met betrekking tot, doch niet uitsluitend, veiligheid, gezondheid en milieu.

6.2 De Opdrachtgever is gerechtigd om de Prestaties te keuren en de Opdrachtnemer verleent waar nodig zijn medewerking. Indien de Opdrachtgever bepaalde Prestaties schriftelijk heeft goedgekeurd, vervalt het recht, zoals genoemd in de voorgaande zin ten aanzien van die Prestaties.

6.3 Opdrachtnemer garandeert dat alle geleverde Goederen en/of Diensten alsmede de eventuele installatie en/of montage van Goederen beantwoorden aan de eigenschappen van de Overeenkomst, dan wel wat hier in het maatschappelijk verkeer redelijkerwijs van had mogen worden verwacht. Voor Goederen houdt dit in dat deze ten minste die eigenschappen bezitten die de Opdrachtgever op grond van de Overeenkomst mag verwachten. Voor Diensten houdt dit in dat deze ten minste voldoen aan de kwaliteit die van een deskundig, goed en zorgvuldig handelend vakgenoot, onder gelijksoortige omstandigheden, bij een normale wijze van taakuitoefening, mag worden verwacht.

6.4 Opdrachtnemer garandeert verder dat alle geleverde Goederen en/of Diensten voldoen aan alle relevante wettelijke bepalingen of andere van overheidswege ter zake gegeven voorschriften betreffende in ieder geval kwaliteit, milieu, veiligheid en gezondheid.

6.5 Opdrachtnemer garandeert dat alle geleverde Goederen en/of Diensten geen inbreuk maken op rechten van Derden, waaronder begrepen intellectuele eigendomsrechten en vrijwaart Opdrachtgever volledig van aanspraken in dit verband.

6.6 Indien de Opdrachtgever constateert dat geleverde Goederen en/of Diensten niet of slechts gedeeltelijk voldoen aan wat Opdrachtnemer conform dit artikel heeft gegarandeerd, is Opdrachtnemer zonder nadere ingebrekestelling in verzuim, tenzij Opdrachtnemer kan aantonen dat de tekortkoming hem niet kan worden toegerekend.

6.7 Ter voldoening aan zijn garantieverplichtingen zal Opdrachtnemer geleverde Goederen en/of Diensten of gebrekkige onderdelen daarvan kosteloos herstellen of door nieuwe vervangen of aanvullen binnen de door Opdrachtgever bij aanzegging gestelde redelijke termijn. Indien dat spoedshalve geboden is heeft Opdrachtgever het recht herstel of vervanging door Derden te doen verrichten voor rekening van Opdrachtnemer.

6.8 Indien een keuring zoals bedoeld in het tweede lid van dit artikel door toedoen van de Opdrachtnemer niet op het voorgenomen tijdstip kan plaatsvinden, dan wel indien een keuring moet worden herhaald, komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van Opdrachtnemer.

6.9 Ingeval van afkeuring na Aflevering van de zaken, zal Opdrachtnemer binnen vijf Werkdagen zorgdragen voor kosteloos herstel of vervanging van de Goederen. Indien Opdrachtnemer niet aan deze verplichtingen voldoet binnen de in dit artikel gestelde termijn, is de Opdrachtgever gerechtigd de benodigde zaken van een Derde af te nemen, dan wel zelf andersoortige benodigde maatregelen te (laten) nemen voor rekening en risico van Opdrachtnemer.

6.10 Indien Opdrachtnemer niet binnen vijf Werkdagen de afgekeurde Goederen terughaalt, heeft de Opdrachtgever het recht de Goederen aan Opdrachtnemer voor diens rekening en risico te retourneren. De Opdrachtgever mag in dat geval kiezen voor vervanging van de Goederen of creditering van de koopprijs.

6.11 De keuring van de Goederen door de Opdrachtgever, zoals bedoeld in dit artikel, ontheft de Opdrachtnemer niet van enige aansprakelijkheid.

Artikel 7. Geheimhouding

7.1 Partijen verplichten zich om al wat bij de uitvoering van de Overeenkomst ter kennis komt en waarvan het vertrouwelijke karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed, op generlei wijze bekend te maken – inclusief via kanalen van sociale media - of voor eigen doeleinden te gebruiken, behalve voor zover enig wettelijk voorschrift of rechterlijke uitspraak tot bekendmaking noopt.

7.2 Partijen zullen de onder hen werkzame personen of door hen ingeschakelde Derden verplichten deze geheimhoudingsplicht na te leven.

7.3 Partijen hebben het recht om in geval van overtreding van de voorgaande leden door de andere Partij en/of de voor die Partij werkzame personen en/of door die Partij ingeschakelde Derden de Overeenkomst per direct op te schorten dan wel zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling te ontbinden. Elke opschorting dan wel ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

7.4 De Opdrachtnemer is verplicht om op eerste verzoek van de Opdrachtgever Personeel van Opdrachtnemer of door Opdrachtnemer ingeschakelde Derden een geheimhoudingsverklaring te laten ondertekenen.

Artikel 8. Intellectueel eigendom

8.1 Alle (aanspraken op) intellectuele eigendomsrechten (IE-rechten) met betrekking tot enig resultaat voortvloeiende uit de Overeenkomst, berusten bij de Opdrachtgever, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. De Opdrachtnemer draagt deze (aanspraken op) IE-rechten – voor zover nodig – om niet over aan de Opdrachtgever. De Opdrachtnemer zal op eerste verzoek kosteloos meewerken aan het bewerkstelligen van de overdracht.

8.2 Onder resultaat als bedoeld in lid 1 van dit artikel, wordt verstaan al hetgeen in het kader van de Overeenkomst tot stand wordt gebracht ongeacht of de Opdrachtnemer daarbij gebruik maakt van enige bijdrage van de Opdrachtgever en/of Derden.

8.3 Voor zover voor de overdracht van de rechten, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, een nadere akte zou zijn vereist, machtigt Opdrachtnemer de Opdrachtgever reeds nu voor alsdan onherroepelijk om zodanige akte op te maken en namens de Opdrachtnemer te ondertekenen, onverminderd de verplichting van Opdrachtnemer om op eerste verzoek van de Opdrachtgever aan de overdracht van deze rechten medewerking te verlenen, zonder daarbij voorwaarden te kunnen stellen. Opdrachtnemer machtigt voor zover nodig de

Opdrachtgever hierdoor onherroepelijk om de overdracht van deze intellectuele eigendomsrechten in de desbetreffende registers te doen in- of overschrijven.

8.4 De Opdrachtnemer doet voor zover mogelijk afstand van alle eventuele persoonlijkheidsrechten op in het kader van de Overeenkomst tot stand gebrachte auteursrechtelijke werken.

8.5 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, behoudt of verkrijgt de Opdrachtnemer geen gebruiksrecht met betrekking tot enig resultaat van de Overeenkomst.

8.6 De Opdrachtgever behoudt zich uitdrukkelijk het auteursrecht voor met betrekking tot ieder in het kader van de Overeenkomst aan Opdrachtnemer openbaar gemaakt werk. De Opdrachtnemer erkent dit voorbehoud.

8.7 De Opdrachtnemer garandeert dat de gekochte Goederen en toebehoren alsmede de geleverde Diensten en al hetgeen daarmee gepaard gaat of daaruit resulteert vrij zijn van alle bijzondere lasten en beperkingen die aan het vrije gebruik daarvan door de Opdrachtgever in de weg zouden kunnen staan, zoals octrooirechten, merkrechten, modelrechten of auteursrechten en vrijwaart de Opdrachtgever tegen alle aanspraken van Derden dienaangaande.

8.8 In het geval van aanspraken van Derden, zal de Opdrachtnemer alles in het werk stellen om in overleg met de Opdrachtgever te bewerkstelligen dat de Opdrachtgever het ongestoorde gebruik van het geleverde zal kunnen voortzetten.

8.9 In het geval van aanspraken van Derden waarvoor de hierboven genoemde vrijwaringsverplichting geldt, zal de Opdrachtnemer alle schade van de Opdrachtgever vergoeden inclusief proceskosten, waaronder tevens begrepen redelijke advocaatkosten voor het voeren van gerechtelijke procedures.

Artikel 9. Wijziging Overeenkomst

9.1 De Opdrachtgever is bevoegd om de Overeenkomst schriftelijk te wijzigen en/of aan te vullen, na overleg met en instemming van de Opdrachtnemer over de gevolgen van de wijziging of aanvulling. Deze wijzigingen mogen niet leiden tot een wezenlijke wijziging van de Overeenkomst.

9.2 In dit kader blijven Partijen binnen de grenzen van de redelijkheid en billijkheid.

9.3 Indien een tussen Partijen beoogde wijziging naar het oordeel van Opdrachtnemer gevolgen heeft voor de overeengekomen prijs, tijdstip van Levering, kwaliteit, bruikbaarheid, vergunningen, heffingen, bijkomende kosten en/of garanties, is Opdrachtnemer verplicht om de Opdrachtgever hieromtrent zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vijf Werkdagen na kennisgeving van de beoogde, schriftelijk en gemotiveerd te informeren. Indien deze gevolgen naar het oordeel van de Opdrachtgever onredelijk zijn, zullen Partijen hierover in overleg treden.

9.4 Wijzigingen komen rechtsgeldig tot stand nadat deze schriftelijk zijn overeengekomen en als addendum bij de Overeenkomst is gevoegd.

Artikel 10. Uitrusting en materialen

10.1 De Opdrachtnemer zal voor eigen rekening en risico zorg dragen voor alle bij de uitvoering van de Overeenkomst te gebruiken - niet van de Opdrachtgever afkomstige - materialen en uitrusting (waaronder gereedschappen), tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

10.2 De Opdrachtnemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de deugdelijkheid van de gebruikte Goederen, materialen en uitrusting en dient deze voor eigen rekening en risico te verzekeren, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 11. Tijdstip van nakoming
11.1 De Opdrachtnemer is van rechtswege in verzuim nadat de fatale termijn(en) of termijnen voor de uitvoering van de desbetreffende Prestaties, zoals vermeld in de Overeenkomst, zijn verstreken en de desbetreffende Prestaties niet of niet volledig zijn uitgevoerd.

11.2 De Opdrachtnemer stelt de Opdrachtgever schriftelijk tijdig en met opgaaf van redenen in kennis van een eventuele vertraging en de maatregelen die de Opdrachtnemer zal treffen om de vertraging zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 12. Toerekenbare tekortkoming
12.1 Indien één van de Partijen toerekenbaar tekort schiet in de nakoming van de Overeenkomst en/of deze Algemene Inkoopvoorwaarden, zal de andere Partij een aangetekend schrijven verzenden aan de tekortkomende Partij, alvorens gebruik te maken van de Partij toekomende wettelijke rechten, behoudens de gevallen waarin ingebrekestelling ingevolge het Burgerlijk Wetboek achterwege kan blijven, in welke gevallen de nalatige Partij direct in verzuim verkeert.

12.2 Ieder der Partijen is gerechtigd de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien de andere Partij in verzuim is geraakt, behoudens voor zover ontbinding – gelet op de omstandigheden van het geval, waaronder de ernst van het verzuim – in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Elke ontbinding geschiedt door middel van een aangetekend schrijven.

12.3 Er is geen sprake van enige toerekenbare tekortkoming zijdens de Opdrachtgever indien en voor zover de publiekrechtelijke verantwoordelijkheid noopt tot het niet verstrekken van inlichtingen en gegevens respectievelijk tot het niet verlenen van de publiekrechtelijke medewerking die nodig zou kunnen zijn voor de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 13. Niet toerekenbare tekortkoming
13.1 De Opdrachtnemer kan zich jegens de Opdrachtgever enkel op overmacht als bedoeld in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek beroepen, indien de Opdrachtnemer de Opdrachtgever zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk op het moment dat hij had moeten presteren, onder overlegging van de bewijsstukken, schriftelijk van het beroep op overmacht in kennis stelt.

13.2 In geval van overmacht als bedoeld in artikel 6:75 Burgerlijk Wetboek kan Opdrachtnemer de nakoming van de desbetreffende en de daarmee samenhangende verplichting(en) geheel of gedeeltelijk opschorten voor de duur van de overmacht, zonder dat Partijen over en weer tot enige schadevergoeding ter zake gehouden zijn.

13.3 Indien Opdrachtnemer door overmacht definitief in de onmogelijkheid verkeert te presteren of indien de overmachtsperiode langer dan 30 dagen heeft geduurd dan wel de termijn zoals in de Overeenkomst bepaald, of naar redelijkerwijze te verwachten is dat deze ten minste 30 dagen zal duren, heeft de Opdrachtgever het recht de Overeenkomst door middel van een aangetekend schrijven met onmiddellijke ingang zonder rechterlijke tussenkomst te ontbinden, zonder enige schadevergoeding aan Opdrachtnemer verschuldigd te zijn.

13.4 Onder overmacht aan de zijde van Opdrachtnemer wordt in ieder geval niet verstaan: ziekte (behoudens bijvoorbeeld een pandemie), (voorspelde) stakingen, gebrek aan Personeel van de Opdrachtnemer, wanprestatie van de door Opdrachtnemer ingeschakelde Derden, uitval van hulpmaterialen, grondstoffentekort, transportproblemen, tekortkoming of niet-nakoming van de verplichtingen door toeleveranciers, storingen in de productie van Opdrachtnemer, liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen aan de zijde van de Opdrachtnemer.

Artikel 14. Aansprakelijkheid en verzekering

14.1 De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen eventuele aanspraken van Derden terzake van schade door deze Derden geleden ten gevolge van de uitvoering door de Opdrachtnemer van de Overeenkomst en het gebruik of toepassing van de geleverde Goederen of Diensten van de Opdrachtnemer.

14.2 Indien Opdrachtnemer toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van de verplichtingen voortvloeiende uit de Overeenkomst is de Opdrachtnemer aansprakelijk voor de door de Opdrachtgever geleden dan wel te lijden schade.

14.3 De door Opdrachtnemer te vergoeden schade is in omvang beperkt tot:
a) voor opdrachten met een totale opdrachtwaarde kleiner dan of gelijk aan € 100.000,- tot driemaal de opdrachtwaarde; of
b) voor opdrachten met een totale opdrachtwaarde groter dan € 100.000,- en kleiner dan of gelijk aan € 400.000,- tot een bedrag van € 1.250.000,-; of
c) voor opdrachten met een totale opdrachtwaarde boven de € 400.000,- wordt aangesloten bij de verlangde verzekerde waarde in de Overeenkomst
d) een maximum van twee gebeurtenissen per jaar. Hierbij geldt dat samenhangende gebeurtenissen worden aangemerkt als één gebeurtenis.

14.4 De beperking van de aansprakelijkheid als hiervoor bedoeld komt te vervallen:
a) ingeval van aanspraken van Derden op schadevergoeding;
b) indien sprake is van opzet of grove nalatigheid aan de zijde (van Personeel) van Opdrachtnemer dan wel (Personeel van) door haar ingezette Derden;
c) in geval van schending van de geheimhoudingsplicht als bedoeld in artikel 7 en/of schending van de intellectuele eigendomsrechten als bedoeld in artikel 8 van deze Algemene Inkoopvoorwaarden van de Opdrachtgever.
In situaties als bedoeld in lid 4 onder a, b en c van dit artikel wordt de hoogte van de aansprakelijkheid bepaald in onderling overleg, op basis van hetgeen redelijk en billijk is.
Indien hier in onderling overleg geen overeenstemming wordt bereikt stelt de rechtbank de hoogte van de schadevergoeding vast.

14.5 Alle buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten van de Opdrachtgever als gevolg van niet-nakoming door de Opdrachtnemer komen ten laste van Opdrachtnemer.

14.6 Indien Opdrachtnemer voor het verrichten van de Diensten gebruik maakt van zaken die in eigendom zijn van de Opdrachtgever, is Opdrachtnemer aansprakelijk voor de schade die aan deze zaken wordt toegebracht. Indien als gevolg van de aanwezigheid van zaken van de Opdrachtgever bij Opdrachtnemer ter uitvoering van de Overeenkomst schade aan Opdrachtnemer of aan Derden wordt toegebracht, op welke wijze dan ook is deze schade geheel voor rekening en risico van Opdrachtnemer.

14.7 De Opdrachtnemer zal vanaf het moment dat de Overeenkomst geldend is adequaat verzekerd zijn voor het uitvoeren van de Overeenkomst en zal zich adequaat verzekerd houden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst.

14.8 De Opdrachtnemer zal het verzekerd bedrag en de polisvoorwaarden gedurende de uitvoering van de Overeenkomst niet ten nadele van de Opdrachtgever wijzigen, tenzij de Opdrachtgever hiervoor haar expliciete en schriftelijke toestemming heeft gegeven.

14.9 Eventuele verzekeringen die noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en waarover de Opdrachtnemer nog niet beschikt, zal de Opdrachtnemer afsluiten tenminste voor de periode van de uitvoering van de Overeenkomst.

Artikel 15. Boete
15.1 Indien een boetebepaling is overeengekomen in de Overeenkomst, is deze boete zonder ingebrekestelling, aanmaning of rechterlijke tussenkomst direct opeisbaar.

15.2 Indien geen boetebepaling is overeengekomen en Opdrachtnemer niet conform de essentialia van de Overeenkomst presteert, is Opdrachtnemer aan Opdrachtgever zonder aanmaning of andere voorafgaande verklaring een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd van 1% van de overeengekomen prijs van de desbetreffende Goederen en/of Diensten voor elke dag of gedeelte van de dag gedurende welke de tekortkoming voortduurt, met een maximum van 10% van de overeengekomen prijs van de betreffende Goederen en/of Diensten. Indien Levering blijvend onmogelijk is geworden, is de maximale boete onmiddellijk verschuldigd en per direct opeisbaar.

15.3 De boete laat onverlet alle andere rechten of vorderingen, waaronder, doch niet uitsluitend, de vordering van de Opdrachtgever tot nakoming en het recht op schadevergoeding.

15.4 Indien Opdrachtnemer zijn verplichtingen als bedoeld in de artikelen 7 (Geheimhouding) en 8 (Intellectueel eigendom) jegens de Opdrachtgever niet nakomt, is Opdrachtnemer een direct opeisbare boete verschuldigd van 10% van de overeengekomen totaalprijs, per gebeurtenis.

15.5 Een boete komt Opdrachtgever toe onverminderd alle andere rechten of vorderingen, waaronder begrepen:
a. haar vorderingen tot nakoming van de verplichting tot Aflevering van zaken die aan Overeenkomst beantwoorden;
b. haar recht op schadevergoeding.

15.6 De in het tweede lid van dit artikel bedoelde boete kan worden verrekend met door Opdrachtgever verschuldigde betalingen, ongeacht of de vordering tot betaling daarvan op Derden is overgegaan.

Artikel 16. Toepasselijk recht en geschillen
16.1 Op deze Algemene Inkoopvoorwaarden en de Overeenkomsten, alsmede op de totstandkoming en de interpretatie, is Nederlands recht van toepassing.

16.2 De toepasselijkheid van het Weens Koopverdrag (United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods) wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

16.3 Als er een geschil ontstaat met betrekking tot de Offerteaanvraag, de procedure zoals beschreven in de Offerteaanvraag, de totstandkoming van de Overeenkomst of de uitvoering van de Overeenkomst, dan is elk der Partijen gerechtigd om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar de Opdrachtgever gevestigd is.

III Financiële bepalingen

Artikel 17. Prijzen, meerwerk en minder werk
17.1 De Opdrachtnemer zal de Overeenkomst uitvoeren tegen de in zijn Offerte genoemde prijzen in Euro's en zijn exclusief omzetbelasting.

17.2 Vooruitbetaling of bevoorschotting is niet van toepassing, tenzij Schriftelijk uitdrukkelijk anders is overeengekomen

17.3 Opdrachtnemer verstrekt aan de Opdrachtgever op eerste verzoek een gespecificeerde begroting van de totaalsom van de voor rekening van de Opdrachtgever komende bedragen.

17.4 Niet redelijkerwijs in de Overeenkomst inbegrepen extra Prestaties, zijn slechts meerwerk voor zover dit uitsluitend aan de Opdrachtgever is toe te rekenen.

17.5 Meerwerk zal door de Opdrachtnemer slechts in behandeling worden genomen nadat de inhoud en het budget schriftelijk zijn overeengekomen met de Opdrachtgever.

17.6 Verrekening van meer- of minder werk vindt plaats tegen maximaal de tarieven zoals opgenomen in de Offerte, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

17.7 Voor zover prijzen en tarieven van meer- of minderwerk niet in de Offerte zijn opgenomen, verplicht de Opdrachtnemer zich ertoe voor meerwerk en minder werk uitsluitend marktconforme tarieven aan te bieden.

Artikel 18. Facturering en betaling
18.1 De Opdrachtnemer stuurt een digitale factuur aan de Opdrachtgever op het factuuradres van de Opdrachtgever.

18.2 De Opdrachtgever hanteert een betalingstermijn van 30 dagen na de ontvangst van de factuur of zoveel langer of korter als overeengekomen tussen Partijen in de Overeenkomst. De Opdrachtgever zal binnen de gehanteerde betalingstermijn de factuur van de Opdrachtnemer betalen.

18.3 Indien de Goederen of Diensten niet beantwoorden aan de Overeenkomst is de Opdrachtgever bevoegd om de betaling naar rato van de tekortkoming geheel of gedeeltelijk op te schorten.

18.4 Met betaling van een factuur wordt geen afstand gedaan van rechten en vorderingen die Opdrachtgever heeft ten opzichte van Opdrachtnemer.

18.5 Opdrachtgever heeft het recht het bedrag van een factuur te verrekenen met bedragen, die Opdrachtnemer uit welke hoofde dan ook verschuldigd is aan Opdrachtgever.

18.6 Opdrachtnemer is verplicht op elke factuur het kenmerk van de Opdrachtgever en andere relevante gegevens te vermelden. Bij niet vermelding daarvan wordt de betalingsverplichting opgeschort, totdat de bedoelde gegevens zijn vermeld, tenzij Opdrachtgever oordeelt dat het ontbreken daarvan redelijkerwijs niet tot opschorting van betaling zal leiden.

18.7 Opdrachtgever kan, wanneer er gerede twijfel is bij de juistheid van de aan Opdrachtgever gefactureerde kosten dit laten onderzoeken door een door Opdrachtgever aan te wijzen registeraccountant, aan welk onderzoek Opdrachtnemer alle medewerking dient te verlenen. Wanneer blijkt dat de gefactureerde kosten onjuist zijn, komen de kosten van dit onderzoek volledig voor rekening van Opdrachtnemer.

IV Bepalingen betreffende de Levering(en)

Artikel 19. Leveringen
19.1 De Opdrachtnemer levert Goederen conform Delivered Duty Paid (DDP), volgens Incoterms 2010, zoals vastgesteld door de Internationale Kamer van Koophandel (ICC).

19.2 Opdrachtnemer is verplicht de bij de Overeenkomst gestelde termijnen na te komen en tijdig te leveren zonder extra kosten op de overeengekomen plaats te leveren c.q. uit te voeren.

19.3 Indien Opdrachtgever voordat Levering heeft plaatsgevonden, verlangt dat de Goederen en/of Prestatie(s) op een andere dan de door Opdrachtgever aangewezen plaats en/of tijdstip worden geleverd, is Opdrachtnemer verplicht hieraan te voldoen, tenzij deze

wijziging redelijkerwijs niet van Opdrachtnemer kan worden verlangd. Het is aan Opdrachtnemer om dit laatste gemotiveerd aantoonbaar te maken.

19.4 Tenzij schriftelijk een andere tijd of plaats is overeengekomen, geschiedt de Aflevering uitsluitend op Werkdagen tijdens de openingstijden van het gemeentehuis. De Opdrachtnemer dient zijn vervoerder hiervan op de hoogte te stellen.

19.5 Opdrachtnemer dient dreigende overschrijding van de (fatale en niet-fatale) levertijd onverwijld schriftelijk te melden aan de Opdrachtgever onder vermelding van de omstandigheden die hiertoe bijdragen en doet gelijktijdig een voorstel tot het nemen van overbruggingsmaatregelen. Dit laat onverlet de eventuele gevolgen van deze overschrijding van de levertijd op grond van deze Algemene Inkoopvoorwaarden, van de Overeenkomst of van enig andere wettelijke bepaling(en).

19.6 Bij niet-tijdige Levering welke niet conform lid 5 in dit artikel is gemeld dan wel overschrijding van fatale data is Opdrachtnemer zonder nadere ingebrekestelling in verzuim. Opdrachtgever is dan gerechtigd zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst en onverminderd haar verdere rechten (zoals vorderingen tot schadevergoeding) de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk te beëindigen respectievelijk te ontbinden, zonder dat Opdrachtgever tot enige schadevergoeding is gehouden.

19.7 Lid 5 en 6 van dit artikel zijn niet van toepassing indien Opdrachtnemer tijdig een beroep heeft gedaan op overmacht als bedoeld in artikel 6:75 van het Burgerlijk Wetboek.

19.8 Indien de Opdrachtgever Goederen gemotiveerd afkeurt, zal de Opdrachtnemer op zijn eigen kosten de Goederen ophalen.

19.9 Goederen worden geacht te zijn goedgekeurd vanaf het moment van volledige operationele ingebruikname door de Opdrachtgever, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen of bepaalde omstandigheden nopen tot schriftelijke goedkeuring van de Opdrachtgever.

19.10 De Opdrachtnemer verleent tenminste een garantie voor de Goederen van twaalf maanden vanaf het moment dat de Opdrachtgever de Goederen heeft goedgekeurd, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen. Deze garantie laat onverlet de aansprakelijkheid van de Opdrachtnemer.

19.11 De Opdrachtnemer garandeert dat voor een periode van tenminste vijf jaar of een termijn die schriftelijk is overeengekomen na Aflevering van Goederen, onderdelen van de Goederen kunnen worden geleverd.

19.12 De Opdrachtnemer is gehouden om alle bij de Goederen behorende gebruiksaanwijzingen en productinformatie, alsmede eventuele kwaliteitskeurmerken of –certificaten, opgesteld zoveel mogelijk in de Nederlandse taal, zonder additionele kosten, aan de Opdrachtgever (digitaal) ter beschikking te stellen. Ingeval Opdrachtnemer verzuimt toebehoren mee te leveren, heeft Opdrachtgever het recht de betaling gedeeltelijk op te schorten.

19.13 De Opdrachtnemer zal voor zijn rekening en risico alle voorkomende gebreken aan de geleverde Goederen na Aflevering of voltooiing binnen de door de Opdrachtgever bij eerste aanzegging gestelde redelijke termijn wegnemen door herstel of vervanging.

Artikel 20. Verpakking en transport

20.1 De Opdrachtnemer draagt zorg voor een deugdelijke verpakking, alsmede voor een zodanige beveiliging en vervoer van de Goederen, dat deze in een goede staat de plaats van Aflevering bereiken en het lossen daar veilig kan plaatsvinden. De Opdrachtnemer is verantwoordelijk voor het naleven van de Nederlandse, Europese en

internationale voorschriften met betrekking tot verpakkingen.

20.2 De Opdrachtnemer neemt alle verpakkingen kosteloos terug, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

Artikel 21. Overdracht van eigendom en risico
21.1 De eigendom van de geleverde Goederen gaat over op het moment van Aflevering, waar nodig na eventuele installatiewerkzaamheden die daarmee gepaard gaan. Het risico gaat over op de Opdrachtgever na acceptatie van de Goederen door de Opdrachtgever.

21.2 De acceptatie van de Goederen zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Opdrachtgever, na Aflevering en eventuele installatie van de Goederen. Indien de Opdrachtgever de Goederen niet accepteert, geeft zij gemotiveerd aan waarom de acceptatie onthouden wordt.

21.3 In geval Opdrachtgever aan Opdrachtnemer materialen, zoals bijvoorbeeld gereedschappen, tekeningen, specificaties en software ter beschikking stelt, blijven deze eigendom van Opdrachtgever. Opdrachtnemer zal deze materialen bewaren, afgescheiden van voorwerpen welke toebehoren aan zichzelf of aan Derden. Opdrachtnemer zal deze materialen merken en behandelen als eigendom van Opdrachtgever.

21.4 Op het moment dat materialen, zoals grondstoffen, hulpstoffen en software van Opdrachtgever zijn verwerkt in Goederen van Opdrachtnemer, is sprake van een nieuwe zaak, waarvan de eigendom aan Opdrachtgever toebehoort.

V Bepalingen betreffende het verrichten van diensten

Artikel 22. Diensten
22.1 De Opdrachtnemer zal de Diensten uitvoeren binnen de termijn en op de plaats zoals deze zijn opgenomen in de Overeenkomst.

22.2 De Opdrachtnemer draagt de volledige verantwoordelijkheid voor zowel zijn eigen Prestaties, Prestaties van Personeel van Opdrachtnemer alsmede Prestaties van de door de Opdrachtnemer ingeschakelde Derden.

22.3 Feitelijke uitvoering van de Diensten door de Opdrachtnemer of daarmee gepaard gaande handelingen houdt niet in dat de Opdrachtgever de Diensten zonder meer goedkeurt. De Opdrachtgever behoudt zich het recht voor om eventuele verrichtte Diensten te keuren, controleren of niet goed te keuren.

22.4 De goedkeuring van de Diensten zal geschieden door middel van een schriftelijke verklaring van de Opdrachtgever. Indien de Opdrachtgever de Diensten niet goedkeurt, geeft zij gemotiveerd aan waarom de goedkeuring onthouden wordt.

Artikel 23. Personeel van Opdrachtnemer
23.1 Voor zover Diensten worden verricht ten kantore en/of in de openbare ruimte van de Opdrachtgever, zijn de Opdrachtnemer, Personeel van Opdrachtnemer en de door de Opdrachtnemer ingeschakelde Derden gehouden de vastgestelde huisregels voor dat kantoor/gebouw en/of die openbare ruimte na te leven.

23.2 Personeel welke worden ingezet ter uitvoering van de Overeenkomst voldoet aan de in de Overeenkomst gestelde kwaliteitseisen, aan de eisen zoals bij wet- en regelgeving geformuleerd, door de beroeps-/branchevereniging opgesteld dan wel in het maatschappelijk verkeer betamelijk wordt geacht.

23.3 Indien gedurende de uitvoering van de Overeenkomst blijkt dat Personeel van Opdrachtnemer niet functioneert in het belang van de goede uitvoering van de Overeenkomst en/of wegens omstandigheden zijn werkzaamheden niet kan voortzetten, dan heeft de Opdrachtgever het recht de desbetreffende persoon door de Opdrachtnemer te laten vervangen.

23.4 Voor de vervanging van Personeel van Opdrachtnemer is voorafgaande schriftelijke toestemming vereist van de Opdrachtgever, tenzij directe vervanging van Personeel van Opdrachtnemer noodzakelijk is. In dat laatste geval kan worden volstaan met mondelinge toestemming van de Opdrachtgever. Uitgangspunt daarbij is dat personen beschikbaar worden gesteld die een vergelijkbare deskundigheid, opleiding en ervaring hebben (conform het vereiste in de Offerteaanvraag).

23.5 Vervanging van Personeel van Opdrachtnemer wordt op een korte termijn – doch uiterlijk binnen twee weken of zoveel korter als noodzakelijk – door de Opdrachtnemer voorzien. Eventuele kosten die gepaard gaan met vervanging komen voor rekening van de Opdrachtnemer.

23.6 De Opdrachtnemer staat ervoor in dat het Personeel van Opdrachtnemer gerechtigd is om in Nederland arbeid te verrichten dan wel Diensten te verrichten.

23.7 De Opdrachtnemer is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de nakoming van de uit de Overeenkomst voortvloeiende verplichtingen uit de belastingwetgeving en de sociale zekerheidswetgeving, waaronder begrepen verplichtingen die verband houden met het Uitvoeringsinstituut Werknemersverzekeringen (UWV). De Opdrachtnemer vrijwaart de Opdrachtgever tegen alle aanspraken terzake. Indien de Opdrachtgever geconfronteerd wordt met een naheffing, worden deze kosten één–op-één verhaald op de Opdrachtnemer.

Artikel 24. Uitbesteding aan Derden

24.1 Het is Opdrachtnemer verboden zonder voorafgaande uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Opdrachtgever de uitvoering van de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk door te laten voeren dan wel gebruik te maken van ter beschikking gestelde of ingeleende arbeidskrachten.

24.2 Voorgaande geldt niet voor Overeenkomsten welke tot stand zijn gekomen door middel van een aanbesteding waarbij Opdrachtnemer heeft ingeschreven onder benoeming van de Derden. Voor vervanging van deze Derden is lid 1 van dit artikel Overeenkomstig wel van toepassing.

24.3 Opdrachtgever heeft het recht aan de in het eerste lid van dit artikel genoemde toestemming voorwaarden te verbinden.

24.4 Inschakeling van Derden geschiedt voor rekening en risico van Opdrachtnemer. Tussen de Derde en de Opdrachtgever bestaat geen contractuele verbintenis. Opdrachtnemer blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de correcte en tijdige uitvoering van de Overeenkomst.

VI Einde Overeenkomst

Artikel 25. Opzegging

25.1 De Opdrachtgever is gerechtigd de Overeenkomst zonder ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst op te zeggen met inachtneming van een opzegtermijn zoals bepaald in de Overeenkomst. Indien geen opzegtermijn in de Overeenkomst is opgenomen, kan de Opdrachtgever de Overeenkomst opzeggen met inachtneming van een redelijke opzegtermijn, mede gelet op de duur van de Overeenkomst.

Artikel 26. Ontbinding
26.1 De Partij heeft het recht de Overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst en zonder ingebrekestelling met onmiddellijke ingang te ontbinden, indien:
- artikel 4.7 Algemene Inkoopvoorwaarden wordt geschonden;
- de wederpartij een besluit tot liquidatie en/of ontbinding van de rechtspersoon of onderneming heeft genomen;
- de zeggenschap van de Opdrachtnemer bij een ander komt te rusten dan ten tijde van het sluiten van deze Overeenkomst;
- ten aanzien van de wederpartij faillissement is aangevraagd dan wel uitgesproken of, al dan niet voorlopig, surséance van betaling is aangevraagd of verleend;
- de wederpartij, splitst of op enigerlei wijze (een deel van) zijn bedrijf overdraagt;
- de wederpartij in een situatie van overmacht verkeert gedurende meer dan 30 dagen;
- de wederpartij de bedrijfsvoering heeft stilgelegd;
- eventuele benodigde vergunningen zijn ingetrokken;
- indien door Opdrachtnemer of een van zijn ondergeschikten of vertegenwoordigers enig voordeel is of wordt aangeboden of verschaft aan een persoon die deel uitmaakt van de Opdrachtgever als organisatie of aan een van haar organen, ondergeschikten of vertegenwoordigers;
- ingeval de Overeenkomst in het kader van een aanbestedingsprocedure tot stand is gekomen, indien één van de toegepaste uitsluitingsgronden op de situatie van de Opdrachtnemer van toepassing is geworden.

26.2 Elke ontbinding als bedoeld in lid 1 van dit artikel dient terstond door middel van een aangetekend schrijven te geschieden.

26.3 Ingeval van ontbinding door de Opdrachtgever als bedoeld in lid 1 van dit artikel is de Opdrachtgever geen vergoeding verschuldigd aan de Opdrachtnemer voor de Prestaties die niet door Opdrachtnemer zijn verricht. Eventuele aan de Opdrachtnemer verrichte onverschuldigde betalingen, betaalt de Opdrachtnemer terug aan de Opdrachtgever, vermeerderd met wettelijke rente vanaf de dag waarop dit is betaald.

26.4 Ingeval Opdrachtnemer de Overeenkomst dan wel de verplichtingen uit de Overeenkomst geheel of gedeeltelijk wenst over te dragen aan een Derde dan wel een gelieerde onderneming heeft Opdrachtgever het recht de Overeenkomst te ontbinden dan wel voorwaarden te verbinden aan deze overdracht.

26.5 Alle vorderingen, die de Opdrachtgever in de in dit artikel bedoelde gevallen op Opdrachtnemer mocht hebben of verkrijgen, zijn terstond en ten volle opeisbaar en verrekenbaar.

Artikel 27. Vernietiging
27.1 Indien één van de Partijen zich beroept op vernietiging door middel van een buitengerechtelijke verklaring, dient dit te geschieden met een aangetekend schrijven.

Artikel 28. Verplichtingen beëindiging van de Overeenkomst
28.1 Verplichtingen die naar hun aard bestemd zijn om ook na afloop van de Overeenkomst voort te duren, behouden nadien hun werking ongeacht de reden van beëindiging.

28.2 Tot deze verplichtingen behoren in ieder geval de verplichtingen in verband met: garantie, aansprakelijkheid, geheimhouding, intellectuele eigendom en toepasselijk recht.

VI Overige bepalingen

Artikel 29. Publiekrechtelijke verplichtingen
29.1 Het bepaalde in de Overeenkomst laat onverlet de uitvoering of uitoefening door de Opdrachtgever van de krachtens publiekrechtelijke voorschriften of regelingen op Opdrachtgever rustende verplichtingen.

Artikel 30. Wijziging van de Algemene Inkoopvoorwaarden
30.1 De Opdrachtgever is te allen tijde bevoegd wijzigingen in deze Algemene Inkoopvoorwaarden aan te brengen. Deze wijzigingen treden op het door de Opdrachtgever aangekondigde tijdstip in werking.

30.2 De Opdrachtgever zal de gewijzigde Algemene Inkoopvoorwaarden onverwijld aan Opdrachtnemer toezenden.

30.3 Indien geen tijdstip van inwerkingtreding is medegedeeld door de Opdrachtgever treedt een wijziging jegens Opdrachtnemer in werking de dag nadat de wijziging aan Opdrachtnemer is medegedeeld, tenzij de Algemene Inkoopvoorwaarden ten nadele van Opdrachtnemer zijn gewijzigd en deze binnen 14 kalenderdagen na voornoemde mededeling Schriftelijk en beargumenteerd aan de Opdrachtgever meedeelt de wijziging niet te aanvaarden.

30.4 Indien zulk een mededeling door Opdrachtnemer is gedaan, blijven de onderhavige Algemene Inkoopvoorwaarden ongewijzigd op alle tussen Partijen gesloten Overeenkomsten van toepassing. Op Overeenkomsten die worden aangegaan na het tijdstip van mededeling van de wijziging door de Opdrachtgever zijn de gewijzigde Algemene Inkoopvoorwaarden van toepassing, ongeacht enige mededeling van Opdrachtnemer.

Artikel 31. Vaststelling
31.1 Deze Algemene Inkoopvoorwaarden zijn vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Opdrachtgever Coevorden en kunnen worden aangehaald als "Algemene Inkoopvoorwaarden voor Goederen, Leveringen en Diensten 2017".

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 8 mei 2024 08:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: voorbeeld format TAM IMRO plan tbv recreatieterrein De Tip De Kiel
Bijlagen: streefbeeld paragraaf groen 22april24 versie BH 8mei24.docx; Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel JK150424 versie tbv TAM 8mei24.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] en [redacted],

Zoals afgesproken zou ik vandaag berichten over de stand van zaken/het vervolg.

Wat ons betreft kunnen jullie aan de slag met de TAM. [redacted], wil jij de formele opdracht regelen?

De algemene uitleg en intake hebben we in januari gehad. De afgelopen maanden hebben we in afstemming tussen gemeente en een werkgroep vanuit het park een aantal thema's inhoudelijk uitgediept. Voor de TAM zijn de thema's Bouwen en Erf en Groen het meest relevant. Daarover hebben we notities opgesteld en besproken. Bijgaand vind je ze, met wat toelichting van mijn kant voor de context. [redacted] en [redacted] ik ben zo vrij geweest jullie notitie iets aan te passen nav. de bespreking van de notitie met de werkgroep op 7 mei. Een paar zaken zijn iets verduidelijkt/scherper gesteld.

Kunnen jullie hiermee uit de voeten en aan de slag?
Het zou mooi zijn medio juni een plan te hebben. We gaan ervan uit dat dat lukt.

Als jullie vragen hebben, stel ze aan [redacted] en/of mij (beiden in de mail).

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 23 april 2024 10:41
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: voorbeeld format TAM IMRO plan tbv recreatieterrein De Tip De Kiel

Dag [redacted],

In een vorige mail waarin de aangepaste offerte met bijbehorende werkaanpak is opgenomen hebben we je aangegeven dat we uitgaan van circa 4 tot 6 weken, waarbij we uitgaan van de systematiek zoals deze is voorgesteld in onze werkaanpak. Met deze mail is een ieder waarschijnlijk voldoende geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 22 april 2024 13:21
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: voorbeeld format TAM IMRO plan tbv recreatieterrein De Tip De Kiel

Dag [redacted],

Voor jullie en onze planning:
We hebben de onderwerpen waar nog keuzes over gemaakt moesten worden (bebouwingsbepalingen, bescherming groen) nu wel redelijk op een rij. Ik ga ervan jullie op 8 mei te kunnen berichten met welke zaken jullie in het plan rekening moeten houden. Als wij op 8 mei groen licht geven, wanneer kunnen jullie dan een concept-plan gereed hebben?

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 18 april 2024 16:16
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: voorbeeld format TAM IMRO plan tbv recreatieterrein De Tip De Kiel

Beste [redacted]
[redacted],

Dank voor jouw reactie, we gaan er mee aan de slag! Ik zal onze offerte aan [redacted] op dit punt aanvullen waar nodig.

Ik overleg nog even met een collega-jurist, mochten daar nog vragen uit voortvloeien, dan melden we ons.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 18 april 2024 15:34
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl' <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: voorbeeld format TAM IMRO plan tbv recreatieterrein De Tip De Kiel

Hallo [redacted] e.a.,

Bedankt voor je mail. Het voorbeeld dat je stuurt in onderstaande mail past binnen ons format voor een TAM-Imro. Dus die opzet kun je voor dit plan/offerte gebruiken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 [redacted]

Mijn werkdagen zijn ma, di (ochtend), wo, do, vr

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2024 12:30
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl' <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]

[redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: voorbeeld format TAM IMRO plan tbv recreatieterrein 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!

Beste mensen,

Dank voor het leveren van de inhoud van de motivering. Graag zouden wij ook inzage willen hebben in de overige onderdelen van een TAM-IMROplan.
Zie hieronder een voorbeeld, waarbij eveneens de overige onderdelen (regelset en eventuele bijlagen) zijn opgenomen.
Dit voorbeeld is van de buurgemeente Borger Odoorn. Alhoewel deze 'openbaar' is graag toch vertrouwelijk mee omgaan.
De regels die in dit plan zijn opgenomen zijn niet bruikbaar voor een recreatieterrein.
(control + muisklik op onderstaande link)

TAM-omgevingsplan format versie 2.2: Regels (ruimtelijkeplannen.nl).

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2024 12:16
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: FW: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

---

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2024 12:15
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Hallo [redacted],

Onderstaand inhoudsopgave/format voor een TAM. Als het goed is, is Bugel hiermee bekend.

Inhoudsopgave

..... 1

1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Projectgebied 6
1.3 Het Omgevingsplan [redacted] 7
1.4 Leeswijzer 8

2 HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING 9
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Het plangebied in zijn directe omgeving 10
2.3 Voorgenomen ontwikkeling 12

3 HOOFDSTUK 3 BELEID EN REGELGEVING 13
3.1 Rijk 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 13
3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 13
3.2 Provincie 16
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 16
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe 18
3.2.3 Provinciale kaartenviewer Omgevingsverordening Drenthe 20
3.3 Gemeente 24
3.3.1 Gemeente afweging principeverzoek 24
3.3.2 Omgevingsvisie [redacted]

4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU 26
4.1 M.e.r- beoordeling 26
4.1.1 Wettelijk kader 26
4.1.2 Toetsing 26
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 26
4.2.1 Wettelijk kader 26
4.2.2 Toetsing 26
4.2.3 Conclusie 27
4.3 Beschermingszones radioastronomie 27
4.3.1 Wettelijk kader 27
4.3.2 Toetsing 28
4.3.3 Conclusie 28
4.4 Duurzaamheid 28
4.4.1 Wettelijk kader 28
4.4.2 Toetsing 29
4.4.3 Conclusie 29
4.5 Gezondheid 29
4.5.1 Wettelijk kader 29
4.5.2 Toetsing 30
4.5.3 Conclusie 30
4.6 Verkeer en parkeren 30
4.6.1 Wettelijk kader 30
4.6.2 Toetsing 30
4.6.3 Conclusie 30
4.7 Natuur 30
4.7.1 Wettelijk kader 30

4.7.2 *Toetsing* ... 32
4.7.3 *Conclusie* ... 34
4.8 Luchtkwaliteit ... 34
4.8.1 *Wettelijk kader* ... 34
4.8.2 *Toetsing* ... 34
4.8.3 *Conclusie* ... 35
4.9 Geluid ... 35
4.9.1 *Wettelijk kader* ... 35
4.9.2 *Toetsing* ... 35
4.9.3 *Conclusie* ... 36
4.10 Geur ... 36
4.10.1 *Wettelijk kader* ... 36
4.10.2 *Toetsing* ... 38
4.10.3 *Conclusie* ... 39
4.11 Omgevingsveiligheid ... 39
4.11.1 *Wettelijk kader* ... 39
4.11.2 *Toetsing* ... 40
4.11.3 *Conclusie* ... 41
4.12 Trilling ... 42
4.12.1 *Wettelijk kader* ... 42
4.12.2 *Toetsing* ... 42
4.12.3 *Conclusie* ... 42
4.13 Welstand ... 42
4.13.1 *Wettelijk kader* ... 42
4.13.2 *Toetsing* ... 42
4.13.3 *Conclusie* ... 43
4.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap ... 43
4.14.1 *Wettelijk kader* ... 43
4.14.2 *Toetsing* ... 43
4.14.3 *Conclusie* ... 45
4.15 Bodem ... 45
4.15.1 *Wettelijk kader* ... 45
4.15.2 *Toetsing* ... 46
4.15.3 *Conclusie* ... 47
4.16 Water ... 47
4.16.1 *Wettelijk kader* ... 47
4.16.2 *Toetsing* ... 48
4.16.3 *Conclusie* ... 48

5 **HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE VORMGEVING** ... 49
5.1 Wijziging omgevingsplan ... 49
5.1.1 *Omgevingsplan van rechtswege* ... 49
5.1.2 *Toepassing TAM-IMRO* ... 49
5.1.3 *Werkingsgebied* ... 49
5.1.4 *Overzicht wijzigingen* ... 50
5.2 Artikelsgewijze toelichting ... 50

6 **HOOFDSTUK 6 FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID** ... 52
6.1 Wettelijke kaders ... 52
6.2 Toetsing ... 52

7 **HOOFDSTUK 7 VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE** ... 53

7.1 Verkennen initiatief ... 53
7.2 Intake- en omgevingstafel ... 53
7.3 Vooroverleg ketenpartners ... 53
7.4 Participatie ... 53

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 [redacted]

Mijn werkdagen zijn ma, di (ochtend), wo, do, vr

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2024 10:31
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te 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 heren,

Zie hieronder. Beschikken jullie over een handleiding/-boek TAM-IMRO en/of hebben jullie al voorbeelden?

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: maandag 15 april 2024 10:22
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@bugelhajema.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Beste [redacted]

Ik heb er even over nagedacht en wat rondgevraagd. Ik weet niet zeker of de gemeente een handleiding of handboek voor TAM-IMROplannen hebben. Zo ja, dan ontvangen wij dat graag, dan kunnen we even kijken hoe dit eruit ziet. Mocht er nog geen handboek/handleiding zijn, wellicht is er in de gemeente Coevorden een voorbeeld van een TAM-IMROplan?
We hebben zelf ook wel wat handleidingen/handboeken en voorbeelden liggen (van andere gemeenten), maar elke gemeente doet dit op zijn eigen manier.

Graag ontvangen we een handleiding/voorbeeld van een TAMIMRO-plan, dan kan ik daarna even bezien welke kosten hiermee gemoeid zijn. Qua tijd: om een TAMIMROplan te maken zullen we dezelfde tijd ongeveer kwijt zijn als aan het opstellen van een BOPA.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 12 april 2024 10:55
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Beste [redacted]

Dank voor jouw mail, ik kijk er maandag even naar. Vanwege omstandigheden is [redacted] wat minder beschikbaar, wel zal ik met [redacted] hieromtrent eea kortsluiten.
Met TAM-IMRO plannen hebben we de afgelopen weken steeds meer ervaring opgedaan. Voorzover ik nu kan overzien zal dit niet meer kosten opleveren dan een BOPA, maar dat sluit ik graag nog even kort met [redacted] en de tekenaar. Je hoort daarover van ons,

Voor nu alvast goed weekend!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 12 april 2024 10:51
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Vertraging opdracht Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted] en [redacted],

Ik kom even terug op het onderstaande. Vanochtend overleg gehad met de RO-heren van Coevorden [redacted] [redacted] en [redacted] Zij geven aan bij nader inzien meer te voelen voor een TAM-plan dan voor een

BOPA. Ik kan de redenering op zich wel volgen. Volgens hen kunnen jullie ook prima zo'n TAM maken (ik heb er nog geen ervaring mee, ben benieuwd). Ik stel het volgende voor:

- Wij hebben inmiddels nagedacht over bouw- en gebruik van het erf-zaken; daar is ook al een documentje voor dat jullie kunnen gebruiken.
- Komende week bespreken we nog het thema 'groen' met de gemeente en het park. Dan zal ook duidelijk worden welke keuzes daarin gemaakt worden en zetten we dat ook in een document.
- Daarna sturen we die documenten naar jullie toe, met het verzoek op basis van onze eerdere intake en die documenten een aangepast voorstel te maken voor de TAM ipv de BOPA.
- Als we dat hebben kunnen we vlot richting opdrachtverlening.

Op voorhand al twee vragen: kost het opstellen van een TAM jullie bij benadering net zoveel tijd als een BOPA? Wat zijn ruwweg de kosten van een TAM?

Ik hoor het graag en als jullie vragen hebben weten jullie mij te vinden,

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

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. Bekrachtigd in de vergadering van 7 mei.

NB. hieruit de teksten halen die relevant zijn voor de TAM. Geel gemarkeerd een aantal zaken die in ieder geval geregeld moeten worden.
Ter uitleg: vanuit de analyse is vastgesteld dat als waardevol wordt benoemd de bomenstructuur , de hagenstructuur en de groene rand aan de westzijde. Deze elementen zullen op de omschreven wijze vastgelegd en geborgd moeten worden. Dat zal deels kunnen in de TAM, deels in een bij de TAM bijgevoegde 'groenstructuurvisie' of iets dergelijks. De inventarisatie om te bezien welke bomen als waardevol aangemerkt kunnen worden is nog niet uitgevoerd.

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 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. In het kader van het Groenplan zal onderzocht worden wat een werkbaar percentage is. (ga maar uit van 20%)

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.

Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel

Concept 1, 15 april 2024
Auteurs: [redacted] en [redacted] **gem. Coevorden**

Ligging plangebied
Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Coevorden. Ten zuiden van het plangebied ligt de kern Schoonoord. Ten noorden van het plangebied ligt het buurtschap De Kiel. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de N376. Ten noorden en zuiden van het plangebied ligt een aantal bospercelen. Ook wordt het plangebied begrensd door het Chaletpark de Eeke. Ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden.

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 z'n slordige 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.

Eind 19e eeuw is De Kiel ontstaan uit een aantal hutten gebouwd door 'los volk' dat niet paste in de dorpsgemeenschappen, en wel in één nacht tijd, opdat er rook uit de schoorsteen zou komen vóór dat de eigenaar van de grond kwam opdagen. Het was gewoonterecht dat de hut(ten) dan mochten blijven staan. De vrijheid alhier werd versterkt door 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.

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 m2. 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.

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'.

Voorgenomen ontwikkeling
Voor park de Tip wordt eerst een streefbeeld opgesteld. Dat is een soort toekomstvisie voor het park. Met een TAM-omgevingsplan wordt vervolgens in de transformatie van recreatie naar wonen voorzien. Hierdoor verandert de bestemming van de recreatiewoningen van 'Recreatie' naar 'Wonen'. Door het opnemen van enkele beschermende regelingen en het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing wordt het behoud en de versterking van het huidige groene en parkachtige karakter gewaarborgd.

Transformatie van park de Tip zal gepaard (moeten) gaan met een kwaliteitsimpuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk vlak. Voor het vaststellen van de gewenste kwaliteitsimpuls is input vanuit het park nodig.

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'.

Zoals gesteld onder het kopje 'Voorgenomen ontwikkeling' wordt met een TAM-omgevingsplan in de transformatie van recreatie naar wonen voorzien. Een TAM-omgevingsplan is een (tijdelijk) instrument onder de Omgevingswet. Met dit instrument kan het planologisch regime gewijzigd worden, zoals voorheen een bestemmingsplan dat deed. Een TAM-omgevingsplan voldoet aan de eisen van de Omgevingswet, maar is geschreven volgens de 'oude' IMRO-standaard.

Groen AFSTEMMEN MET NOTITIE '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 gebouwd te worden in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) (NB: vanwege de informele verkaveling en situering van de woningen is niet altijd helder wat de voorgevel is, vandaar deze formulering) 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 perceel (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. (denk aan de lichtste categorie bedrijven aan huis: geen verkeersaantrekkende werking e.d.)

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. Helder maken hoe dit uitpakt

Verkeer
De ontsluitingswegen door het park worden 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 zaken als een opstelplek voor afvalcontainers zijn toegestaan. NB. mogelijk wordt de weg (en dus ook de bestemming) nog uitgebreid met een vluchtweg/extra ontsluiting n.a.v. een advies van de Veiligheidsregeio; dat is u nog niet bekend.

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.~~

Zie ook de notitie over 'groen'. De groenbestemming is echt bedoeld voor afschermend groen aan de westzijde, zoals nu ook al bestemd. Deze strook ligt volledig op particulier gebied (tuinen) en daar horen zaken als recreatieve voorzieningen en parkeervoorzieningen niet in.

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'; NB indien van toepassing. Het zou kunnen dat er enkele eigenaren niet mee willen in de transformatie en de recreatieve bestemming willen behouden. Of zich dat voordoet en waar kunnen we nu nog niet zeggen.
c) het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
d) een aan huis gebonden beroep of bedrijf. (in beperkte mate, zoals benoemd)

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 naar de weg gekeerde gevel(s) 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 perceel 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: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 23 mei 2024 12:00
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl'
CC: [redacted]
Onderwerp: TAM plan De Tip De Kiel

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!

Beste [redacted]

We zijn al een eind op streek met het TAMplan van De Tip, de toelichting (motivering) is grotendeels klaar.

We zijn gestart met het opstellen van de regelset en verbeelding. We gaan er hierbij van uit dat we de Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel, Concept 1, 15 april 2024 kunnen aanhouden. De bestaande woonbestemming zoals hieronder weergegeven zal buiten het plan gehouden worden, dit is afdoende geregeld.

Het ligt in onze bedoeling volgende week de regels en verbeelding in concept gereed te maken, ijs en wederdienende. De week erop zullen we dan het concept opleveren.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < De Tip 1-1, De Kiel

246563, 542119

Deze coördinaten liggen in

De Tip 5, 7849TD De Kiel

Perceel Sleen (SLE00) A 3732

Toon documenten op gekozen locatie

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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 27 mei 2024 12:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: concept kaart TAM plan De Tip De Kiel
Bijlagen: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_concept verbeelding.pdf

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!

Middei [redacted],

Zie bijgaand/hieronder. We spreken elkaar donderdag, zullen we dit dan ook even doornemen?

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 11:30
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: concept kaart TAM plan De Tip De Kiel

Beste mensen,

Hierbij ontvangen jullie de concept kaart van het TAM plan voor De Tip. De weg is bewust niet mee bestemd, omdat deze in het geldende plan afdoende geregeld is. Er zijn voorzover ik weet daar geen ingrepen gepland die niet binnen de huidige juridische mogelijkheden van de betreffende bestemmingsregel passen.

Graag vernemen we van jullie of deze kaart akkoord is.
De kaart hieronder is het geldende beleid, zodat je eea kunt vergelijken waar nodig.

Voor nu alvast een goed weekend
,
Vriendelijke groet van [redacted]

Omgevingsloket Regels op de kaart

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[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

Legenda

Plangebied

Bestemmingen

G Groen

W Wonen

Dubbelbestemming

WR-AWW Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

Verklaring

BGT en DKK 11-12-2023

N

Gemeente Coevorden

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Verbeelding

datum:	24-05-2024
schaal:	1 : 2000 (A3)
status:	concept
projectnr.:	P002602
gezien:	HK

NL.IMRO.0109.PMIMRO-0101

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 30 mei 2024 13:42
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: concept kaart TAM plan De Tip De Kiel

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!

Dag [redacted] en collega's,

Twee opmerkingen:

- Weg wel bestemmen. Reden: de weg is en blijft van de VvE. Als de weg binnen de woonbestemming valt zou de VvE in theorie de weg op een andere plek kunnen leggen of er andere ongewenste zaken mee kunnen doen. Daarom vastleggen met een eigen bestemming.
- Perceel 5114 toevoegen aan dit plan (heeft al een woonbestemming, maar kan daar nu niets mee)

Tot zover,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 11:30
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: concept kaart TAM plan De Tip De Kiel

Beste mensen,

Hierbij ontvangen jullie de concept kaart van het TAM plan voor De Tip. De weg is bewust niet mee bestemd, omdat deze in het geldende plan afdoende geregeld is. Er zijn voorzover ik weet daar geen ingrepen gepland die niet binnen de huidige juridische mogelijkheden van de betreffende bestemmingsregel passen.

Graag vernemen we van jullie of deze kaart akkoord is.
De kaart hieronder is het geldende beleid, zodat je eea kunt vergelijken waar nodig.

Voor nu alvast een goed weekend

,

Vriendelijke groet van [redacted]

Omgevingsloket Regels op de kaart

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]

9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 31 mei 2024 10:24
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl'; [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: aanpassing kaart TAM plan De Tip De Kiel
Bijlagen: Afbeelding 1.pdf

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!

Beste [redacted]

Bij het invoegen van de verkeersbestemming op het park stuiten we op de volgende vraag:

De blauwe lijn op het kaartje betreft de daadwerkelijke, bestaande weg.
De rode lijn betreft de kadastrale begrenzing.

Op een aantal plaatsen loopt de weg door prive-gronden. Het is handig om de bijlage-kaart verder in te zoomen, dan is het duidelijk en inzichtelijk.

Vraag: houden we de blauwe of de rode lijn aan?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
[redacted], adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 11:30
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: concept kaart TAM plan De Tip De Kiel

Beste mensen,

Hierbij ontvangen jullie de concept kaart van het TAM plan voor De Tip. De weg is bewust niet mee bestemd, omdat deze in het geldende plan afdoende geregeld is. Er zijn voorzover ik weet daar geen ingrepen gepland die niet binnen de huidige juridische mogelijkheden van de betreffende bestemmingsregel passen.

Graag vernemen we van jullie of deze kaart akkoord is.
De kaart hieronder is het geldende beleid, zodat je eea kunt vergelijken waar nodig.

Voor nu alvast een goed weekend
,
Vriendelijke groet van [redacted]

Omgevingsloket Regels op de kaart

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 31 mei 2024 08:48
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted] [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: concept kaart TAM plan 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!

Beste [redacted]

Dank voor jouw reactie.

Prima om de bestemming Verkeer op de weg in het park zelf neer te leggen. Meestal doen we dat niet bij bestaande 'woonwijken', maar dit is een geval apart.

Prima om ook perceel 5114 mee te nemen.

Het ligt in onze bedoeling om volgende week het plan op te leveren. We laten nog een eind-check doen door de jurist (inclusief aanvulling van de regels met de nieuwe bestemming) en de tekenaar zal de kaart aanpassen

Voor nu alvast een goed weekend toegewenst!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 30 mei 2024 13:42
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: concept kaart TAM plan De Tip De Kiel

Dag [redacted] en collega's,

Twee opmerkingen:

- Weg wel bestemmen. Reden: de weg is en blijft van de VvE. Als de weg binnen de woonbestemming valt zou de VvE in theorie de weg op een andere plek kunnen leggen of er andere ongewenste zaken mee kunnen doen. Daarom vastleggen met een eigen bestemming.
- Perceel 5114 toevoegen aan dit plan (heeft al een woonbestemming, maar kan daar nu niets mee)

Tot zover,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 11:30
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: concept kaart TAM plan De Tip De Kiel

Beste mensen,

Hierbij ontvangen jullie de concept kaart van het TAM plan voor De Tip. De weg is bewust niet mee bestemd, omdat deze in het geldende plan afdoende geregeld is. Er zijn voorzover ik weet daar geen ingrepen gepland die niet binnen de huidige juridische mogelijkheden van de betreffende bestemmingsregel passen.

Graag vernemen we van jullie of deze kaart akkoord is.
De kaart hieronder is het geldende beleid, zodat je eea kunt vergelijken waar nodig.

Voor nu alvast een goed weekend
,
Vriendelijke groet van [redacted]

Omgevingsloket Regels op de kaart

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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: dinsdag 11 juni 2024 15:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: bezoek 4 juni

Categorieën: [redacted]

Middei [redacted],

Hierbij mij reactie op je beide vragen. [redacted] zou mij nog wat toesturen. Als dat relevant is voor de beantwoording op je vragen, hoor je nog van me.

Bufferstrook
Ik heb uitgezocht hoe de bufferstrook in het voorgaande bestemmingsplan geregeld was. Uit onderstaande uitsnede van het bestemmingsplan 'De Tip' uit 1972 maak ik niet op dat er een groenstrook op de zuidelijke rand van De Tip heeft gelegen. De groenstrook zoals die in het voorgaande bestemmingsplan is opgenomen lijkt geheel in chaletpark De Eeke te liggen.

De Eeke gaf aan dat ze graag een buffer willen van 10m, waarvan 5m op De Eeke en 5m op De Tip. We zijn van mening dat een buffer van 5m aan de zuidelijke rand van De Tip behoorlijk ingrijpend is. De bebouwingsmogelijkheden van de percelen aan de zuidelijke rand van De Tip zouden enorm worden beperkt als een buffer van 5m op De Tip wordt gehanteerd. Met een buffer van 2m op De Tip is er ook sprake van een totale (gewenste) buffer van 10m tussen de beide parken zonder dat de bebouwingsmogelijkheden van de percelen op De Tip ingrijpend worden beknot. Wij stellen daarom voor om een buffer van 2m te hanteren aan de zuidelijke rand van De Tip. Is dit bespreekbaar?

Er kan inderdaad niet worden voldaan aan de richtafstanden. Hier zal in het TAM-omgevingsplan gemotiveerd van af moeten worden geweken. Punt blijft wel dat planologisch gezien geluidhinder voor bewoners van De Eeke niet te verwachten valt. De woningen zullen eerder last hebben van De Eeke, gezien woningen milieugevoelig zijn en recreatiewoningen niet. Met een buffer van 2m komen we tegemoet aan de wens van de Eeke om een totale buffer van 10m te hanteren.

Propaantank
Prima, ik zie het advies van de RUDD t.z.t. wel tegemoet. Ik verwacht hier overigens geen grote belemmeringen, maar we gaan het zien.

Groetnis,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 15:01
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: bezoek 4 juni

> **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!

Middei [redacted],

Voor mijn planning: wanneer denk jij op onderstaande zaken te kunnen reageren? (ik wil je niet opjagen, maar wil het graag weten ivm volgende stappen).

Tige,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 juni 2024 11:30
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: bezoek 4 juni

Moarn [redacted],

Gistermiddag ben ik op bezoek geweest bij de eigenaresse van park De Eeke, naast De Tip. Zie hieronder een kort verslag dat ik naar haar heb gemaild.

Op zich hebben ze geen problemen met de transformatie van De Tip naar 'wonen', maar er spelen wel twee zaken zoals je kunt lezen.

De bufferstrook: De Eeke is gericht op 45+ zonder kinderen. Rust dus. Ze willen enige afstand tot het 'woonpark' De Tip. Dat kan ik begrijpen en ik denk dat het ook goed is dat er een zekere buffer ligt. Die buffer willen ze graag op 10 m. zetten, waarvan 5 m. op hun eigen terrein en 5 m. bij De Tip. Het bijzondere is dat er volgens de geldende bestemmingsplannen geen groen/bufferstrook voor De Tip geldt en een van 8 m. voor De Eeke. Volgens De Eeke lag er onder het vorige bestemmingsplan voor De Tip wel een groenstrook op deze zuidelijke rand. Kun jij dat nagaan? De werkelijke situatie is dat er tenminste 5 m. bij De Eeke lijkt te liggen en dat het bij De Tip verschilt per kavel.

Ik zou het niet onlogisch vinden bij De Tip een strook van 5 m. als groen te bestemmen. Dat levert geen problemen op voor bestaande hoofdgebouwen; die staan allemaal op meer dan 5 m. uit de erfgrens met De Eeke. Schuurtjes en andere zaken staan wel binnen de 5 m. Je kunt zeggen dat die daar op grond van de huidige bestemming mogen staan; die vallen dus onder het overgangsrecht. Nieuwe gebouwen, bijgebouwen, andere bouwwerken, speeltoestellen e.d. kunnen dan worden tegengegaan.

Daarnaast is er nog het formele aspect: volgens de richtlijnen is een afstand tussen een recreatiebestemming en een woonbestemming van 50 m. of 30 m. aan de orde (afhankelijk van of je het ziet als een 'gemengd gebied' of als een 'stil buitengebied'), vanuit de gedachte dat je permanente bewoners niet mag blootstellen aan geluid vanuit een recreatiepark. Daar kun je gemotiveerd van afwijken en dat moet hier ook lukken. De Eeke is een 45+-park, zonder kinderen, puur op rust gericht. Zij zijn eerder bang voor bewoning in hun buurt dan andersom! Ik denk dat we blij mogen zijn dat zij genoegen zouden nemen met een groen/bufferstrook van 5 m. op het terrein van De Tip erbij.

Dan nog de propaantank: daar ben ik duidelijk over geweest: die is er, is vergund en mag er blijven. Daar moet de RUD maar naar kijken; dat pak ik op met [redacted] (neem jou mee in de mailwisseling).

Wil jij het bovenstaande overdenken/bespreken in je team? Dan kunnen we daarna BügelHajema op de hoogte stellen; zij moeten ook iets met deze afstanden tussen 'recreatie' en 'wonen'. Als je daar op de voorgestelde manier mee uit de voeten kunt is dat mooi; BügelHajema moet maar inschatten of er toch een akoestisch onderzoek moet plaatsvinden, maar als we dat kunnen vermijden is dat beter, lijkt me.

Oant safier,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 juni 2024 10:35
Aan: [redacted]
Onderwerp: bezoek 4 juni

Dag [redacted],

Op 4 juni ben ik bij u en uw moeder op bezoek geweest. We hebben gesproken over de plannen voor 'de buren', het park De Tip. In deze mail een kort verslag van wat we hebben besproken.

De gemeente Coevorden is in samenwerking met de eigenaren van de percelen in De Tip bezig om de bestemming van De Tip te wijzigen van 'recreatie' naar 'wonen'. Dit maakt het mogelijk om in alle woningen permanent te wonen. Op dit moment is dat slechts in een aantal woningen toegestaan. Om die bestemming te veranderen moet het bestemmingsplan (of omgevingsplan, zoals het sinds 1 januari 2024 heet) worden gewijzigd. In dat kader moet ook met de omwonenden/buren worden gesproken.

U heeft aangegeven op zich geen problemen te hebben met het mogelijk maken van permanente bewoning op De Tip, maar wil wel dat er een 'groene buffer' tussen de noordzijde van De Eeke en zuidzijde van De Tip blijft. Die zou dan moeten bestaan uit een groenstrook van 5 m. op uw terrein en eenzelfde groenstrook aan de zijde van De Tip. In die groenstrook zou geen bebouwing en/of speeltoestellen, hot tubs en dergelijke moeten staan.
Een dergelijke strook is volgens u aan de zijde van De Eeke al aanwezig. Aan de zijde van De Tip is die er op sommige plaatsen wel, maar niet overal en staat er ook bebouwing of andere zaken in die strook.

De wens voor een bebouwingsvrije groenstrook van 5 m. + 5 m. wordt meegenomen; daar komen we nog op terug.

Volgens de geldende bestemmingsplannen voor De Eeke en De Tip dient er trouwens een groenstrook van 8 m. breedte te liggen op het terrein van De Eeke. Voor De Tip is nu geen groenstrook voorzien; volgens u was dat in het verleden wel het geval. Zie hieronder de kaart van beide bestemmingsplannen.

Kaartje bestemmingsplan De Tip: aan de oostzijde ligt wel een groenstrook (5 m. breed), aan de grens met De Eeke ligt die niet.

Kaartje bestemmingsplan De Eeke: en groenstrook van 10 m. breed aan de zuid-, oost- en westzijde en 8 m. breed aan de noordzijde.

Verder hebben we gesproken over de propaantank op uw terrein. Die dient voor de verwarming van de chalets en u heeft er een vergunning voor. Periodiek wordt de tank gecontroleerd en vernieuwd; binnenkort wordt er een nieuwe tank geplaatst.
We hebben besproken dat de bestemmingswijziging van De Tip niet kan betekenen dat u wordt beperkt in uw mogelijkheden ten aanzien van de propaantank.

Tot slot heb ik aangekondigd dat er een informatieavond komt over de plannen met De Tip voor alle omwonenden. De voorlopige datum is 18 juli; dat kan nog veranderen. U wordt uitgenodigd.

Tot zover voor nu. Als u nog vragen heeft hoor ik het graag.

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 13 juni 2024 09:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Veldbezoek ecoloog De Tip in De Kiel

Dag [redacted],

Wil jij een ieder informeren over de komst van [redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 13 juni 2024 09:40
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Veldbezoek ecoloog De Tip in 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!

Goedemorgen [redacted],

Een groot deel zal ik vanaf de paden kunnen zien.
Het lijkt mij wel handig om aan te kondigen dat ik over het park rondloop. Ik maak ook foto's namelijk. Dat voorkomt denk ik ook veel vragen?

Met vriendelijke groet,
[redacted]
[redacted] (aanwezig ma t/m do)

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!

[redacted], adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 13 juni 2024 09:13
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Veldbezoek ecoloog De Tip in De Kiel

Goedemorgen [redacted],

Ja hoor, je kunt gewoon op het park gaan.
Mochten jullie tuinen in gaan, dan dien je ter plekke wel toestemming te vragen.

Of de VvE gaat iedereen informeren over jullie komst. Wil je dit? Zo ja, dan informeer ik de voorzitter [redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: woensdag 12 juni 2024 17:03
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Veldbezoek ecoloog De Tip in 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!

Beste [redacted]

Aankomende maandag ,17 juni, zou ik graag het veldbezoek ten behoeve van de natuurtoets uit willen voeren.
Is het recreatieterrein zo toegankelijk?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] (aanwezig ma t/m do)

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!

[redacted], adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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: dinsdag 25 juni 2024 09:04
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel aanpassingen verwerken
Bijlagen: image005.wmz

Categorieën: [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: maandag 24 juni 2024 09:49
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel aanpassingen verwerken

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],

Dank voor jouw mail, we laten de plankaart de komende dagen aanpassen. Over het eerste punt (vergunningsvrij bouwen uitsluiten) hebben we overleg nodig met onze collega jurist. Dit vergt nog enig puzzelen.
Deze aanpassingen horen bij het 'opleveren concept'. Of het voor 1 juli lukt durf ik niet met zekerheid te zeggen, omdat de senior juristen overstelpt worden met vragen ivm de invoering van de nieuwe wet.
Ik heb de vraag meteen even uitgezet bij de betrokken jurist en we handelen het zsm af.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 20 juni 2024 08:24
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen motivering.pdf is verstuurd naar [redacted]@bugelhajema.nl

[redacted],

[redacted] (in cc.) en [redacted] van de gemeente hebben samen met ondergetekende het concept bekeken.
We hebben er nog wel wat opmerkingen over en suggesties bij, maar stellen voor die te bespreken en te verwerken in de volgende fase, als ook intern en extern bij de gemeente input geleverd is.

Er zijn wel twee zaken die op korte termijn moeten worden aangepast:

- Vergunningvrij bouwen zoveel mogelijk uitsluiten: dat hadden we meegegeven bij de opdracht en het staat ook in de notitie die we later hebben gestuurd. We vinden het niet terug in het concept. Is voor ons een belangrijk aspect, dus dat moet wel verwerkt worden.
- Graag een als zodanig bestemde groenstrook van 2 m. aan de zuidrand toevoegen. Met de 8 m. groenstrook die op het aangrenzende park De Eeke is opgenomen ontstaat er dan een mooie 10 m. strook tussen beide parken.

Kunnen jullie deze twee zaken op korte termijn aanpassen? Voor 1 juli zou mooi zijn. We gaan er vanuit dat deze aanpassingen nog binnen het 'opleveren van het concept' passen.

Bij vragen weten jullie ons te vinden!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: woensdag 12 juni 2024 10:44
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: FW: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen motivering.pdf is verstuurd naar [redacted]@bugelhajema.nl

Dag [redacted] en [redacted],

Hierbij het concept van het TAMplan voor De Tip in De Kiel. Wellicht is het één van de eerste TAM-plannen van de gemeente.

Ten aanzien van het akoestisch onderzoek hebben we via de gemeente de nodige gegevens ontvangen. De overige gegevens dienen nog door de provincie verstuurd te worden omdat er sprake is van een provinciale weg. Als dit binnen is maken we het akoestisch onderzoek ook af.

De plankaart is aangepast conform het verzoek van [redacted]

Vragen, opmerkingen: we vernemen het graag van jullie.

Zie de link hieronder voor de bestanden:

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen motivering.pdf is verstuurd naar [redacted]@bugelhajema.nl

5 items, 11,7 MB in totaal · Verloopt op 12 juli 2024

Bedankt voor je vertrouwen in WeTransfer. We sturen je een bevestiging zodra je bestanden zijn gedownload.

Ontvangers

[redacted]@bugelhajema.nl

Downloadlink

https://we.tl/t-EmUap8abk6

5 items

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen motivering.pdf
1,83 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen regels.pdf
1,71 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Motivering.pdf
5,42 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Regels.pdf

2,55 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_concept verbeelding.pdf
198 KB

Voeg [redacted]@wetransfer.com toe aan je contactpersonen zodat je zeker weet dat onze emails aankomen.

Verstuurd via bugelhajema.wetransfer.com

Over WeTransfer · Hulp · Algemene voorwaarden · Meld deze transfer

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 4 september 2024 17:11
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: opmerkingen streefbeeld en concept TAM
Bijlagen: Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan - De Tip De Kiel JK030924 GR4sept24.docx; Kopie van Overzicht zienswijzen - kwaliteitsimpuls met antwoorden versie GR 2sept24.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!

Middei [redacted],

Bijgaand jouw document met de opmerkingen bij het concept voor de TAM-IMRO De Tip, aangevuld met mijn opmerkingen.
Ook de reacties op het streefbeeld en de concept-TAM die [redacted] in het Excel-bestand had verwoord heb ik voorzien van een reactie, zie bijgaand.

Lit mar witte wasto derfan fynst en dan hawwe it der nije wike wol wer oer.

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

Opmerkingen op Concept – TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

TOELICHTING:

Paragraaf	*Pagina*	*Opmerking*
1.1	4	Laatste zin schrappen
1.2		Benoemen dat er nog twee woningen nabij de Tip staan.
1.3	5	Toevoegen dat op de percelen die van een aanduiding zijn voorzien al permanente bewoning is toegestaan.
2.2	7	Check aantal woningen: 59 of 60?
2.2		20 perceelsgebonden aanduidingen voor permanent wonen benoemen.
2.3	7	Gewijzigd 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.
3.2.2	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.
3.2.3	12	Schrappen (niet relevant voor te transformeren parken)
3.3.1	13	Bij 'Toetsing' woord toevoegen: 'Het park fungeert daarmee feitelijk **vooral** als woonbuurt'
3.3.3	13/14	Aanpassen nav reactie afdeling Wonen
4.4.1		Zie reactie GGD t.a.v. spuitzone: toevoegen strook zonder hoofdgebouw, groenstrook en weg er tussen + opnemen anterieure overeenkomst dat dit aan de orde is.
4.4.2		Benoemen dat er geen intensieve agrarische bedrijven in de buurt zitten.
4.8.2	21	- Kan in dit geval gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied? - Meer aandacht/onderbouwing voor planologische mogelijkheden die De Eeke heeft voor met name horeca. Die is er feitelijk niet, maar planologisch wel. Op dit punt ook advies RUD afwachten.
4.10.2	24	Er is geen onderbouwing gegeven voor de stelling dat de situatie (afstand tot de LPG-tank) voldoende veilig is. Hierbij ook adviezen VRD en RUD betrekken.
4.12.2 4.13.2 4.14.2	25 26 27	Nuanceren: er is wel enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk: de mogelijkheden voor bijgebouwen gaan van 20 naar 50 m2.
5.2	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.
6.1	31	Kopje Kostenverhaal aanpassen. Strekking: verplicht kostenverhaal is niet mogelijk vanwege het ontbreken van aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat immers om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Bij '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 nadeelscompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.
7	32	Tekstvoorstel volgt
PM		

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	Vervangen door: een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is; + beperkte verkeersaantrekkende werking
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	Vervangen door: De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
Artikel 3.3	8	Toepassingsbereik uitsluiten vergunningvrij bouwen verduidelijken.
Artikel 5.3	10	Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ook uitsluiten.
Artikel 5.3	10	Bouwwerken t.b.v. nutsvoorzieningen mogelijk maken (max. 2m hoog)
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: [a-e]
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	Deze regel kan weg. Gegeven de breedte van de voor verkeer bestemde strook zijn meer dan 2 x 1 rijstrook niet haalbaar.
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
Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
Artikel 7.3.1	12	Lid b vervangen door: het aantal hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 60/61;
Artikel 7.3.1	12	Lid c vervangen door: een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
Artikel 7.3.1	12	Lid d vervangen door: tussen hoofdgebouwen bedraagt de onderlinge afstand ten minste 20,0 m en het hoofdgebouw wordt ten minste 10,0 m vanaf de perceelsgrens gebouwd;
Artikel 7.3.1	12	Lid e vervangen door: de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m^2;
Artikel 7.3.1	12	Lid f vervangen door: de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,00 m;
Artikel 7.3.1	12	Lid g vervangen door: de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8,00 m.
Artikel 7.3.2	12	Uitzondering opnemen voor percelen waar het hoofdgebouw erg ver naar achteren staat (zie mail 29-5 [redacted] Lid b kan weg.
Artikel 7.3.2	12	Lid b vervangen door: een carport wordt minimaal 5,00 m uit het hart van de aangrenzende weg gebouwd;
Artikel 7.3.2	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
Artikel 7.3.2	12	Lid d vervangen door: de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m;
Artikel 7.3.2	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	13	Lid b vervangen door: de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.
Artikel 7.4	13	Als artikel 7.3 opnemen: 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 10.3	17	Lid b kan weg
Artikel 10	17	Acitviteiten → Activiteiten
Artikel 10.2	17	10.2 lid b: schrappen 'of een andere vorm van verblijfsrecreatie'
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 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.

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

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]	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 meerdeheid; het transformatieproces is niet voor niets in gang gezet.
	Ondervindt nadeel van de recreatiewoning in een woonwijk.	want?
	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. welke lasten? Dat is een interne kwestie waar de gemeente zich buiten houdt.
[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? Aanbod om te komen kijken hoeveel 50m2 daadwerkelijk is en hoe de verhoudingen met de kavel zijn.	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'.

[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. 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. Het is echter niet wenselijk dat een perceel aan alle zijden door hoge hagen wordt omringd. Dit heeft te maken met sociale veiligheid/zichtbaarheid en verkeersveiligheid. Daarom wordt in het omgevingsplan een bepaling opgenomen dat aan de tenminste de helft van een haag aan de straatzijde niet hoger mag zijn dan 1,20 m.
	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.	Check en bespreken: wat te doen met VVE-grond die niet tot de weg behoort. Overwegen VV-bestemming. Weg moet corresponderen met kadastrale situatie
	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)	betrekken in de discussie
	De breedte van de weg varieert op het deel van de VVE, deze moet overal 5 meter breed zijn.	keuze: overal feitelijke situatie, danwel 5 m of kadastrale situatie
	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.	check

	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.	klopt	
	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	klopt
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	kan weg
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 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.	Goed idee. Wel discussie voeren over een of geen wanden
Art 2.23	Overkapping		vervalt; komt niet terug
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.	inderdaad, kan duidelijker
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.	nutsvoorzieningen gaan eruit, rest blijft, ondergeschikt
Art 5.3.2	Bouwwerken geen gebouw	Ik zou ze er helemaal uitsluiten.	mee eens
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!!!!!	a tm d schrappen, e handhaven
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.	doorgaand verkeer' inderdaad schrappen. Betrekken bij discussie over meest passende bestemming
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?	kan weg
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
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.	dit deel hoort er niet bij. Maar wat is nu/dan het correcte aantal?
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.	zie 4.2
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.	inderdaad herformuleren
Pag 4, 1.2	Kaartje	Het kaartje komt niet overeen met de verbeelding van het omgevingsplan.	volgens mij wel. is huidige BP
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.	
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.	aanpassen
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

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.	tsja
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.	klopt, zie omerking 12
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.	moet wat duidelijker: gaat om een functiewijziging van een bestaande bebouwde omgeving.
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.	klopt
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.	zoeken we uit
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?	klopt
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.	check
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.	klopt...

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:	Reactie:
[redacted] en [redacted] [redacted] - [redacted]	de bereikbaarheidsverbetering een heel goed idee. Met name voor de vindbaarheid van de parkingang en de bungalows voor de hulpdiensten. 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.

Antwoord werkgroep:

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 24 september 2024 08:27
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip
Bijlagen: MVt etmaal 2023 N376 de Tip (1).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 de verkeerstellingen; die bleken er toch wel te zijn (had ik niet goed begrepen).

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 20 september 2024 08:46
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

Dag [redacted],

Dank voor jouw mail. Onze voorkeur is om alles in 1 keer aan te passen. Dat werkt efficiënter

Vriendelijke groet en alvast goed weekend!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 17:45
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Dag [redacted] en [redacted],

Voor wat betreft de verkeerstellingen: dat zal ik aan de gemeente doorgeven.

Het concept is in het vooroverleg geweest; we zijn nu bezig met het maken van een document waarin de opmerkingen en de voorgestelde wijze van verwerking zijn opgenomen. Ook de opmerkingen die de gemeente, de werkgroep vanuit het park en ondergetekende hadden zijn daarin opgenomen.

We hopen je dit document op korte termijn te kunnen sturen, zodat jullie de aanpassingen kunnen doorvoeren. Vraag: dit document is al voor een groot deel gereed. We kunnen twee dingen doen: het alvast naar jullie sturen, zodat jullie ermee aan de slag kunnen en dan latere opmerkingen (van vooroverlegpartners die meer tijd nemen) doorsturen òf wachten tot we alles hebben en dan in één document naar jullie. Waar gaat jullie voorkeur naar uit?

Inderdaad is de tijdsdruk wat verminderd, nu de TAM niet vòòr 1 januari '25 ter inzage hoeft.

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: woensdag 11 september 2024 09:12
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: stand van zaken De Tip

Beste [redacted]

Hierbij kort de stand van zaken:

We hebben helaas nog geen verkeerstellingen ontvangen, dus het akoestisch onderzoek nog niet kunnen uitvoeren. Hebben jullie nog vragen/opmerkingen over het tamplan, of aanpassingen? We proberen het plan zsm af te ronden, maar zijn hierbij dus afhankelijk van derden.

Wellicht ten overvloede: het zou zo moeten zijn dat tamplannen voor het eind van dit jaar in procedure moeten zijn, maar zoals jij aangaf wordt dit (waarschijnlijk) uitgesteld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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

Plot uit verkeersmodel 2023 (concept) – Indicatief motorvoertuigen / etmaal werkdagen

N376-Schoonoord-De Tip

De Tip: 194 ri noordweten en 184 ri zuidoosten mvt/etmaal
N376 ten noorden van De Tip ri noord 1600 en ri zuid 1630 (mvt/etmaal)
N376 ten zuiden van De Tip ri noord 1720 en ri zuid 1740 (mvt/etmaal)

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 30 september 2024 08:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip
Bijlagen: Wegen provincie - Voertuigverdeling alle meetpunten werkdag in waarden - N376 [redacted] K.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!

.... En de aanvulling. Kun je hiermee uit de voeten?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 08:27
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

Dag [redacted],

Bijgaand de verkeerstellingen; die bleken er toch wel te zijn (had ik niet goed begrepen).

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 20 september 2024 08:46
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

Dag [redacted],

Dank voor jouw mail. Onze voorkeur is om alles in 1 keer aan te passen. Dat werkt efficiënter

Vriendelijke groet en alvast goed weekend!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06- [redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 19 september 2024 17:45
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: stand van zaken De Tip

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Dag [redacted] en [redacted],

Voor wat betreft de verkeerstellingen: dat zal ik aan de gemeente doorgeven.

Het concept is in het vooroverleg geweest; we zijn nu bezig met het maken van een document waarin de opmerkingen en de voorgestelde wijze van verwerking zijn opgenomen. Ook de opmerkingen die de gemeente, de werkgroep vanuit het park en ondergetekende hadden zijn daarin opgenomen.

We hopen je dit document op korte termijn te kunnen sturen, zodat jullie de aanpassingen kunnen doorvoeren. Vraag: dit document is al voor een groot deel gereed. We kunnen twee dingen doen: het alvast naar jullie sturen, zodat jullie ermee aan de slag kunnen en dan latere opmerkingen (van vooroverlegpartners die meer tijd nemen) doorsturen òf wachten tot we alles hebben en dan in één document naar jullie. Waar gaat jullie voorkeur naar uit?

Inderdaad is de tijdsdruk wat verminderd, nu de TAM niet vòòr 1 januari '25 ter inzage hoeft.

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: woensdag 11 september 2024 09:12
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: stand van zaken De Tip

Beste [redacted]

Hierbij kort de stand van zaken:

We hebben helaas nog geen verkeerstellingen ontvangen, dus het akoestisch onderzoek nog niet kunnen uitvoeren. Hebben jullie nog vragen/opmerkingen over het tamplan, of aanpassingen? We proberen het plan zsm af te ronden, maar zijn hierbij dus afhankelijk van derden.

Wellicht ten overvloede: het zou zo moeten zijn dat tamplannen voor het eind van dit jaar in procedure moeten zijn, maar zoals jij aangaf wordt dit (waarschijnlijk) uitgesteld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06-[redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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 30 september 2024 11:56
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Opmerkingen tbv werkgroep 1 oktober
Bijlagen: Opmerkingen bij concept TAM etc..docx

Categorieën: Ondersteuner

Dag [redacted],

Dank voor je mail.
Ik zet deze mail ter beantwoording door naar [redacted]

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: [redacted] <[redacted]>
Verzonden: maandag 30 september 2024 11:45
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Opmerkingen tbv werkgroep 1 oktober

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!

Beste [redacted]
Ik stuur hierbij een tekst met enkele opmerkingen bij de concept-TAM en het proces van VVP
Ik ben er laat mee, maar we zijn tot vanmiddag in Drenthe en onze internetverbinding ligt er al dagen uit.
Ik hoop dat dit bericht met kunst-en-vliegwerk wel overkomt.
[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

Concept-TAM regels

Wonen en/of recreatie?

In de reactie op de opmerkingen van [redacted] staat zijn pleidooi voor het opnemen van een dubbelbestemming wonen/recreatie.
De reactie van de gemeente is "Nee", zonder enige motivering.
Dat mag toch wel verwacht worden?
Zit het probleem bij de gemeente wellicht in het financiële vlak?

Het is duidelijk dat een aantal gebruikers van recreatiewoningen binnen het gebied van de VVE geen enkele behoefte hebben aan een woonbestemming. Zeker niet wanneer daarvoor betaald moet worden en het recreatieve gebruik onder het overgangsrecht komt te vallen met alle onzekerheden van dien.
De gemeente vergeet graag haar eigen rol in het ontstaan van strijdig woongebruik in de recreatieve bestemming. "Recreanten" hebben zich in ieder geval wel aan de regels gehouden.
Dat de gemeente haar beleid kan wijzigen is zonneklaar. Maar moet ze dan geen rekening houden met haar eigen rol in het verleden?
De gemeente heeft al vastgesteld dat verhalen van de 20% waardestijging in de gevallen waar permanent gedoogd wordt onmogelijk zal zijn.
Dat had ook anders opgelost kunnen worden door die waardestijging gedeeltelijk te verhalen afhankelijk van het moment van aankoop van zo'n recreatiewoning met grondgebonden gedoogverklaring.
Degenen die zich aan de regels hebben gehouden mogen nu wel betalen als zij de bestemming wonen willen.
Dat voelt als onrecht en de gemeente mag haar beleid dan wel wijzigen, maar moreel zit ze gewoon fout.

Nu over die nieuwe bestemming.
Mijns inziens moet het mogelijk zijn om in de regels voor de nieuwe bestemming recreatie een bepaling op te nemen dat BenW bevoegd zijn om -onder voorwaarden- die bestemming te wijzigen in wonen. Dit naar analogie van het oude artikel 11 WRO.
Als dat in de nieuwe regeling van de Omgevingswet niet kan is er gerede aanleiding om die omissie in de wet te wijzigen, maar dat duurt natuurlijk weer xxx jaar.
Door een bepaling als boven bedoeld worden de risico's van een -onzekere en eindige- overgangsrechtsituatie vermeden.
Bovendien worden zo de kosten van een gewone wijziging van het omgevingsplan met de hele procedurele rimram vermeden.
BenW kunnen voorwaarden stellen zoals nu voor het verhaal van de waardestijging wordt gehanteerd.

Afstanden tussen de "woningen": het lijkt mij een heel gedoe om een systematiek te bedenken die rekening houdt met de huidige situatie waarbij die afstanden nu al niet aangehouden zijn.
Ik denk dat een systematiek die uitgaat van bouwvlakken rond de huidige bebouwing simpeler te bedenken is en beter te begrijpen.
De karakteristiek van het gebied bewaren "wonen in het groen" kan ook wel wanneer die afstanden iets minder zouden zijn uitgaande van de huidige bebouwing.

Waardestijging?

Ten aanzien van de waardestijging doet zicht een merkwaardig feit voor:
In het kader van bezwaar tegen de OZB-heffing werd mij door een dame van de afdeling belastingen meegedeeld dat de waarde niet afhangt van de vraag of er een woonbestemming of een recreatiebestemming op ligt. Ik vond dat destijds al heel merkwaardig maar de gemeente hield de poot stijf met het resultaat dat ons huisje met recreatiebestemming en puur recreatief gebruik meer waard bleek dan een huisje met permanente bewoning en een grondgebonden gedoogverklaring. Hoe kan het dan dat de gemeente nu een deel van de waardestijging wil afromen wanneer we voor een woonbestemming zouden kiezen?

[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: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 11 november 2024 15:06
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Overzicht vooroverlegreactie TAM-omgevingsplan De Tip

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!

Ter aanvulling: het geel gemarkeerde moeten we ook doorgeven aan Bügelhajema. Dit is een extra strook naast de groenstrook.

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.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2024 14:25
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Overzicht vooroverlegreactie TAM-omgevingsplan De Tip

Middei [redacted],

Zie bijgaand, met mijn reacties in het geel. Ik wil BügelHajema eigenlijk zsm aan het werk zetten. Wat komt er nog vanuit RO aan opmerkingen? En wanneer?

Zie nog even mijn mail van vorige week: ik denk dat we even moeten afstemmen met BH over de manier waarop we voor de recreanten die kiezen voor behoud van de recreatieve bestemming kunnen regelen dat ze op enig moment toch voor een woonbestemming kunnen kiezen.

Tot slot nog: nog even bellen over het gesprek dat jullie hebben gehad met de eigenaar van de onbebouwde kavel? Morgenmiddag?

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 1 november 2024 10:58
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Overzicht vooroverlegreactie TAM-omgevingsplan De Tip

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 15-11-2024 11:57:40 CET

Moarn [redacted],

Hierbij stuur ik je het totaaloverzicht van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop. Hierin heb ik jouw reactie op de provinciale reactie ook opgenomen. Verder staan er in rood nog een aantal vragen. Zou jij hier nog naar willen kijken?

Volgende week heb ik (waarschijnlijk) nog even overleg met [redacted] over de ladderonderbouwing. Zodra [redacted] en ik hier overeenstemming over hebben, zal ik je ook het document sturen met de opmerkingen vanuit RO.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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/0e1b4133-d923-42d1-af90-39892cbd2cc9#0a89b0d9283f44b89f7481e9e44d38ba

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: 01-11-2024

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.

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 (door wie?) in een samenwerking gemeente-park-provincie dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd. We onderzoeken in hoeverre het groenbeschermingsplan doorwerking kan vinden in de regels (actie BügelHajema).

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). Hoe zit het met bezoekersparkeerplaatsen? Zijn die er al of is daar nog ruimte voor? Nee, die ruimte is er niet vanwege de smalle wegen en de onmogelijkheid en het verbod daar te parkeren. In de praktijk zijn er geen problemen 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.

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. Ik [redacted] heb hierover nog overleg met [redacted] (evt. 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.

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. Klopt dit? Ja, klopt

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.

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.

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: Wordt toegevoegd (door wie?) In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

Natuurtoets
Vanwege de ligging van het park is een natuurtoets aan de orde.

Reactie: Wat doen we hier mee? 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. Klopt dit? Ja

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.

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.

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

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] - Landschapsbeheer <[redacted]@lbdrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 14:50
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [redacted]@drenthe.nl
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024-2 = aangepaste versie

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 allen,

Ten eerste allen bedankt voor de rondleiding op jullie park gistermiddag. Goed om elkaar te spreken en het park met elkaar te bekijken en het samen te hebben over de mogelijkheden (en onmogelijkheden) die het park biedt om tot een kwaliteitsimpuls te komen in het kader van de biodiversiteit en BKN.
Complimenten aan [redacted] voor het plan en de toevoegingen n.a.v. ons bezoek gisteren aan het park.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Werkzaam op maandag t/m donderdag

Landschapsbeheer Drenthe

Kloosterstraat 11 | 9401 KD Assen
M 06 [redacted]
www.lbdrenthe.nl

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 14:35
Aan: [redacted] - Landschapsbeheer <[redacted]@lbdrenthe.nl>; [redacted]@drenthe.nl
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@icloud.com>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [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>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024-2 = aangepaste versie

Hallo [redacted] en [redacted],

Naar aanleiding van het parkbezoek op 9 december 2024 heeft [redacted] [redacted] het document "Kwaliteitsimpuls biodiversiteit" aangepast (zie bijlage). Graag jullie reactie vóór 17 december a.s., zodat dit onderwerp besproken kan worden in het overleg met VvE De Tip.

Bedankt.

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 17 december 2024 18:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Projectvoorstel Versterking BKN De Tip
Bijlagen: Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf

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!

Van: [redacted] - Landschapsbeheer <[redacted]@lbdrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 15:03
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Onderwerp: Projectvoorstel Versterking BKN De Tip

Goedemiddag [redacted] en [redacted],

Hierbij een compact projectvoorstel met planning (concept) en begroting. Daarnaast hebben we een dekkingsplan opgenomen. Aan jullie om te kijken of de financiering op deze manier haalbaar is natuurlijk.

Even enkele aanvullingen:

- Vanuit streekbeheer heb ik alvast €600,- aan ondersteuningsbudget kunnen koppelen aan De Tip. Dit is budget voor aankoop plantgoed en zaaigoed en komt vanuit een ander potje geld.
- We willen graag met jullie overeenkomen dat als er budget overblijft vanuit het project dat dit dan ten goede komt aan praktische uitvoer van aanplant, inkoop materialen (bollen, nestkasten, etc...) in het kader van dit plan voor De Tip.

Het belangrijkste is uiteindelijk het draagvlak voor de maatregelen op het park door de eigenaren. Dat ze zich voldoende betrokken voelen bij het project en dat het een gedragen plan wordt dat uiteraard een grote bijdrage levert aan de biodiversiteit en Basiskwaliteit Natuur.

Graag horen we jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Werkzaam op maandag t/m donderdag

Landschapsbeheer Drenthe

Kloosterstraat 11 | 9401 KD Assen
M 06 [redacted]
www.lbdrenthe.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

Projectvoorstel

Opstellen versterkingsplan BKN
De Tip – De Kiel

Landschapsbeheer Drenthe
Zorg voor ons landschap

Colofon

Titel	**Opstellen versterkingsplan BKN De Tip – De Kiel**
Opdrachtgever	Vitale Vakantieparken Provincie Drenthe VVE De Tip Gemeente Coevorden
Opdrachtnemer	Landschapsbeheer Drenthe
	Landschapsbeheer Drenthe Kloosterstraat 11 9401 KD Assen T (0592) 316 616 E info@lbdrenthe.nl W www.lbdrenthe.nl
Contactpersonen	[redacted] [redacted] [redacted] [redacted]
Foto	Voorblad: [redacted]
Status	Concept
Datum	10-12-2024

Inleiding

De Tip in de Kiel is een recreatiepark in transitie naar permanente bewoning. In totaal kent het park 59 huisjes, waarvan een groot deel al geruime tijd permanent bewoond wordt. In het kader van Vitale vakantieparken is De Tip een recreatiepark in transitie naar permanente bewoning. Een groot deel van de eigenaren van het park werkt mee aan deze transitie. Een deel van de huisjes zal een recreatieve bestemming behouden.

De provincie Drenthe heeft Landschapsbeheer Drenthe ingeschakeld om met de partijen een plan uit te werken voor het bereiken van een kwaliteitsimpuls van de biodiversiteit op het terrein in het kader van de Basiskwaliteit Natuur (BKN). Het plan zal zich in hoofdzaak richten op de gemeenschappelijke terreindelen van De Tip.

Vanuit de bewoners is er in basis al een globaal plan opgesteld met goede en praktisch uitvoerbare aanpassingen die op het park gedaan kunnen worden in het kader van het verhogen van de biodiversiteit. Dit plan zal ook als basis dienen voor een verdere uitwerking en hierin zal nauw samengewerkt worden met de bewoners van het park en de Vereniging van Eigenaren (VVE).

In het uiteindelijke plan wordt ook een soort menukaart opgenomen voor bewoners van het park. Deze menukaart kan als inspiratie gezien worden voor bewoners om ook op hun eigen terrein te werken aan een kwaliteitsimpuls voor de biodiversiteit.

Aanpak

De bewoners op park De Tip hebben het initiatief genomen om zelf mogelijke verbeterpunten ten behoeve van het versterken van de biodiversiteit en daarmee de Basiskwaliteit Natuur op papier te zetten. Dit vormt een mooie basis voor een uitgewerkt plan, waarin draagvlak één van de belangrijkste voorwaarden is om tot een gedragen plan te komen dat uitvoerbaar is op (en aan de rand van) het park. De aanpak ziet er als volgt uit:

1. Startfase
   In de startfase inventariseert Landschapsbeheer Drenthe de randvoorwaarden waaraan de inrichting en het beheer van het terreinen in hoofdlijnen dienen te voldoen. Hiermee worden de kaders waarbinnen de planvorming plaats dient te vinden inzichtelijk gemaakt. Tevens wordt de aanleiding van de versterkingsvraag op een rij gezet. Daarin wordt verwoord waarom versterking van het terrein noodzakelijk is in de transitie van recreatieve naar permanente bewoning.

2. Ideefase
   Landschapsbeheer Drenthe organiseert in samenwerking met de eigenaren als volgende stap een startbijeenkomst en een excursie op het park voor en met de bewoners om wensen en ideeën vanuit hun kant in kaart brengen. Daarbij zal het plan van de bewoners van het park als basis dienen om verder op in te gaan.

3. Schetsplan
   Na de ideefase voegt Landschapsbeheer Drenthe alle opgehaalde ideeën en wensen samen in een schetsplan. Indien nodig worden hierin compromissen gesloten en verschillende opties uitgewerkt. Tijdens een volgende bijeenkomst voor de bewoners wordt het schetsplan gepresenteerd en besproken. Hierna kan op basis van de reacties verfijning van het plan plaatsvinden.

4. Concept inrichtingsplan
   Op basis van de reacties op het schetsplan, de geldende randvoorwaarden en verdere wensen stelt Landschapsbeheer Drenthe een inrichtingsplan op. Dit concept wordt allereerst gedeeld met de werkgroep. Tevens wordt het plan digitaal gedeeld met de betrokken partijen. Het concept inrichtingsplan wordt door de bewoners, gemeente, provincie en vitale vakantieparken beoordeeld op haalbaarheid qua vervolgbeheer (o.a. onderhoudskosten). Waar nodig wordt het plan in samenspraak met de partijen aangepast op voorziene knelpunten in het beheer.

5. Definitief plan Versterking BKN De Tip – De Kiel
   Uiteindelijk resulteren de bovenstaande stappen in een definitief plan voor de versterking van De Tip in De Kiel.. Dit plan wordt digitaal gedeeld met alle betrokkenen en belanghebbenden en in een fysieke bijeenkomst. In dit plan zullen tevens een lijst aan adviezen opgenomen worden voor eigenaren aangaande mogelijkheden om de biodiversiteit in eigen tuin te verhogen. Dit kan gezien worden als een soort menukaart voor de biodiversiteit op eigen terrein.

Projectcoördinatie

Landschapsbeheer Drenthe coördineert het proces om tot een breed gedragen versterkingsplan voor De Tip te komen. Tijdens het proces onderhoudt Landschapsbeheer Drenthe nauw contact met de opdrachtgevers (Bewoners De Tip, Vitale Vakantieparken, Gemeente Coevorden, Provincie Drenthe) en betrekt de belanghebbenden bij het proces.

Randvoorwaarden

Voor het versterkingsplan dient voldoende draagvlak te zijn, alvorens tot vaststelling en uitvoering over kan worden gegaan. De herziene plannen dienen tevens te passen in het kader van Basiskwaliteit Natuur. Tevens dient een nieuwe inrichting duurzaam onderhouden te kunnen worden door de bewoners van De Tip.

Ondersteuning

Vanuit Landschapsbeheer kunnen we de bewoners van De Tip blijvend ondersteunen vanuit Streekbeheer (mits financiering vanuit de gemeente beschikbaar gesteld wordt). Binnen streekbeheer kunnen we bewonersinitiatieven ondersteunen die jaarlijks actief zijn met onderhoud van hun groene (woon)omgeving. Aan de hand van het versterkingsplan kunnen we de bewoners ondersteunen bij het aanvragen van subsidies om de uitvoering van het versterkingsplan mogelijk te maken. In het kader van deze ondersteuning hebben we voor het najaar van 2025 alvast €600,- gereserveerd voor de aanschaf van plantgoed voor De Tip.

Planning

Projectonderdeel	1e kwartaal 2025	2e kwartaal 2025	3e kwartaal 2025 (uitloop)	4e kwartaal 2025
Projectcoördinatie				
Ideefase				
Schetsplan				
Concept inrichtingsplan				
Definitief plan versterking De Tip				
Uitvoering plan				

Begroting

Projectonderdeel	Activiteit	Aantal uur	Kosten uren	Directe kosten
Projectvoorbereiding	Projectplan schrijven / voorbereidende overleggen	4		
	Voorbereidende overleggen	6		
Projectleiding	*Subtotaal*	10	€ 1.040,00	€ -
	Coördinatie	8		
	Afstemming VVE	3		
	Afstemming Gemeente	3		
	Afstemming Vitale Vakantieparken Drenthe	3		
	Evaluatie	2		
Projectuitvoering	*Subtotaal*	19	€ 1.900,00	€ -
	Terreinscan en ophalen input	14		
	Excursie over het terrein	8		
	Informatieavond	8		
	Samenvoegen wensen/mogelijkheden/voorwaarden	4		
	Adviesrapport	10		€ 1.900,00
	Adviesrapport presenteren	6		
	Subtotaal	50	€ 4.490,00	€ 1.900,00
Subtotaal	€ 9.330,00			
Onvoorzien 5%	€ 466,50			
Totaal	**€ 9.983,10**			

Dekkingvoorstel	Bijdrage
Provincie	€ 2.500,00
Vitale Vakantieparken	€ 2.500,00
Gemeente Coevorden	€ 2.500,00
VVE De Tip	€ 2.500,00

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] <[redacted]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 19 december 2024 13:29
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Projectvoorstel Versterking BKN 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!

Korte reactie op planvoorstel LBD.

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.

Ik ben benieuwd wat anderen er van vinden.
Vrgr [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 17 dec. 2024 om 19:52 heeft Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl> het volgende geschreven:
>
> Hallo,
>
> Zoals afgesproken in ons overleg hierbij de offerte van Landschapsbeheer.
>
> <u>Aanvullende informatie vanuit Landschapsbeheer</u>

Hierbij een compact projectvoorstel met planning (concept) en begroting. Daarnaast hebben we een dekkingsplan opgenomen. Aan jullie om te kijken of de financiering op deze manier haalbaar is natuurlijk.

Even enkele aanvullingen:

1. Vanuit streekbeheer heb ik alvast €600,- aan ondersteuningsbudget kunnen koppelen aan De Tip. Dit is budget voor aankoop plantgoed en zaaigoed en komt vanuit een ander potje geld.
2. We willen graag met jullie overeenkomen dat als er budget overblijft vanuit het project dat dit dan ten goede komt aan praktische uitvoer van aanplant, inkoop materialen (bollen, nestkasten, etc.) in het kader van dit plan voor De Tip.

Het belangrijkste is uiteindelijk het draagvlak voor de maatregelen op het park door de eigenaren. Dat ze zich voldoende betrokken voelen bij het project en dat het een gedragen plan wordt dat uiteraard een grote bijdrage levert aan de biodiversiteit en Basiskwaliteit Natuur.

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)

<image002.png>

www.coevorden.nl

<Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf>

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]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 19 december 2024 16:59
Aan: [redacted] VVE De Kiel; [redacted]
Onderwerp: Fwd: reactie op TAM
Bijlagen: Reactie op TAM 2 2024.pdf

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!

Goedemiddag allen
Het regende vanmiddag, even rustig een paar dingen op papier gezet en nu met jullie gedeeld
Goede feestdagen (hoewel bezinning mag ook wel!!) en alvast de beste wensen voor volgend jaar
Vrgr [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** [redacted] <[redacted]@outlook.com>
> **Datum:** 19 december 2024 om 15:16:56 CET
> **Aan:** [redacted] <[redacted]@gmail.com>
> **Onderwerp: reactie op TAM**

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-2

Allereerst, ik heb de toelichting zeer diagonaal gelezen..

Dan naar de ontvangen reacties:

1 .

het stuk van 8 pagina's.

a Hier staat bij punt 4.2.2 bij Ad 3, 2de zin : "de woningen zullen voor het grootste deel bewoond worden door inwoners uit de gemeente"

naar mijn idee ben je als bewoner van een huisje automatisch inwoner van de gemeente.

B Bij punt 6.1 staat dat kostenverhaal niet mogelijk is omdat er geen bouwactiviteiten zijn. Dit doet dan wel de vraag rijzen: is er wel een wettelijke basis voor de Anterieure Overeenkomst??

2

Het vooroverleg

- De provincie praat hier over het esdorpenlandschap. Dat is een mooie standaardzin voor drenthe, maar hier is sprake van een heideontginningslandschap. De dichtst bij zijnde es is naar mijn idee van Noord-Sleen, ruim 7 km verder. Wat buitengewoon cultuurhistorisch is in dit gebied, zijn de rechte paden langs het plangebied. Dit zijn de oude boermarke grenzen die dateren vanuit de middeleeuwen.
- Dan het gifspuit verhaal. [redacted], je hebt aan het eind van de vergadering hier zorg over uitgesproken. Ik vind dat niet terug in de reactie van de provincie en de RUD. Ben nu wel benieuwd in welke discussie we terecht gaan komen. Eest maar eens de startstreep verkennen.

3

Het nieuwe ontwerp-TAM

Allereerst 3 punten van aandacht:

- 1 Dubbelbestemming. Ik heb daar al meer dan een half jaar lang vragen over gesteld. Het kost me moeite om me er niet druk over te maken dat daar nog steeds geen antwoord op is. Zijn dit omgangsvormen?
- 2 Bouwvlak/bouwlijn? Hoe regelen we de bebouwing op de percelen.
- 3 Verwijzing naar artikelen naar paragraaf 22.23

Ad 2: Bouwvlak/bouwlijn.

Wat we nu hebben is:

- Een maximum aantal van 59 huisjes
- Een onderlinge afstand van 20 m, via vrijstelling te veranderen in 10 (hier kom ik verder nog op terug)

Wat we nu niet kunnen sturen is:

- Bij algehele nieuwbouw van een huisje kan een woning naar de hoek van een perceel verhuizen, zeker als een beroep wordt gedaan op de 10m mogelijkheid
- De positie van de bijgebouwen tov het hoofdgebouw

Wat we willen, is:

- Behoud van de speelse ligging van de huisjes, vaak schuin tov de weg op het perceel
- Clustering van hoofd- en bijgebouwen bij elkaar waardoor het beeld gehandhaafd blijft van bebouwing 'in de ruimte', met groen er om heen, parkachtig.

Oplossingsmogelijkheden:

- Werken met een bouwvlak voor het hoofdgebouw waarin 1 gevel is aangemerkt als voorgevel. Bijgebouwen moeten dan binnen 3 of 5 van het hoofdgebouw en mogen niet voor de voorgevel komen of er tenminste 3 m achter liggen
- Werken met een bouwlijn (een soort open bouwvlak) die aan de weg-zijde wordt getekend. Je regelt dan dat een (voor)gevel van het hoofdgebouw in de lijn moet staan en bijgebouwen er achter, als boven.

Met beide methoden stuur je waar het hoofdgebouw staat en waar de bijgebouwen komen. Bij de 2de methode heb je iets meer flexibiliteit, zeker als men bij verbouwing van een bestaand huisje en met vergroting, de hoofdingang gaat veranderen naar een andere gevel.

Ad 3

In verschillende artikel van het TAM wordt verwezen naar wat? Bijv in artikel 6.4.2. wordt in de eerste zin verwezen naar artikel 22.29 eerste lid aanhef en onder a. ik begrijp niet wat ik hier mee moet, van welke wet dit een artikel is. Maar het kan ook zijn dat dat in artikel 3 staat. Daar begrijp ik ook niks van. Kan iemand me dat op mavo-3 nivo uitleggen?

Dan vol ik nu de volgorde van de artikelen.

Artikel 1

Ik snap niet wat hier staat.

Artikel 2

2.4 een aan huis gebonden beroep mag slechts beperkt verkeer ontvangen. Maar wat is nu beperkt? De aanvrager zal het anders beoordelen dan de buurman en de gemeente heeft hier geen rol in, omdat het een recht is. Kun je om burenruzies te vermijden ook stellen dat een dergelijk beroep maximaal 8 autobewegingen per dag mag hebben?

2.5 een arbeidsmigrant is iemand die vanuit een ander land naar nederland komt. En daarmee is elke toerist die in het buitenland is geweest een arbeidsmigrant geworden. Ik denk dat het moet gaan om een persoon met andere dan de nederlandse nationaliteit

2.12 bouwvlak. Tot op heden komt dit begrip in de regels niet voor, maar dat kan veranderen.

2.16 dak mijn hoofd is een dak meer dan alleen de nok

2.24 verblijfsrecreatie. Met deze definitie wordt het uitgesloten dat iemand een huisje bezit en dit alleen voor zich zelf wil gebruiken. Het moet nu gaan om wisselende (groepen) van personen

Artikel 3

Ook na enige keren lezen, lukt het me niet om te doorgronden wat er staat. HELP

Artikel 4

4.5 hier wordt gesproken van scheidingsmuren. Maar we hebben alleen maar vrijstaande hoofdgebouwen

4.6 sub b hier worden wolfeinden niet meegerekend. Maar naar mijn idee overschrijden wolfeinden niet, ze vallen juist naar binnen

Artikel 5

5.2 hier worden waterlopen en paden toegestaan. Maar sloten hebben we niet en paden willen we niet, alleen korte doorsteekje zoals [redacted] heeft.

Artikel 6

6.3 een verbod voor parkeren (prima!) en je mag hulpdiensten ook niet belemmeren? Waarom zijn die specifiek benoemd? Ik denk dat die wel wegkunnen en dan staat dat je naast parkeren, ook niet op een andere wijze (bijv bouwmateriaal) de doorgang mag verhinderen.

6.4.2 (hier artikel 22.29, zie voorgaande). Is de bouwhoogte niet te hoog? We hebben alleen maar lichtmastjes, postbakken en een infobord).

Artikel 7

7.3 sub b. hier wordt een bomenbeschermingsplan genoemd, en dat hebben we niet.

7.3 sub c. oppervlakte aan verharding. Hier staat dat je 20% van het perceel mag verharden (maar onduidelijk is of het gaat om gesloten en/of open verharding, bijv grind) en dat het bebouwd oppervlak hier mee telt. En dan kom je niet goed uit. Wellicht is een maximum oppervalk van 100 m2 wel voldoende.

7.4.3 bijbehorende bouwwerken. Die moeten nu achter de voorgevel, maar als de voorgevel schuin ligt, kan het bijgebouw voor bij de weg komen. Lijkt me niet de bedoeling. Zie vooraan.

7.4.3 de oppervlakte van een carport is niet begrensd. Ik zou zeggen max 30m2

7.5 sub hier staat een foute verwijzing: 7.4.3 sub moet zijn 7.4.2

7.5 de vrijstelling tot 10m2 kent geen enkele toets, en daarmee wordt het een recht. Ik denk dat de formulering uit het 'oude bestemmingsplan ' hier terug moet komen. Ook kunnen we er over nadenken of minimaal 15 m ook een goede garantie voor een parkachtig landschap.

Artikel 7a

We hebben nu geen artikel voor huisjes die recreatie willen blijven.

Artikel 8

8.3 hier is onderzoek nodig als een bouwwerk groter is dan 500 m2; maar die mogen er helemaal niet komen. Wat is dan de relevantie?

8.5 lijkt te gaan over landbouwkundig gebruik is dat hier nodig? Zo ja, dan anders omschrijven omdat je als bewoner ook beste de hele tuin op de kop kunt zetten

8.5 sub a onder 3: hier mag je geen planten neer zetten die, als je ze weg haalt, de bodem dieper dan 30 cm beroert. Maar als je een boom weg haalt en ook de stobbe uit de grond wilt halen, kom je als snel dieper. Hoe komt het dan?

Artikel 10

10.3 festiviteiten? We hebben er de ruimte niet, we hebben geen parkeerplekken, nee doe dit maar weg.

10.4 sub a. je mag het profiel/beloop ietsje aanpassen. Maar er zijn profielen en belopen vastgelegd. Kan er dus wel uit

10.4 sub b alle genoemde gebouwtjes willen we niet, kunnen er wel uit

10.4 sub c: we hebben geen antennemast en zullen er ook geen krijgen.

10.4 sub e: waarom mag een afwijking die al bestaat ook nog eens 10% groter worden?

10.4 sub f: er is geen ruimte voor rioolbezinkbassins etc. waarom is een dan nodig?

10.5 gewijzigde functie? Kan dat? Naar mijn idee niet en dan hoeven we verder ook niet te praten over parkeren, laden en lossen, e.d.

Artikel 11

11.1 sub 2. Waarom 10% extra toestaan?

Schoonoord 19 dec 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: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 23 april 2024 10:28
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl'; [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: aangepaste offerte TAM-IMRO omgevingsplan recreatieterrein De Tip De Kiel inclusief beantwoording planningsvraag
Bijlagen: Offerte TAM-IMRO omgevingsplan recreatieterrein De Tip De Kiel.pdf; Opdrachtverstrekkingsformulier TAM-IMRO omgevingsplan recreatieterrein De Tip De Kiel.pdf

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!

Hallo [redacted] en [redacted],

Hierbij onze aangepaste offerte. De offerte betrof in eerste instantie het opstellen van een BOPA, en is vervolgens omgezet in een TAM-IMRO omgevingsplan.

Met betrekking tot de planning: als we omstreeks 8 mei kunnen starten, dan verwacht ik dat we binnen vier tot zes weken een concept plan bij jullie kunnen hebben liggen. We gaan dan werken met het format zoals in de werkaanpak (zie bijlage) is aangegeven.

Heb ik jullie hiermee voldoende geïnformeerd?
Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Gemeente Coevorden
T.a.v. [redacted] en [redacted]
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

kenmerk 003847 **projectnummer** P002602
datum 23 april 2024 **behandeld door** [redacted] en [redacted]
onderwerp (aangepaste) offerte TAM-IMRO omgevingsplanwijziging recreatieterrein De Tip te De Kiel

Geachte [redacted]

Hartelijk bedankt voor uw offerteverzoek voor het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplanwijziging (hierna: TAM-IMRO omgevingsplan) voor het recreatieterrein De Tip in De Kiel.

Het recreatieterrein De Tip in De Kiel zal in het kader van het traject Vitale Vakantieparken worden getransformeerd van de geldende recreatieve bestemming naar een 'woonbestemming'. Hierover is sinds enige jaren overleg met betrokken huiseigenaren. Voor deze ontwikkeling is een transformatieplan (concept) opgesteld. Deze zal als leidraad dienen voor het opstellen van het TAM-IMRO omgevingsplan die de transformatie mogelijk maakt. Daarnaast is een lijst met onderwerpen en aandachtspunten door u aangeleverd. Ook deze zullen wij gebruiken als input voor het plan.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hieruit blijkt dat het grootste deel van het gebied een recreatieve bestemming heeft.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Figuur 1. Uitsnede geldend bestemmingsplan/omgevingsplan (bron: omgevingsloket.nl)

Werkzaamheden

TAM-IMRO VARIANT

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden, waarmee de Wet ruimtelijke ordening is komen te vervallen. Vanaf die datum heeft de gemeente één omgevingsplan. Op 12 april 2024 hebt u aangegeven dat de gemeente in plaats van een zogenaamde BOPA de voorkeur geeft aan het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplan voor het wijzigen van het omgevingsplan. Wij hebben u een format d.d. 15 april 2024 toegestuurd. In uw e-mail d.d. 18 april heeft u aangegeven dat dit format wat u betreft bruikbaar is voor onderhavig plan.

Wat wij aanleveren, is wat juridisch noodzakelijk is om een omgevingsplanwijziging op te leveren, bestaande uit:

- regelset;
- toelichting op de regels;
- motivering;
- werkingsgebieden met bijbehorende geometrie.

Bij het opstellen van het eerste concept komen mogelijk vraagpunten boven. Het concept, inclusief de vraagpunten, wordt aan u toegezonden en indien nodig besproken tijdens een overleg. Vervolgens wordt het TAM-IMRO omgevingsplan (inclusief motivering en toelichting) door ons aangepast en aangevuld.

REGELSET

Wij gaan uit van een variant waarbij alleen het noodzakelijke wordt geregeld om strijdigheid met het geldende bestemmingsplan De Tip weg te nemen. Daarvoor wordt aangesloten bij het eerdergenoemde format. De onderliggende (paraplu)bestemmingsplannen blijven van toepassing, voor zover deze niet strijdig of relevant zijn voor de wijziging. Dit betekent dat wij met voorrangsregels gaan werken. Bij deze fase hoort ook het opstellen van een algemene motivering van het TAM-IMRO omgevingsplan en het opstellen van een juridische toelichting. Op het moment dat blijkt dat moet worden uitgegaan van andere uitgangspunten dan hiervoor benoemd, gaan wij na in hoeverre deze offerte aanpassing behoeft.

Op grond van uw mail van 18 april gaan wij ervan uit dat de bruidsschat als hoofdstuk 22 in het gemeentedekkend omgevingsplan blijft staan en wij hiervoor geen nadere analyse of regels hoeven op te stellen. In principe nemen wij alleen regels op die in overeenstemming zijn met de bruidsschat. Indien nodig, kunnen wij ook hier met een voorrangsbepaling werken waarbij de bruidsschat niet hoeft te worden aangepast. Dit bespreken wij tijdens het eerstvolgende overleg.

TOELICHTING OP DE REGELS

In de toelichting op de regels schrijven wij een juridische toelichting op de opgenomen regels.

MOTIVERING

Het TAM-IMRO omgevingsplan moet voldoen aan regels uit de Omgevingswet, instructieregels uit het Bkl en de provinciale omgevingsverordening. Verreweg de meeste van die regels leiden ertoe dat een verplichte belangenafweging moet worden gemaakt. Die belangenafweging is onderdeel van de 'motivering van de planwijziging', die vergelijkbaar is met de toelichting bij een bestemmingsplan. Daarbij staat voorop dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijke criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij voeren de toets uit, waarbij het globaal gesproken gaat om de aspecten ruimtelijke ordening, waaronder ook de watertoets en diverse milieuaspecten. Voor de milieuaspecten moet in de motivering worden aangetoond dat de planwijziging voldoet aan de instructieregels van het Bkl. Uitgangspunt daarbij zijn de standaardwaarden die zijn opgenomen in dit besluit. Afwijkingen daarvan kunnen (tot grenswaarden) worden gemotiveerd, als daarvoor noodzaak blijkt uit de onderzoeken en dit past binnen gemeentelijk beleid.

Verder moet worden gemotiveerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de omgevingsverordening van de provincie en ander relevant beleid en regelgeving met betrekking tot de fysieke leefomgeving van andere overheden, zoals het waterschap en het Rijk.

ONDERZOEKEN

Op basis van de door u aangeleverde informatie houden wij rekening met de volgende (bureau)onderzoeken. Aanvullende onderzoeken en/of berekeningen voortkomend uit bureauonderzoeken zijn niet inbegrepen in voorliggende offerte. Omdat het voornemen enkel een (administratief-juridische) wijziging van de planologische mogelijkheden betreft en er geen of nauwelijks sprake is van fysieke ingrepen, zijn veel onderzoeken niet aan de orde. Voor de volledigheid lopen wij alle onderzoeksthema's hierna (en in de motivering) wel bij langs.

- Ecologie (Aanvullingswet natuur, Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur)

Een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden in het kader van natuurwet- en -regelgeving is een verplicht onderdeel van een planologische procedure. Gezien de ligging van het gebied nabij Natura 2000-gebied en de mogelijke toename van verkeer als gevolg van de transformatie (van recreatiewoningen naar een permanent bewoonde woning) zullen wij een beknopt ecologisch onderzoek met veldbezoek uitvoeren.

Onze ecologen kunnen in het kader van de transformatie van recreatiewoningen naar permanent bewoonde woningen meedenken in het nemen van ecologische maatregelen die de biodiversiteit in het gebied kunnen bevorderen. Indien gewenst, kunnen wij deze mogelijkheden met bijbehorende kosten daarvoor afzonderlijk in beeld brengen.

- Archeologie en cultuurhistorie (artikel 5.130 Bkl)

Op basis van de gegevens van het geldende bestemmingsplan wordt hierop kort ingegaan, mede omdat er geen sprake is van nieuwe ingrepen.

- Waterbelang

Op grond van artikel 5.37 Bkl dient naar het waterbelang te worden gekeken. Dit geven wij vorm door de digitale watertoets uit te voeren zoals het betreffende waterschap dat vereist. De watertoets nemen wij op in de waterparagraaf. In dit geval verwachten wij geen bijzonderheden, omdat het enkel een wijziging van de planologische mogelijkheden betreft. Op uw verzoek zullen wij kijken naar het opnemen van een maximum verhardingspercentage.

- Bodem (artikel 5.89i Bkl)

Voor de bodemkwaliteit wordt gestreefd naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Aangezien in dit geval sprake is van de voren beschreven transformatie wordt een beknopt bureauonderzoek naar bodemverontreiniging nodig geacht.

- Geluid door wegen en industrieterreinen

De instructieregels uit afdeling 3.5 Bkl zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18, lid 1 Bkl). De locatie ligt in de nabijheid van de N376 en De Tip. De N376 en De Tip kennen ter plaatse een maximum snelheid van 60 km/uur en hebben daarmee in de zin van het Bkl een zone van 250 m ter weerszijden van de weg waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is. Gezien de situering van de omliggende wegen achten wij het van belang akoestisch onderzoek te verrichten. Voor de uitvoering van dit onderzoek ontvangen wij voorafgaand graag de verkeersgegevens van de relevante wegen en een digitale ondergrond van het gebied (bgt-bestand).

- Geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 Bkl).

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten afkomstig van (bedrijfsmatige) activiteiten. Dit betreft in dit geval het naastgelegen recreatieterrein De Eeke. Gemotiveerd zal worden of de woonfunctie uit dit oogpunt aanvaardbaar is. In dit kader wordt vooralsnog alleen bureauonderzoek (exclusief nader onderzoek) verricht. Mocht blijken dat nader onderzoek, zoals een akoestische berekening, nodig is, dan stemmen wij dit met u af. Ten aanzien van het toestaan van bedrijven aan huis in het projectgebied is aangegeven dat hiervan geen sprake zal zijn.

- Parkeren

Wij gaan er vooralsnog van uit dat wij ten aanzien van parkeren voldoende input van de gemeente ontvangen. Wij gaan er van uit dat deze input toereikend is. Nader parkeeronderzoek is dan ook niet meegenomen in deze aanbieding.

- Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking van (artikel 5.129g Bkl)

Het onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking houden wij beknopt, omdat er geen sprake is van een daadwerkelijk nieuwe stedelijke ontwikkeling met bijbehorend ruimtelijk beslag.

- Luchtkwaliteit (artikel 5.51 Bkl)

Een verkennend onderzoek naar luchtkwaliteit is gezien de transformatie noodzakelijk. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed is op de luchtkwaliteit. Wij zullen een verkennende berekening uitvoeren en de resultaten hiervan opnemen in de motivering.

- Omgevingsveiligheid (artikel 5.1.2 Bkl)

Op basis van de risicokaart en het geldende planologische kader worden ten aanzien van de omgevingsveiligheid vooralsnog geen grote belemmeringen verwacht. Wij zullen een beknopt

bureauonderzoek uitvoeren op basis van de risicokaart. Nader (aanvullend) onderzoek en berekeningen zijn niet in deze aanbieding opgenomen.
Wij raden u aan in overleg met de veiligheidsregio te bezien of sprake is van een acceptabele calamiteitenroute.

- Aanmeldnotitie m.e.r.

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat er geen project-m.e.r.-beoordeling (en daarmee een aanmeldnotitie) nodig is.

- Stikstofberekening (artikel 22.20 Omgevingswet)

Voor onderhavig voornemen is het relevant om met een AERIUS-berekening vast te stellen of sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Deze berekening voeren wij uit op basis van de door u aangeleverde gegevens met betrekking tot in te zetten mobiel materieel (type, duur, aantallen et cetera) en de verkeersbewegingen voor de aanvoer van materieel en personeel. Mocht uit de berekening blijken dat sprake is van een effect (een stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar), dan is het mogelijk een nadere analyse te doen. Hierbij kan worden gedacht aan interne saldering, de invoer van (meer) gedetailleerde gegevens of dat wordt gewerkt met emissie-armer materieel. Deze nadere analyse en eventuele aanvullende berekeningen zijn niet begrepen in de kostenopgave.

- Overig onderzoek

In de motivering lopen wij ook de instructieregels/bruidsschatregels na ten aanzien van de volgende onderwerpen. Hiervoor is geen nader onderzoek nodig, een beknopte beschrijving volstaat.

Trillingen

Op grond van artikel 5.83 Bkl moet bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Dit zal beknopt worden beschreven.

Geur

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels over geur (paragraaf 5.1.4.6 Bkl). Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de

gemeente zelf de mate van geurbescherming. Ook hierover zal een slechts een beknopte beschrijving worden opgenomen in de motivering.

- Toegankelijkheid:

Op grond van artikel 5.162 Bkl wordt bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Duurzaamheid en gezondheid

Te zijner tijd zal in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het te ontwikkelen gemeentelijke beleid. Hier zal in beknopte mate aandacht aan worden besteed in de motivering. .

Energie

De bruidsschat kent een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (artikel 22.52). Hieraan wordt eveneens beknopt aandacht besteed in de motivering.

WERKINGSGEBIEDEN MET BIJBEHOREND GEOMETRIE

Aan de op te stellen regels moet een werkingsgebied worden gekoppeld. Hiermee wordt duidelijk op welke locatie welke regels van toepassing zijn. Deze koppeling is noodzakelijk voor de juridische werking van het TAM-IMRO omgevingsplan. Wij verzorgen deze koppeling, inclusief de daarbij behorende geometrie.

Het annoteren van regels uit een TAM-IMRO omgevingsplan, ten behoeve van toepasbare regels, is niet mogelijk. Dit is overigens ook niet noodzakelijk voor het juridisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling.

Plan van aanpak

PROCEDURE

Voor het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Deze procedure kent in hoofdzaak drie fasen:

1. Voorbereiding; er wordt eerst een concept TAM-IMRO omgevingsplan gemaakt aan de hand waarvan het vooroverleg met betrokken instanties en partijen kan worden gevoerd. Dit concept kan ook worden gebruikt voor het participatietraject. De uitkomsten en resultaten hiervan kunnen vervolgens worden verwerkt in een ontwerpversie van het plan.

2. Terinzagelegging ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan: als het college heeft ingestemd met het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan, wordt dit ontwerp voor zes weken ter inzage gelegd. Iedereen heeft daarbij de mogelijkheid binnen die termijn te reageren op het ontwerpplan door middel van het indienen van een zienswijze.
3. Vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan; aan de hand van eventueel ingediende zienswijzen en/of overige wijzigingen wordt daarna een besluit genomen over de vaststelling van het TAM-IMRO omgevingsplan. Het vastgestelde plan kan daarna worden gepubliceerd.

OPSTELLEN CONCEPT TAM IMRO OMGEVINGSPLAN

Nadat alle beschikbare informatie beschikbaar is, stellen wij het concept TAM-IMRO omgevingsplan op. Het concept TAM-IMRO omgevingsplan wordt ter beoordeling aan u aangeboden.

OPSTELLEN ONTWERP TAM IMRO OMGEVINGSPLAN

De gemeente geeft een reactie op het eerste concept, waarbij wij ervan uitgaan dat de opmerkingen vanuit de verschillende disciplines worden verzameld en in één document aan ons worden toegezonden. Op basis van de ontvangen opmerkingen uit het vooroverleg voeren wij eventuele aanpassingen in regels, werkingsgebieden en/of motivering uit. Indien nodig, afhankelijk van de aard en inhoud van de reacties, hebben wij vooraf (digitaal) overleg met u over de beantwoording. Omdat niet zeker is dat overleg nodig is, maakt dit overleg geen deel uit van deze offerte.

In deze offerte is één beperkte aanpassingsronde inbegrepen. Na het verwerken van de aanpassingen leveren wij het definitieve ontwerpplan op, inclusief digitale dataset voor publicatie. Na vrijgave van het ontwerp door het college van burgemeester en wethouders kan de gemeente het plan publiceren en de procedure starten.

Onze opdracht eindigt met het opleveren van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan. Omdat vooraf niet is in te schatten wat de aard en omvang van de werkzaamheden zijn om te komen tot een vastgesteld plan (afhankelijk van eventuele zienswijzen), hebben wij in deze offerte met betrekking tot de werkzaamheden in deze fase een p.m.-post opgenomen. Navolgend hebben wij deze volgende stap wel voor u uitgewerkt. Op het moment dat geen zienswijzen worden ingediend, is onze inzet beperkt.

OPSTELLEN TAM IMRO OMGEVINGSPLAN VOOR VASTSTELLING

Na afloop van de digitale terinzagelegging van het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan worden de (eventuele) zienswijzen door de gemeente beantwoord in een nota zienswijzen. Deze nota, inclusief (eventuele) ambtshalve wijzigingen, wordt vervolgens bij ons aangeleverd. Aangezien vooraf niet is in te schatten wat de aard en omvang van deze zienswijzen zijn en de wijzigingen, hebben wij in deze offerte met betrekking tot de kosten een p.m.-post opgenomen.

Afhankelijk van de aard en inhoud van de zienswijzen hebben wij hierover (digitaal) overleg met u en de gemeente. Wij verwerken vervolgens de aanpassingen in de regels, werkingsgebieden en/of motivering en maken het plan klaar voor vaststelling door de gemeenteraad. Daarna leveren wij het plan aan voor vaststelling, inclusief digitale dataset voor publicatie. Na de vaststelling wordt het vastgestelde TAM-IMRO omgevingsplan gepubliceerd.

Procedure en bijbehorende verplichtingen

OMGEVINGSTAFEL
De gemeente beschikt over een omgevingstafel waaraan integrale (ambtelijke) toetsing van plannen en projecten door betrokken stakeholders plaatsvindt. Deze toetsing zal te zijner tijd plaatsvinden.

BESTUURLIJK VOOROVERLEG
Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt de gemeente bij de uitoefening van taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. De hieruit voortvloeiende resultaten nemen wij op in de motivering.

PARTICIPATIE
In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:
- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

U hebt sinds langere tijd overleg gepleegd met betrokken huiseigenaren. Wij gaan ervan uit dat dit overleg beschreven is in rapportages waaruit wij voor de participatieparagraaf kunnen putten.

Kosten

De genoemde werkzaamheden vallen uiteen in een product- en proceskant (begeleiding en overleg). Omdat we met elkaar aan een nieuw product werken, is het vooraf lastig in te schatten hoeveel overleg en begeleiding nodig is. We hebben in onze kostenraming een digitaal overleg opgenomen. We stellen voor alle eventuele overige overleggen en begeleiding op regie uit te voeren. De werkzaamheden en bijbehorende kosten voor het opstellen van het TAM-IMRO omgevingsplan zijn opgenomen in de volgende tabel.

Werkzaamheden	Kosten in €
Startoverleg (heeft plaatsgevonden 18-01-2024)	
Opstellen conceptmotivering, inclusief verwerken onderzoeken (beknopt) en korte beschrijving planontwikkeling, exclusief uitgebreide historische en stedenbouwkundige beschrijving/analyse	
Regels en juridische toelichting (concept)	
Werkingsgebieden en bijbehorende geometrie (concept)	
Eenmalige, niet-ingrijpende aanpassingsronde regels en motivering, incl. aanpassen werkingsgebieden en geometrie*	
Digitale dataset voor publicatie (één keer ten behoeve van ontwerp)	c
Totaal t/m opleveren ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan excl. btw en excl. reiskosten	c

* Ervan uitgaande dat alle opmerkingen in één keer worden aangeleverd.

Oplevering vast te stellen TAM-IMRO omgevingsplan	Kosten in €
Verwerken zienswijzennota en ambtshalve wijzigingen in regels en motivering	p.m.
Aanpassen werkingsgebieden en bijbehorende geometrie	p.m.
Digitale dataset (verplicht) voor publicatie na vaststelling	c

Onderzoek	Kosten in €	Toelichting
Beknopte natuurtoets/ ecologisch onderzoek	--	Bureauonderzoek, veldbezoek en beknopte rapportage
Archeologie en cultuurhistorie	X	In overleg met u wordt bekeken of dit nodig is, vooralsnog gaan wij hier niet van uit.
Waterparagraaf/watertoets	--	Advies wordt aangevraagd bij het waterschap door middel van de digitale watertoets. De uitkomst van dit advies wordt in de motivering verwerkt. Hierna zullen wij eenmalig overleg voeren met het waterschap.
Akoestisch onderzoek (wegverkeer)	--	Op basis van aan te leveren tellingen door gemeente, exclusief eventuele ontheffing.
Bodemonderzoek	x	In overleg met u wordt bekeken of dit nodig is, vooralsnog gaan wij hier niet van uit.
Geluid door activiteiten	X	Op basis van bureauonderzoek, exclusief eventueel nader onderzoek
Luchtkwaliteit	X	Wij gaan uit van een nibm-project, nadere berekening is dan niet nodig.
Omgevingsveiligheid	--	Betreft alleen bureaustudie, inclusief eenmalige beknopte afstemming per e-mail met Veiligheidsregio. Nadere aanvullende berekeningen zijn niet inbegrepen.
Ladder voor duurzame verstedelijking	X	Bureaustudie, nader onderzoek is niet inbegrepen.
Aanmeldnotitie m.e.r.	X	Wordt niet nodig geacht, korte beschrijving in motivering.
Stikstofberekening	--	AERIUS-berekening, exclusief nadere berekening.
Verkeer (parkeerberekening)	X	Bureaustudie op basis van aangeleverde informatie, geen berekening/onderzoek.
Overig onderzoek (trillingen, geur)	x	Bureaustudie, nader onderzoek is niet inbegrepen.
Economische haalbaarheid	X	In overleg met u wordt bekeken hoe dit vorm krijgt.
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	c X	In overleg met u wordt bekeken hoe dit vorm krijgt.
Subtotaal	c	**Exclusief btw en exclusief indicatieve kosten**

Bij de opgave van de kosten gaan wij ervan uit dat wij geen werkzaamheden ten aanzien van de participatie of overleg met overheden verrichten. Met het waterschap wordt eenmalig digitaal overleg gevoerd in het kader van de watertoets, zoals hiervoor al is weergegeven.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente de eventuele vooroverlegreacties en zienswijzen behandelt. Indien onze inzet hierbij is gewenst, kunnen wij te zijner tijd een prijsopgave doen. De kosten voor verwerking van deze reacties zijn niet opgenomen in de vorenstaande kostentabel.

Planning

In overleg met u komen wij tot een passende planning.

Tot slot

Het kan soms voorkomen dat extra overleg gewenst is om tot een goedgekeurd ruimtelijk plan te komen. Wij gaan hier vooralsnog niet van uit. Mocht tijdens het traject duidelijk worden dat meermalen mondeling of digitaal overleg met u of anderen nodig is, ofwel meerdere aanpassingsronden nodig zijn, dan zullen wij u hier vooraf op attenderen en de kosten daarvoor afzonderlijk in beeld brengen. Dit geldt eveneens in het geval sprake is van het tijdelijk stilleggen van het project door externe factoren, waarop wij geen invloed hebben. Het kan zijn dat wij dan herstartkosten in rekening moeten brengen. Ook dit zullen wij vooraf, dan wel zo spoedig mogelijk melden.

Indien u gebruik wilt maken van onze diensten, verzoeken wij u bijgaand opdrachtverstrekkingsformulier ingevuld en ondertekend te retourneren. Werkt uw organisatie met ordernummers voor facturering, wilt u deze dan aangeven op het opdrachtverstrekkingsformulier.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u naar aanleiding van onze offerte nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

Bijlagen

- Algemene voorwaarden
- Opdrachtverstrekkingsformulier

Bijlage: Algemene voorwaarden

- Bij opdrachtverlening gaat opdrachtgever akkoord met de hierna beschreven Algemene voorwaarden.
- Met opdrachtverlening kunnen wij de door u aangeleverde persoonsgegevens overeenkomstig gebruiken een en ander conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU 2016/679) en ons Privacy statement, te raadplegen op www.bugelhajema.nl/privacyverklaring.
- De offerte is gebaseerd op de hiervoor omschreven aanpak, overzicht van werkzaamheden en beschrijving van het planproces. Bij het opstellen van de offerte is uitgegaan van een normaal verloop van het planproces, waaronder ook wordt verstaan het tijdig en volledig aanleveren van de door de opdrachtgever te verstrekken gegevens. Indien buiten onze invloed wordt afgeweken van het omschreven planproces en/of de projectplanning is dat aanleiding de offerte in onderling overleg bij te stellen. De wijzigingen kunnen leiden tot aanpassing van de kosten.
- Als de werkzaamheden door omstandigheden buiten toedoen van het bureau meer dan twee maanden hebben stilgelegen, dan worden bij een daarop volgende herstart de herstartkosten in rekening gebracht.
- Indien gebruik wordt gemaakt van diensten van onderaannemers zullen de kosten hiervan rechtstreeks bij de opdrachtgever in rekening worden gebracht.
- De offerte is geldig tot drie maanden na verzending van de offerte. Eventuele loon- en kostenstijgingen zullen hierna worden doorberekend.
- De offerte is exclusief reiskosten en reproductiekosten, voor zover niet opgenomen.
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verplichte in rekening te brengen btw.
- De kosten worden vierwekelijks gefactureerd op basis van de bestede tijd en de gemaakte kosten. Betaling dient steeds plaats te vinden binnen 30 dagen na factuurdatum. Bij betalingen na 30 dagen kunnen rentekosten en eventuele wettelijke incasso- en administratiekosten in rekening worden gebracht. Als de werkzaamheden door de opdrachtgever worden stilgelegd, worden alle tot dat moment gemaakte kosten in rekening gebracht.
- In aanvulling op het bovenstaande zijn de regeling 'DNR 2011 Eerste herziening, juli 2013' en het daarbij behorend 'Wijzigingsdocument Herziening DNR 2011 (juli 2013)' op onze werkzaamheden van toepassing. Deze treft u als één bijlage aan en zijn tevens als twee separate documenten te vinden op onze website.

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

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv
T.a.v. [redacted]
Vaart NZ 48-50
9401 GN ASSEN

OPDRACHTVERSTREKKING AAN BUGELHAJEMA ADVISEURS B.V.

(graag ontvangen wij dit formulier, na uw controle en evt. aanvulling, voor akkoord getekend van u retour)

Hierbij verleent gemeente Coevorden opdracht aan BügelHajema Adviseurs b.v., gevestigd te Assen, voor het uitvoeren van de werkzaamheden geheel conform de offerte van 23 april 2024 met het kenmerk 003847, projectnummer P002602 en met als onderwerp '(aangepaste) offerte TAM-IMRO omgevingsplanwijziging recreatieterrein De Tip te De Kiel', ten bedrage van € 17.095,-- excl. btw, excl. reiskosten en incl. kosten digitale dataset voor publicatie na vaststelling.

Hierbij aangevende dat opdrachtgever kennis heeft genomen van de inhoud en instemt met de toepasselijkheid van de bij de offerte gevoegde Algemene voorwaarden en de bijbehorende regeling 'DNR 2011 Eerste herziening, juli 2013' en het daarbij behorend 'Wijzigingsdocument Herziening DNR 2011 (juli 2013)'.

Naam opdrachtgever: gemeente Coevorden
Naam contactpersoon:
E-mailadres/telefoonnummer contactpersoon:
Tenaamstelling factuur (indien afwijkend):
Factuuradres (indien afwijkend):
Uw referentie/opdrachtnummer:
Opmerkingen:

Handtekening opdrachtgever

.....

Datum en plaats van ondertekening

.....

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 11 maart 2024 15:36
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: 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!

Dag [redacted],

Ter voorbereiding op onze afspraak op 18 maart alvast wat zaken op een rijtje.

Als eerst het vigerende bestemmingsplan:

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 recreatiew

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
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 afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder f en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wo

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.

Eerder is met een vertegenwoordiging van het park gesproken over deze regels en of er aanleiding/wensen zijn om deze aan te passen, gelet op de nieuwe functie permanente bewoning. Hierover is toen opgemerkt:

- Plaats op de kavel vastleggen of niet (bouwvlakken)
- 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

Het lijkt me goed vooraf na te denken over wat voor de gemeente wel en niet bespreekbaar is en wat de gemeente sowieso geregeld wil hebben.
Vanuit de ervaring bij andere parken en uitgaand van de bestaande situatie denk ik aan:

- Oppervlaktemaat hoofgebouw (100 m2) en bijgebouwen (20 m2, misschien zou meer kunnen) vastleggen.
- Geen bouwvlak intekenen en systematiek van 'afstand tussen de woningen tenminste 20 m1' vasthouden òf bouwvlakken rondom bestaande woningen.
- Iets bepalen over het aantal bijgebouwen en of een bijgebouw ook een aanbouw mag zijn.
- Specifiek iets bepalen over
- De woningen staan 'speels' geplaatst op de kavels zoals je uit de plattegronden zult zien. Werken met rooilijnen e.d. wordt lastig. Idee om te bepalen dat hoofd- en bijgebouwen tenminste x meter uit de weg

gebouwd moeten worden (uit esthetische en verkeersveiligheidsredenen). Je zou kunnen vastleggen dat bijgebouwen x meter achter hoofdgebouwen dienen te staan en tenminste y meter uit de erfgrens.
- Overwegen de hoogtematen bij te stellen ivm Bouwbesluit en ruimte voor verduurzaming (hogere plafonds, ruimte voor een isolerende schil e.d.)
- Een maximum stellen aan de verharding per perceel, bijvoorbeeld max 20% van het erf minus de oppervlakte aan bebouwing.
- Vergunningsvrij bouwen zoveel mogelijk uitsluiten.

Ook nadenken of er een generieke regeling komt of dat je wilt differentiëren, bijvoorbeeld bij grote kavels meer mogelijk maken.
Splitsen van kavels wel/niet/onder voorwaarden toestaan.

Tot zover. We spreken elkaar de 18e en als je vooraf nog vragen hebt hoor ik het graag.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 15:23
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: de tip

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@coevorden.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

[redacted],

Helder verhaal en goed om dit voor te bereiden. Het lijkt mij goed dat een collega van mij hierbij aansluit. Ik zal dit afstemmen en kom dan met een datumvoorstel op basis van de opties die je hebt gegeven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 11:32
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: 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!

Dag [redacted],

Zoals ik je gisteren aan de telefoon vertelde hebben we gisteravond weer een bijeenkomst met een afvaardiging van het park De Tip in De Kiel gehad. We hebben daar afgesproken dat we het thema 'Bouwen en gebruik erf' gaan bespreken tijdens het volgende overleg, op 26 maart. Ik he gezegd dat jij daar ook bij aanschuift.
Mijn idee is dat we daar met een goede kaart op tafel en de bestaande regels uit het bestemmingsplan gaan bespreken in hoeverre we die regels voor de nieuwe situatie (wonen) in stand willen houden of dat het anders zou kunnen. Dan komen zaken voorbij als maximaal oppervlak hoofd- en bijgebouw, plaats op de kavel, wel/geen carports etc. Het doel is dat er iets uitrolt waarmee zowel de eigenaren als de gemeente kunnen leven en dat z'n doorwerking krijgt in de BOPA/het omgevingsplan. Wat het complex maakt is dat de kavels zeer verschillend zijn qua grootte en oriëntatie. Het zou dus kunnen dat er voor verschillende situaties verschillende oplossingen moeten worden bedacht. We hoeven niet in één keer tot resultaat te komen; we zien wel hoe het loopt en of we eruit komen met iets dat jij intern kunt terugkoppelen.

Het lijkt mij goed dat jij en ik dit goed voorbereiden. Jij moet zelf even afwegen of je daar een collega (vanuit stedebouw en/of bouwtoezicht) bij betrekt. Ook ter plaatse kijken is een goed idee; dan kunnen we misschien doen voorafgaand aan de afspraak op 26 maart, bijvoorbeeld om 17:30 uur aldaar.
Zouden wij voor het voorbereidende gesprek een afspraak kunnen maken? Hieronder een aantal momenten waarop ik kan:
11 maart hele dag
15 maart vanaf 13 uur (heeft mijn voorkeur)
18 maart 15:30 uur
20 maart hele dag, behalve van 1o tot 11
21 maart vanaf 12 uur

Laat maar weten en als je vragen hebt hoor ik het wel.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.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

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] <[redacted]@hetoversticht.nl>
Verzonden: dinsdag 17 september 2024 10:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: advies archeologie omgevingsplan recreatiepark 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!

Hallo [redacted],

Er vinden geen gravende werkzaamheden plaats, er is alleen sprake van een aanpassing van de bestemming.
Er geldt op basis van het vigerende Bestemmingsplan De Kiel, De Tip – die geldt als onderdeel van de bruidsschat bij het omgevingsplan in de overgangsregeling van de Omgevingswet - een Waarde archeologie Archeologische Verwachtingswaarde, wat betekent dat er bij bouwwerkzaamheden dieper dan 30 cm-mv en groter dan 500 m2 een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is om te bepalen of er een behoudenswaardige vindplaats aanwezig kan zijn die zou kunnen worden beschadigd door de werkzaamheden.

Dit beschermingsregime blijft in het TAM-omgevingsplan heftzelfde, en is goed verwoord. Prima zo dus.

met vriendelijke groet, [redacted]

dr. [redacted]
[redacted]

vrijdag afwezig

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83, 8011 VD Zwolle

06-[redacted] | [redacted]
[redacted]@hetoversticht.nl | www.hetoversticht.nl

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 16:33
Onderwerp: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 1-8-2024 18:32:32 CEST

Beste collega,

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken is de gemeente Coevorden bezig met een procedure voor het transformeren van recreatiepark De Tip (in De Kiel) naar een woonpark. Voor het wijzigen van de toegelaten functies is een ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld. In het kader van vooroverleg vraag ik jou om advies op het ontwerp-TAM-omgevingsplan af te geven.

Het zaaknummer van de gemeente is: Z2024-012983. Ik heb de bijbehorende documenten als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Wil je een reactie op het plan geven? Dan ontvang ik jouw reactie graag uiterlijk **2 september 2024**.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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/b1777f4d-dd43-46de-96dd-3d2f3abca1d4#18a330dc145447a3805a83e811d59c4e

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]@bugelhajema.nl>
Verzonden: maandag 14 oktober 2024 16:09
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Team Geluid
Onderwerp: RE: Akoestisch onderzoek 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],

Jouw constatering is terecht, klopt helemaal.

In het rapport is verderop in de tekst het volgende hierover gemeld, zie gele arcering.

Ben ik zo voldoende duidelijk?

Akoestisch onderzoek:
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.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 14 oktober 2024 15:54
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Akoestisch onderzoek De Tip, De Kiel

.... Kleine vraag: je refereert aan de Wet geluidhinder. Klopt dat? Die is toch opgegaan in de Ow?

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: woensdag 9 oktober 2024 08:57
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Akoestisch onderzoek De Tip, De Kiel

Dag [redacted] en [redacted],

Hierbij het akoestisch onderzoek naar het park De Tip in De Kiel.
De conclusie is dat de woningen bij een transformatie kunnen voldoen aan de voorkeurswaarde/standaardwaarde uit de Wgh. Er treden dus wat betreft geluid geen belemmeringen op.

We hebben de conclusies en het rapport opgenomen in het TAM omgevingsplan.

Mochten jullie de gewenste aanpassingen compleet hebben, dan zien we dat graag tegemoet zodat we het plan kunnen completeren en het vervolgens in procedure kan.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen M: 06- [redacted]

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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

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

Ruimte voor de leefomgeving

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	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	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	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	28		80	71
73	3.0	0.0	28		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	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	28		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	48		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(*)	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	40.81	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	38.63	46.25	41.25	41.41	35.96	36.25
									VL	totaal (0)	1	4.5	46.91	41.48	41.71	49.10	44.10	51.71	46.71	46.91	41.48	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	39.89	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

nr	z.gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	%	periode	intensiteiten %	licht	middel	zwaar	motor	snelheden 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	80.0	1
3	272	70.0	2
4	885	80.0	3
5	36	80.0	4
6	21	80.0	5
7	15	80.0	6
8	22	80.0	7
9	26	80.0	8
10	32	80.0	9
11	108	80.0	10
12	19	80.0	11
13	16	80.0	12
14	66	80.0	13
15	56	80.0	14
16	74	80.0	15
17	48	80.0	16
18	74	80.0	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	80.0	23
26	42	80.0	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

Doorsnede	Intensiteit	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
		6.62%	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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 08:29
Aan: [redacted] [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

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!

Beste [redacted]

Mede namens [redacted] dank voor jouw update, dat stellen we op prijs.

Met betrekking tot de stikstofberekening: er is een 'gebruiksfase' en een 'aanlegfase'. In de aanlegfase wordt er gebouwd/wegen aangelegd etcetera. Dat zal in dit geval niet/nauwelijks het geval zijn. Dus een terechte vraag die je stelt. De gebruiksfase gaat met name over de verkeersbewegingen van/naar de woningen. In theorie levert een recreatiewoning minder verkeersbewegingen op dan een permanent bewoonde woning. Dat is met name in deze situatie relevant.

Heb ik hiermee jouw vraag afdoende beantwoord?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 29 januari 2024 17:38
Aan: [redacted]@coevorden.nl; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: RE: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Dag [redacted] en [redacted]

Dank voor de offerte. Een paar dingen:

- Zoals in ons gesprek genoemd vertrekt [redacted] als RO'er die zich met vakantieparken bezighoudt binnenkort uit de gemeente. Wie zijn rol gaat overnemen is nog niet bekend; dat schijnt binnenkort duidelijk te worden. Een goed ingevoerde RO'er is nodig voor enkele inhoudelijke punten waar jullie informatie/standpunten over moeten hebben om de BOPA te kunnen opstellen.
- Ook moeten we nog uitzoeken hoe de gemeente de procedure voor zich ziet, ook in afstemming met de vertegenwoordiging van het park/de VvE. Daar zijn wat keuzemogelijkheden in die we moeten verkennen en bespreken. Ik ben net begonnen èn de BOPA is een nieuw iets, dus dat moet even duidelijk worden.

Al met al hoop ik dat we medio/eind februari tot opdrachtverlening kunnen overgaan. Beter op voorhand wat zaken duidelijker zien te krijgen dan dat jullie aan de slag gaan en niet verder kunnen omdat informatie ontbreekt.

Inhoudelijk heb ik alvast één vraag: gaat over het kopje 'Stikstofberekening' uit de offerte. Dat zal wel een standaard-tekst zijn, maar ik begrijp de tweede zin "Deze berekening voeren wij uit op basis van de door u aangeleverde gegevens met betrekking tot in te zetten mobiel materieel (type, duur, aantallen etc.) en de verkeersbewegingen voor de aanvoer van materieel en personeel" niet, althans niet in relatie tot de transformatie van De Tip. Kunnen jullie daar duidelijker over zijn?

Tot zover voor nu, wordt vervolgd!

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 11:54
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [redacted]@coevorden.nl
CC: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>; [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: Offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

> U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@bugelhajema.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte [redacted]

Hierbij zend ik u, namens [redacted] en [redacted], onze offerte voor het opstellen van een Bopa voor de omzetting van recreatieterrein De Tip in De Kiel.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.
Mocht u nog vragen en/of opmerkingen hebben, dan vernemen wij dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vaart NZ 50 T: [redacted]
9401 GN Assen

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Gemeente Coevorden
T.a.v. [redacted] en [redacted]
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

kenmerk 003534 **projectnummer** P002602
datum 25 januari 2024 **behandeld door** [redacted] en [redacted]
onderwerp offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel

Geachte [redacted]

Hartelijk bedankt voor uw offerteverzoek voor het opstellen van een motivering voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) voor het recreatieterrein De Tip in De Kiel.

Het recreatieterrein De Tip in De Kiel zal in het kader van het traject Vitale Vakantieparken worden getransformeerd van de geldende recreatieve bestemming naar een 'woonbestemming'. Hierover is sinds enige jaren overleg met betrokken huiseigenaren. Voor deze ontwikkeling is een transformatieplan (concept) opgesteld. Deze zal als leidraad dienen voor het opstellen van de motivering voor de Bopa die de transformatie mogelijk maakt. Daarnaast is een lijst met onderwerpen en aandachtspunten door u aangeleverd. Ook deze zullen wij gebruiken als input voor de motivering.

Op navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Hieruit blijkt dat het grootste deel van het gebied een recreatieve bestemming heeft.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

Figuur 1 Uitsnede geldend bestemmingsplan/omgevingsplan (bron: omgevingsloket.nl)

Werkzaamheden, onderzoeken en procedure

De werkzaamheden bestaan uit het opstellen van een motivering voor een Bopa met bijbehorende onderzoeken. De werkzaamheden die hierbij horen, beschrijven wij hierna. Daarna komt de procedure aan de orde.

Werkzaamheden Bopa

Onze werkzaamheden zijn gestart met een verkennend vooroverleg d.d. 18 januari jl. In dit verkennende overleg zijn de volgende zaken aan de orde gesteld:

- informatie over het initiatief;
- informatie over de (nog) te ontwikkelen gemeentelijke standaardisering voor de motivering van Bopa's;
- begrenzing projectgebied;
- inrichting projectgebied (landschappelijke inpassing, bouw- en goothoogte, omvang hoofd- en bijgebouwen, vergunningsvrij bouwen, afstand tussen woningen, infrastructuur, voorzieningen, zoals vuilinzameling en verlichting);
- noodzaak onderzoeken;
- omzetting van Bopa in omgevingsplan (binnen 5 jaar na gemeentedekkend omgevingsplan);
- planning en overleg.

Met behulp van de door u beschikbare informatie stellen wij het concept van de motivering voor de Bopa op. Wij houden rekening met de onderzoeksaspecten die nodig zijn in het kader van de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling. Verderop in de offerte zijn deze onderzoeksaspecten opgesomd. Na opdrachtverlening zullen wij binnen een termijn van vier tot zes weken de conceptmotivering

aanleveren. Hierna volgt een eenmalige, beperkte aanpassingsronde, waarna wij de motivering met onderzoeken gereedmaken voor de procedure.

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locatie' moet in de motivering in elk geval worden ingegaan op:

- de huidige en toekomstige situatie;
- de manier waarop de legalisatie voldoet aan het actuele rijksbeleid en provinciaal en gemeentelijk beleid;
- milieuonderzoeken;
- de ruimtelijke inpassing binnen de directe omgeving;
- de economische uitvoerbaarheid;
- de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIE EN VERWERKING IN OMGEVINGSPLAN

Voor de Bopa gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

1. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
2. als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Indien er sprake is van een positieve toetsing aan beleid en de nodige onderzoeken positief resultaat laten zien, kan de omgevingsvergunning worden verleend door het college van burgemeester en wethouders.

In het laatste hoofdstuk van de Bopa wordt het vorenstaande opgenomen en aangegeven hoe de Bopa wordt verwerkt in het omgevingsplan (gebiedstypen wonen, groen en wellicht verkeer/verblijf).

MILIEUONDERZOEKEN

Hierna beschrijven wij de benodigde onderzoeken. Omdat het voornemen enkel een (administratief-juridische) wijziging van de planologische mogelijkheden betreft en er geen of nauwelijks sprake is van fysieke ingrepen, zijn veel onderzoeken niet aan de orde. Voor de volledigheid lopen wij alle onderzoeksthema's hierna (en in de motivering) wel bij langs.

- Ecologie (Aanvullingswet natuur, Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur)

Een onderzoek naar de effecten op de natuurwaarden in het kader van natuurwet- en -regelgeving is een verplicht onderdeel van een planologische procedure. Gezien de ligging van het gebied nabij Natura 2000-gebied en de mogelijke toename van verkeer als gevolg van de transformatie (van recreatiewoningen naar een permanent bewoonde woning) zullen wij een beknopt ecologisch onderzoek met veldbezoek uitvoeren.

Onze ecologen kunnen in het kader van de transformatie van recreatiewoningen naar permanent bewoonde woningen meedenken in het nemen van ecologische maatregelen die de biodiversiteit in het gebied kunnen bevorderen. Indien gewenst, kunnen wij deze mogelijkheden met bijbehorende kosten daarvoor afzonderlijk in beeld brengen.

- Archeologie en cultuurhistorie (artikel 5.130 Bkl)

Op basis van de gegevens van het geldende bestemmingsplan wordt hierop kort ingegaan, mede omdat er geen sprake is van nieuwe ingrepen.

- Waterbelang

Op grond van artikel 5.37 Bkl dient naar het waterbelang te worden gekeken. Dit geven wij vorm door de digitale watertoets uit te voeren zoals het betreffende waterschap dat vereist. De watertoets nemen wij op in de waterparagraaf. In dit geval verwachten wij geen bijzonderheden, omdat het enkel een wijziging van de planologische mogelijkheden betreft. Op uw verzoek zullen wij kijken naar het opnemen van een maximum verhardingspercentage.

- Bodem (artikel 5.89i Bkl)

Voor de bodemkwaliteit wordt gestreefd naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk te worden gemaakt. Aangezien in dit geval sprake is van de voren beschreven transformatie wordt een beknopt bureauonderzoek naar bodemverontreiniging nodig geacht.

- Geluid door wegen en industrieterreinen

De instructieregels uit afdeling 3.5 Bkl zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18, lid 1 Bkl). De locatie ligt in de nabijheid van de N376 en De Tip. De N376 en De Tip kennen ter plaatse een maximum snelheid van 60 km/uur en hebben daarmee in de zin van het Bkl een zone van 250 m ter weerszijden van de weg waarbinnen akoestisch onderzoek verplicht is. Gezien de situering van de omliggende wegen achten wij het van belang akoestisch onderzoek te verrichten. Voor de uitvoering van dit onderzoek ontvangen wij voorafgaand graag de verkeersgegevens van de relevante wegen en een digitale ondergrond van het gebied (bgt-bestand).

- Geluid door activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 Bkl).

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten afkomstig van (bedrijfsmatige) activiteiten. Dit betreft in dit geval het naastgelegen recreatieterrein De Eeke. Gemotiveerd zal worden of de woonfunctie uit dit oogpunt aanvaardbaar is. In dit kader wordt vooralsnog alleen bureauonderzoek (exclusief nader onderzoek) verricht. Mocht blijken dat nader onderzoek, zoals een akoestische berekening, nodig is, dan stemmen wij dit met u af. Ten aanzien van het toestaan van bedrijven aan huis in het projectgebied is aangegeven dat hiervan geen sprake zal zijn.

- Parkeren

Wij gaan er vooralsnog van uit dat wij ten aanzien van parkeren voldoende input van de gemeente ontvangen. Wij gaan er van uit dat deze input toereikend is. Nader parkeeronderzoek is dan ook niet meegenomen in deze aanbieding.

- Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking van (artikel 5.129g Bkl)

Het onderzoek in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking houden wij beknopt, omdat er geen sprake is van een daadwerkelijk nieuwe stedelijke ontwikkeling met bijbehorend ruimtelijk beslag.

- Luchtkwaliteit (artikel 5.51 Bkl)

Een verkennend onderzoek naar luchtkwaliteit is gezien de transformatie noodzakelijk. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat sprake is van een project dat 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed is op de luchtkwaliteit. Wij zullen een verkennende berekening uitvoeren en de resultaten hiervan opnemen in de motivering.

- Omgevingsveiligheid (artikel 5.1.2 Bkl)

Op basis van de risicokaart en het geldende planologische kader worden ten aanzien van de omgevingsveiligheid vooralsnog geen grote belemmeringen verwacht. Wij zullen een beknopt bureauonderzoek uitvoeren op basis van de risicokaart. Nader (aanvullend) onderzoek en berekeningen zijn niet in deze aanbieding opgenomen.
Wij raden u aan in overleg met de veiligheidsregio te bezien of sprake is van een acceptabele calamiteitenroute.

- Aanmeldnotitie m.e.r.

Onderdeel van de motivering is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit. Vooralsnog gaan wij ervan uit dat er geen project-m.e.r.-beoordeling (en daarmee een aanmeldnotitie) nodig is.

- Stikstofberekening (artikel 22.20 Omgevingswet)

Voor onderhavig voornemen is het relevant om met een AERIUS-berekening vast te stellen of sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Deze berekening voeren wij uit op basis van de door u aangeleverde gegevens met betrekking tot in te zetten mobiel materieel (type, duur, aantallen et cetera) en de verkeersbewegingen voor de aanvoer van materieel en personeel. Mocht uit de berekening blijken dat sprake is van een effect (een stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar), dan is het mogelijk een nadere analyse te doen. Hierbij kan worden gedacht aan interne saldering, de invoer van (meer) gedetailleerde gegevens of dat wordt gewerkt met emissie-armer materieel. Deze nadere analyse en eventuele aanvullende berekeningen zijn niet begrepen in de kostenopgave.

- Overig onderzoek

In de motivering lopen wij ook de instructieregels/bruidsschatregels na ten aanzien van de volgende onderwerpen. Hiervoor is geen nader onderzoek nodig, een beknopte beschrijving volstaat.

Trillingen

Op grond van artikel 5.83 Bkl moet bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Dit zal beknopt worden beschreven.

Geur

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels over geur (paragraaf 5.1.4.6 Bkl). Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Ook hierover zal een slechts een beknopte beschrijving worden opgenomen in de motivering.

- Toegankelijkheid:

Op grond van artikel 5.162 Bkl wordt bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Duurzaamheid en gezondheid

Te zijner tijd zal in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het te ontwikkelen gemeentelijke beleid. Hier zal in beknopte mate aandacht aan worden besteed in de motivering. .

Energie

De bruidsschat kent een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (artikel 22.52). Hieraan wordt eveneens beknopt aandacht besteed in de motivering.

Procedure en bijbehorende verplichtingen

OMGEVINGSTAFEL

De gemeente beschikt over een omgevingstafel waaraan integrale (ambtelijke) toetsing van plannen en projecten door betrokken stakeholders plaatsvindt. Deze toetsing zal te zijner tijd plaatsvinden.

BESTUURLIJK VOOROVERLEG

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt de gemeente bij de uitoefening van taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af. De hieruit voortvloeiende resultaten nemen wij op in de motivering.

PARTICIPATIE

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning om bij de aanvraag aan te geven:

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan;
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn.

U hebt sinds langere tijd overleg gepleegd met betrokken huiseigenaren. Wij gaan ervan uit dat dit overleg beschreven is in rapportages waaruit wij voor de participatieparagraaf kunnen putten.

REGULIERE PROCEDURE

Voor een Bopa geldt in principe de reguliere procedure van acht weken. Dit betekent dat geen ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd en dat de procedure dus korter is dan de procedure voor de omgevingsvergunning zoals we die voorheen kenden. Er zijn uitzonderingen waarbij de gemeente kan beslissen alsnog een uitgebreide procedure te doorlopen (26 weken) of de proceduretijd van de reguliere procedure van acht weken te verlengen met enkele weken. Vooralsnog gaan wij hier niet van uit.

Nadat de omgevingsvergunning is vastgesteld, bekendgemaakt en (de dag na bekendmaking) in werking is getreden, staat de rechtsgang open tegen het besluit. In tegenstelling tot de uitgebreide procedure is er bij de reguliere procedure geen sprake van zienswijzen. Er is een mogelijkheid om bezwaar te maken. Vervolgens staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State. De kosten van bezwaar en beroep zijn niet meegenomen in deze offerte.

U dient er rekening mee te houden dat de definitieve vergunning voor een Bopa digitaal raadpleegbaar moeten zijn. De kosten voor het opstellen van de digitale bestanden bedragen € 500,00. Te zijner tijd overleggen wij met de gemeente of wij dit moeten aanleveren of dat de gemeente dit zelf verzorgt. In deze offerte hebben wij deze kostenpost optioneel opgenomen.

Kosten

Werkzaamheden	Kosten in €	Toelichting
Startoverleg	[redacted]	In overleg: er is inmiddels een verkennend vooroverleg geweest d.d. 18-1-2024.
Opstellen conceptmotivering	[redacted]	Inclusief verwerken onderzoeken (beknopt) en korte beschrijving planontwikkeling, exclusief uitgebreide historische en stedenbouwkundige beschrijving/analyse.
Eenmalige aanpassingsronde conceptmotivering naar motivering om bij de aanvraag Bopa in te dienen	[redacted]	Maximaal éénmalige, niet-ingrijpende aanpassingsronde waarbij alle opmerkingen in één keer worden aangeleverd.
Verwerken eventuele bezwaren en beroep	[redacted]	
Optioneel: aanleveren digitale bestanden	[redacted]	*Eenmalig*
Subtotaal*	[redacted]	**Exclusief btw en exclusief optie digitale bestanden**

* Indien sprake is van een ander ruimtelijk plan worden de kosten opnieuw bekeken en met u doorgesproken

Onderzoek	Kosten in €	Toelichting
Beknopte natuurtoets/ ecologisch onderzoek	[redacted]	Bureauonderzoek, veldbezoek en beknopte rapportage
Archeologie en cultuurhistorie	[redacted]	In overleg met u wordt bekeken of dit nodig is, vooralsnog gaan wij hier niet van uit.
Waterparagraaf/watertoets	[redacted]	Advies wordt aangevraagd bij het waterschap door middel van de digitale watertoets. De uitkomst van dit advies wordt in de motivering verwerkt. Hierna zullen wij eenmalig overleg voeren met het waterschap.
Akoestisch onderzoek (wegverkeer)	[redacted]	Op basis van aan te leveren tellingen door gemeente, exclusief eventuele ontheffing.
Bodemonderzoek	[redacted]	In overleg met u wordt bekeken of dit nodig is, vooralsnog gaan wij hier niet van uit.
Geluid door activiteiten	[redacted]	Op basis van bureauonderzoek, exclusief eventueel nader onderzoek
Luchtkwaliteit	[redacted]	Wij gaan uit van een nibm-project, nadere berekening is dan niet nodig.
Omgevingsveiligheid	[redacted]	Betreft alleen bureaustudie, inclusief eenmalige beknopte afstemming per e-mail met Veiligheidsregio. Nadere aanvullende berekeningen zijn niet inbegrepen.
Ladder voor duurzame verstedelijking	[redacted]	Bureaustudie, nader onderzoek is niet inbegrepen.
Aanmeldnotitie m.e.r.	[redacted]	Wordt niet nodig geacht, korte beschrijving in motivering.
Stikstofberekening	[redacted]	AERIUS-berekening, exclusief nadere berekening.
Verkeer (parkeerberekening)	[redacted]	Bureaustudie op basis van aangeleverde informatie, geen berekening/onderzoek.
Overig onderzoek (trillingen, geur)	[redacted]	Bureaustudie, nader onderzoek is niet inbegrepen.
Economische haalbaarheid	[redacted]	In overleg met u wordt bekeken hoe dit vorm krijgt.
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	[redacted]	In overleg met u wordt bekeken hoe dit vorm krijgt.
Subtotaal	[redacted]	**Exclusief btw en exclusief indicatieve kosten**

Bij de opgave van de kosten gaan wij ervan uit dat wij geen werkzaamheden ten aanzien van de participatie of overleg met overheden verrichten. Met het waterschap wordt eenmalig digitaal overleg gevoerd in het kader van de watertoets, zoals hiervoor al is weergegeven.

Wij gaan ervan uit dat de gemeente de eventuele vooroverlegreacties, bezwaar en beroep behandelt. Indien onze inzet hierbij is gewenst, kunnen wij te zijner tijd een prijsopgave doen. De kosten voor verwerking van deze reacties zijn niet opgenomen in de vorenstaande kostentabel.

Planning

In overleg met u komen wij tot een passende planning. Vooralsnog gaan wij uit van de volgende indicatieve planning:

Opstellen conceptmotivering:	februari
Ambtelijke beoordeling conceptmotivering:	maart
Aanpassen en definitief maken motivering:	april
Ambtelijk overleg en overleg met college ivm tervisielegging:	mei

Tot slot

Het kan soms voorkomen dat extra overleg gewenst is om tot een goedgekeurd ruimtelijk plan te komen. Wij gaan hier vooralsnog niet van uit. Mocht tijdens het traject duidelijk worden dat meermalen mondeling of digitaal overleg met u of anderen nodig is, ofwel meerdere aanpassingsronden nodig zijn, dan zullen wij u hier vooraf op attenderen en de kosten daarvoor afzonderlijk in beeld brengen. Dit geldt eveneens in het geval sprake is van het tijdelijk stilleggen van het project door externe factoren, waarop wij geen invloed hebben. Het kan zijn dat wij dan herstartkosten in rekening moeten brengen. Ook dit zullen wij vooraf, dan wel zo spoedig mogelijk melden.

Indien u gebruik wilt maken van onze diensten, verzoeken wij u bijgaand opdrachtverstrekkings-formulier ingevuld en ondertekend te retourneren. Werkt uw organisatie met ordernummers voor facturering, wilt u deze dan aangeven op het opdrachtverstrekkingsformulier.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan. Mocht u naar aanleiding van onze offerte nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op.

Met vriendelijke groet,

[redacted] en [redacted]

Bijlagen

- Algemene voorwaarden
- Opdrachtverstrekkingsformulier

Bijlage: Algemene voorwaarden

- Bij opdrachtverlening gaat opdrachtgever akkoord met de hierna beschreven Algemene voorwaarden.
- Met opdrachtverlening kunnen wij de door u aangeleverde persoonsgegevens overeenkomstig gebruiken een en ander conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (EU 2016/679) en ons Privacy statement, te raadplegen op www.bugelhajema.nl/privacyverklaring.
- De offerte is gebaseerd op de hiervoor omschreven aanpak, overzicht van werkzaamheden en beschrijving van het planproces. Bij het opstellen van de offerte is uitgegaan van een normaal verloop van het planproces, waaronder ook wordt verstaan het tijdig en volledig aanleveren van de door de opdrachtgever te verstrekken gegevens. Indien buiten onze invloed wordt afgeweken van het omschreven planproces en/of de projectplanning is dat aanleiding de offerte in onderling overleg bij te stellen. De wijzigingen kunnen leiden tot aanpassing van de kosten.
- Als de werkzaamheden door omstandigheden buiten toedoen van het bureau meer dan twee maanden hebben stilgelegen, dan worden bij een daarop volgende herstart de herstartkosten in rekening gebracht.
- Indien gebruik wordt gemaakt van diensten van onderaannemers zullen de kosten hiervan rechtstreeks bij de opdrachtgever in rekening worden gebracht.
- De offerte is geldig tot drie maanden na verzending van de offerte. Eventuele loon- en kostenstijgingen zullen hierna worden doorberekend.
- De offerte is exclusief reiskosten en reproductiekosten, voor zover niet opgenomen.
- Alle genoemde bedragen zijn exclusief de wettelijk verplichte in rekening te brengen btw.
- De kosten worden vierwekelijks gefactureerd op basis van de bestede tijd en de gemaakte kosten. Betaling dient steeds plaats te vinden binnen 30 dagen na factuurdatum. Bij betalingen na 30 dagen kunnen rentekosten en eventuele wettelijke incasso- en administratiekosten in rekening worden gebracht. Als de werkzaamheden door de opdrachtgever worden stilgelegd, worden alle tot dat moment gemaakte kosten in rekening gebracht.
- In aanvulling op het bovenstaande zijn de regeling 'DNR 2011 Eerste herziening, juli 2013' en het daarbij behorend 'Wijzigingsdocument Herziening DNR 2011 (juli 2013)' op onze werkzaamheden van toepassing. Deze treft u als één bijlage aan en zijn tevens als twee separate documenten te vinden op onze website.

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

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv
T.a.v. [redacted]
Vaart NZ 48-50
9401 GN ASSEN

OPDRACHTVERSTREKKING AAN BUGELHAJEMA ADVISEURS B.V.

(graag ontvangen wij dit formulier, na uw controle en evt. aanvulling, voor akkoord getekend van u retour)

Hierbij verleent gemeente Coevorden opdracht aan BügelHajema Adviseurs b.v., gevestigd te Assen, voor het uitvoeren van de werkzaamheden geheel conform de offerte van 25 januari 2024 met het kenmerk 003534, projectnummer P002602 en met als onderwerp 'offerte Bopa recreatieterrein De Tip te De Kiel', ten bedrage van € 12.845,-- excl. btw en excl. optie en indicatieve kosten.

Hierbij aangevende dat opdrachtgever kennis heeft genomen van de inhoud en instemt met de toepasselijkheid van de bij de offerte gevoegde Algemene voorwaarden en de bijbehorende regeling 'DNR 2011 Eerste herziening, juli 2013' en het daarbij behorend 'Wijzigingsdocument Herziening DNR 2011 (juli 2013)'.

Naam opdrachtgever: gemeente Coevorden
Naam contactpersoon:
E-mailadres/telefoonnummer contactpersoon:
Tenaamstelling factuur (indien afwijkend):
Factuuradres (indien afwijkend):
Uw referentie/opdrachtnummer:
Opmerkingen:

Handtekening opdrachtgever

.....

Datum en plaats van ondertekening

.....

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

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] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 07:52
Aan: [redacted] [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: BOPA De Tip
Bijlagen: Overzicht onderwerpen BOPA aangepast jan24.docx; 20230531 concept Transformatieplan De Tip.pdf

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] en [redacted],

Zoals gisterochtend in Coevorden besproken bijgaand twee documenten:

- Concept-transformatieplan voor De Tip (De Kiel). Daarin staat her en der informatie die bruikbaar is voor de BOPA.
- Een lijstje met onderwerpen en aandachtspunten zoals die in de verschillende stukken (BOPA, transformatieplan, anterieure overeenkomst) terecht moeten komen. Voor jullie nu van belang de kolom BOPA.

Als jullie er vragen over hebben hoor ik het graag!

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

Overzicht te regelen onderwerpen De Tip (De Kiel): een voorzet (4 december 2023)

Vertrekpunt:

- Regelen in een BP/BOPA wat juridisch mogelijk is.
- Transformatieplan ter beschrijving van het doorlopen proces en toelichting op de keuzes.
- Overeenkomst om afspraken over uitvoering van maatregelen en financiële zaken overeen te komen, voor zover die niet in het BP/BOPA geregeld kunnen worden.

Onderwerp	**BOPA**	**transformatieplan**	**overeenkomst**
Systematiek: 'woonbestemming', 'postzegels in het groen', functieaanduidingen etc.	NVT (BOPA)	beschrijven	
Maximum aantal woningen	bestaand	beschrijven	
Situering woningen op het perceel: afstanden, rooilijnen e.d.	Bestaand		
Maatvoering woningen: oppervlakte, hoogtes e.d.	Bestaand		
Maatvoering bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen)	Bestaand		
Uitsluiten vergunningvrij bouwen	Waar mogelijk regelen	beschrijven	
Landschappelijke inpassing / groene rand	Bestaand	beschrijven	
Vormgeving erfafscheiding (wel/geen schuttingen)	Gebouwde schuttingen uitsluiten (alleen groen)		
Omgaan met niet-benutte bouwrechten binnen park	Nvt (speelt bij de als 'wonen' bestemde percelen, maar die vallen buiten de BOPA)	beschrijven	X (indien nodig)
Beschermen bestaande groenstructuren	ja	beschrijven	
Meerwaarde / kwaliteitsimpuls	nvt	beschrijven	borgen uitvoering
Beschermen landschappelijke waarden	X	beschrijven	
Beschermen cultuurhistorische waarden	x		
Inrichtingen tuinen/erven (max percentage verharding?)	Ga uit van 20% (van het erf, zonder de bebouwing)	beschrijven	
Inrichting openbare ruimte		beschrijven	X
Relatie met /afstand tot omliggende functies (m.n. De Eeke)	X!	beschrijven	

Toegestane gebruik (Wonen plus beroep aan huis?)	Uitsluiten, m.u.v. niet verkeersaantrekkende bedrijvigheid		
Borging beheer en onderhoud		beschrijven	x
Toegankelijkheid gebied			
Eisen Bouwbesluit		x	x
Afkoppelen hemelwater?		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Afvalinzameling		x	X
Voorzien in Voldoende Parkeergelegenheid	X (toets parkeernorm)	beschrijven	X (indien nodig)
Nadeelscompensatie (planschade)			x
vereveningsbijdrage			x
Verduurzaming		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Beschrijving problematiek: gebrek aan toeristisch perspectief		x	

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.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 januari 2024 09:38
Aan: [redacted]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

Dag [redacted],

Daar heb ik nog geen moment bij stil gestaan dat de raad niet bevoegd is de BOPA te verlenen. Maar... in Coevorden hebben we wel adviesrecht van de raad nodig voor transformatie. Dit betekend dat de raad nog wel advies kan uitbrengen op de aanvraag en dus niet volledig buiten schot blijft. Echter de beslissingsbevoegdheid is wel verschoven en ik weet niet of de raad dat door heeft.

Groeten van [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 26 januari 2024 07:16
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

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],

Alvast bedankt voor de antwoorden op onderstaande vragen. Ik zou nog iets willen weten...:
Weet jij wellicht het volgende: zijn jullie college en raad geïnformeerd over het feit dat de RO-procedures vanaf de invoering van de Ow anders verlopen? Specifieker: als jullie (voorlopig) vooral BOPA's doen in plaats van herzieningen van het bestemmingplan heeft de raad formeel geen positie (vaststellen plan) meer. Weten ze dat, vinden ze daar iets van? Nog specifieker: de raad heeft formeel geen betrokkenheid meer bij transformatietrajecten als De Tip. Is dat hen bekend en/of is er iets bedacht op hen wel op de hoogte te houden (ter kennisname of zo).

Hoor het graag, bij voorbaat dank,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 25 januari 2024 09:33
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: FW: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

Ter info – kostenoverzicht nog maar eens goed nakijken/aanpassen. Hopelijk blijven de bedragen gelijk met waar we voor hebben laten tekenen.

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 24 januari 2024 17:20
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

Hallo [redacted],

Ik zal morgen vragen wie voor VVPC als vraagbaak kan dienen tav ruimtelijk ordeningsvraagstukken, zo ook de vraag van BOPA.

1. Mijn inschatting is dat de gemeente de BOPA gaat aanvragen, anders zou iedere eigenaar een BOPA moeten aanvragen. Dat lijkt mij heel omslachtig. Alhoewel ik wel van mening ben dat iedere huiseigenaar zijn eigen BOPA aanvraagt, want dan kan specifiek voor die huiseigenaar zijn BOPA worden afgegeven.
2. Het is een erg vreemd getal, dat ik ook niet herken uit de leges. De leges voor een bestemmingsplan waren in 2023: €7.190,15. Misschien toch [redacted] vragen, ik neem aan dat hij het kostenoverzicht gemaakt heeft?

Groeten van [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 23 januari 2024 12:02
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip - vragen Bopa en legesbedrag - wie?

Dag [redacted],

Omdat jij bij ons overleg zat, aan jou de vraag om bij mij aan te geven wie er antwoord kan geven op onderstaande twee vragen. Of zet je de mail door naar de betrokkenen met cc naar mij?
1. Vragen BOPA – en wie inplannen voor overleg met [redacted]
2. Leges € 11.996,15 staat in ons kostenoverzicht. Ik heb niet kunnen vinden wie dit aan ons gaf.

Hoor graag spoedig van je.

Hartelijke groet,

[redacted]

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

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 07:57
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: 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!

Goedemorgen [redacted],

Nog een paar dingen uit mijn aantekeningen van gisteren nav De Tip:

- Wie wordt de 'aanvrager' van de BOPA, welke procedure wordt gevolgd en hoe wordt de raad betrokken bij een BOPA: jij vraagt het na bij RO/collega's van [redacted] Dan graag even een overleg daarover met mij erbij, om het af te stemmen.
- Kosten/leges BOPA en verklaring legesbedrag dat is opgenomen in het concept-transformatieplan.
- Risico-analyse planschade/nadeelscompensatie: pak ik op zodra concept-BOPA gereed is.
- Verevening bij BOPA: daar zoek ik nog het eea over uit, in juridische zin. Hoef je nu nog even niks mee.

Duidelijk zo?

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 29 april 2024 11:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Input TAM-omgevingsplan de Tip
Bijlagen: MVt etmaal 2023 N376 de Tip.docx

Categorieën: Overleg [redacted]

Dag [redacted],

Een poosje geleden heb je mij de offerte van BügelHajema gestuurd. Het ging over de BOPA voor de transformatie van De Tip. BügelHajema had nog een aantal gegevens nodig. Inmiddels heb ik een aantal zaken binnen. Daarvoor stuur ik deze mail.

Parkeernorm
Ik heb navraag gedaan bij onze beleidsadviseur verkeer en vervoer over de te hanteren parkeernorm. De norm is twee parkeerplaatsen (voor auto's) per woning, bij voorkeur op eigen terrein. Daarnaast 0,3 parkeerplaatsen per woning in de 'openbare' ruimte. Zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk? Dan uitgaan van één parkeerplaats op eigen terrein en één parkeerplaats in de 'openbare' ruimte (per woning).

Verkeersgegevens
We hebben de volgende verkeersgegevens van de N376 en weg 'de Tip':

- N376, meetpunt Schoonloo (ligt het dichtst bij het recreatiepark)
  - Jaar 2022: 2192 motorvoertuigen per etmaal
  - Jaar 2023: 2240 motorvoertuigen per etmaal
- N376, meetpunt Schoonoord
  - Jaar 2022: 3181 motorvoertuigen per etmaal
  - Jaar 2023: 3321 motorvoertuigen per etmaal
- Weg 'de Tip', modelberekening verkeersmodel 2023
  - 378 motorvoertuigen per etmaal (zie bijlage)

BGT-ondergrond
Deze is beschikbaar via Introductie - PDOK.

Bereikbaarheid hulpdiensten
Ik heb een adviesvraag uitgezet bij de Veiligheidsregio Drenthe. Zodra ik hier advies over ontvangen heb, laat ik het weten.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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

Plot uit verkeersmodel 2023 (concept) – Indicatief motorvoertuigen / etmaal werkdagen

N376-Schoonoord-De Tip

De Tip: 194 ri noordweten en 184 ri zuidoosten mvt/etmaal
N376 ten noorden van De Tip ri noord 1600 en ri zuid 1630 (mvt/etmaal)
N376 ten zuiden van De Tip ri noord 1720 en ri zuid 1740 (mvt/etmaal)

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 11 maart 2024 17:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bopa

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],

Zie in geel hieronder.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 16:19
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: bopa

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@coevorden.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 20-3-2024 16:19:17

Dag [redacted],

Ik heb de gestuurde offerte voor de BOPA transformatie De Tip bestudeerd. Hieronder mijn reactie op de verschillende (gemarkeerde) punten:

- Inmiddels heeft de gemeente Coevorden een standaard voor de motivering van Bopa's. Deze standaard heb ik als bijlage aan de mail toegevoegd. Mooi, heb ik doorgestuurd naar Bügelhajema (wellicht hadden ze 'm al)
- Ik zal navraag doen naar de verkeersgegevens en een digitale ondergrond. OK
- Ten aanzien van parkeren hanteren we de parkeernormen van de CROW. OK, graag aangeven wat de norm in dit geval is.
- Op het moment dat het plan op de Omgevingstafel ligt, kan de VRD advies geven over de calamiteitenroute. Het lijkt mij beter eerder te weten of er knelpunten zijn. Kunnen we de VRD eerder laten adviseren?
- Het lijkt mij goed dat we de concept-BOPA als conceptverzoek op de Omgevingstafel behandelen. Wat houdt dat in? In dit geval stelt de gemeente de concept-BOPA op als opdrachtgever, gevoed door wat input

vanuit het park. Wat is dan de rol/positie van de Omgevingstafel? Vindt die inhoudelijk dan nog iets van de plannen? Dan kan het plan eventueel nog aangepast worden als dat op basis van input van ketenpartners (zoals de provincie) noodzakelijk blijkt. De provincie zal naast de concept-BOPA ook het transformatieplan willen zien (staat ook in de provinciale verordening), dus dat moeten we qua moment op elkaar aanpassen. Hierdoor kost het onderdeel 'ambtelijke beoordeling conceptmotivering' meer dan een maand.

- We hebben in de gemeente Coevorden geen harde eisen hoe participatie moet worden vormgegeven. De participatie is vormvrij. Ik zit zelf te denken aan informeren en ophalen van ideeën/standpunten onder de inwoners in de vorm van een 'bewonersavond'. Ik zal dit ook nog even voorleggen bij mijn collega's. Over de participatie van de eigenaren op het park kunnen we wel een stukje schrijven, die is wel geregeld. Hoe 'de buitenwereld' erbij te betrekken is nog wel een onderwerp.
- Ik ga ervan uit dat we de reguliere procedure gaan doorlopen als we de concept-BOPA als conceptverzoek op de Omgevingstafel behandelen. Naar aanleiding daarvan zal de gemeenteraad al een standpunt in moeten nemen ten aanzien van de concept-BOPA. Idee is dat de formele procedure dan sneller doorlopen kan worden. Ik zal dit ook nog even voorleggen bij mijn collega's. Ik denk dat we dit apart een keer moeten doorspreken: de procedure van de (concept)-BOPA, de positie van de Omgevingstafel, de betrokkenheid van de raad, in relatie tot het stappenplan transformatie dat we hanteren. Heb jij misschien gelegenheid op 26 maart eind van de middag? Kom ik dan wel naar Coevorden.

Heb je nog vragen? Dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 16:44
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: bopa

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 de offerte voor de BOPA transformatie De Tip, met geel gemarkeerd de aandachtspunten. Wil jij deze doornemen en ze binnen jouw afdeling oppakken?
Als je vragen/opmerkingen hebt hoor ik die graag.
Verder horen wij na donderdag van jou hoe jullie aankijken tegen de procedure en de betrokkenheid van de raad.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.
https://veiligdelen.geefmijtoegang.nl/channels/d1e1d03a-d701-4790-9bf6-5075fa30ef20#5b67cdeaed5240899a967070b0abae76

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 11 maart 2024 17:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: bopa

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],

Zie in geel hieronder.

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 16:19
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: bopa

U ontvangt niet vaak e-mail van [redacted]@coevorden.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 20-3-2024 16:19:17

Dag [redacted],

Ik heb de gestuurde offerte voor de BOPA transformatie De Tip bestudeerd. Hieronder mijn reactie op de verschillende (gemarkeerde) punten:

- Inmiddels heeft de gemeente Coevorden een standaard voor de motivering van Bopa's. Deze standaard heb ik als bijlage aan de mail toegevoegd. Mooi, heb ik doorgestuurd naar Bügelhajema (wellicht hadden ze 'm al)
- Ik zal navraag doen naar de verkeersgegevens en een digitale ondergrond. OK
- Ten aanzien van parkeren hanteren we de parkeernormen van de CROW. OK, graag aangeven wat de norm in dit geval is.
- Op het moment dat het plan op de Omgevingstafel ligt, kan de VRD advies geven over de calamiteitenroute. Het lijkt mij beter eerder te weten of er knelpunten zijn. Kunnen we de VRD eerder laten adviseren?
- Het lijkt mij goed dat we de concept-BOPA als conceptverzoek op de Omgevingstafel behandelen. Wat houdt dat in? In dit geval stelt de gemeente de concept-BOPA op als opdrachtgever, gevoed door wat input

vanuit het park. Wat is dan de rol/positie van de Omgevingstafel? Vindt die inhoudelijk dan nog iets van de plannen? Dan kan het plan eventueel nog aangepast worden als dat op basis van input van ketenpartners (zoals de provincie) noodzakelijk blijkt. De provincie zal naast de concept-BOPA ook het transformatieplan willen zien (staat ook in de provinciale verordening), dus dat moeten we qua moment op elkaar aanpassen. Hierdoor kost het onderdeel 'ambtelijke beoordeling conceptmotivering' meer dan een maand.

- We hebben in de gemeente Coevorden geen harde eisen hoe participatie moet worden vormgegeven. De participatie is vormvrij. Ik zit zelf te denken aan informeren en ophalen van ideeën/standpunten onder de inwoners in de vorm van een 'bewonersavond'. Ik zal dit ook nog even voorleggen bij mijn collega's. Over de participatie van de eigenaren op het park kunnen we wel een stukje schrijven, die is wel geregeld. Hoe 'de buitenwereld' erbij te betrekken is nog wel een onderwerp.
- Ik ga ervan uit dat we de reguliere procedure gaan doorlopen als we de concept-BOPA als conceptverzoek op de Omgevingstafel behandelen. Naar aanleiding daarvan zal de gemeenteraad al een standpunt in moeten nemen ten aanzien van de concept-BOPA. Idee is dat de formele procedure dan sneller doorlopen kan worden. Ik zal dit ook nog even voorleggen bij mijn collega's. Ik denk dat we dit apart een keer moeten doorspreken: de procedure van de (concept)-BOPA, de positie van de Omgevingstafel, de betrokkenheid van de raad, in relatie tot het stappenplan transformatie dat we hanteren. Heb jij misschien gelegenheid op 26 maart eind van de middag? Kom ik dan wel naar Coevorden.

Heb je nog vragen? Dan hoor ik het wel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 26 februari 2024 16:44
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: bopa

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 de offerte voor de BOPA transformatie De Tip, met geel gemarkeerd de aandachtspunten. Wil jij deze doornemen en ze binnen jouw afdeling oppakken?
Als je vragen/opmerkingen hebt hoor ik die graag.
Verder horen wij na donderdag van jou hoe jullie aankijken tegen de procedure en de betrokkenheid van de raad.

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.
https://veiligdelen.geefmijtoegang.nl/channels/d1e1d03a-d701-4790-9bf6-5075fa30ef20#5b67cdeaed5240899a967070b0abae76

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: dinsdag 20 augustus 2024 15:52
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Dag [redacted],

Jij had in een eerder overleg aangegeven dat de voorgestelde ingreep geen fysieke gevolgen heeft voor het gebied. Ik hoop dat dit op termijn ook te handhaven is. Ik heb nog wel even het volgende op te merken over het plan

- Het valt mij op dat er vrij weinig is gedaan met de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie Drenthe. Deze geldt namelijk wel voor het gebied en verlangt een vertaling in de bestemmingsplanregels.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden
T 14 0524

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl
Werkzaam op dinsdag en vrijdagochtend

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 16:33
Onderwerp: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Beste collega,

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken is de gemeente Coevorden bezig met een procedure voor het transformeren van recreatiepark De Tip (in De Kiel) naar een woonpark. Voor het wijzigen van de toegelaten functies is een ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld. In het kader van vooroverleg vraag ik jou om advies op het ontwerp-TAM-omgevingsplan af te geven.

Het zaaknummer van de gemeente is: Z2024-012983. Ik heb de bijbehorende documenten als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Wil je een reactie op het plan geven? Dan ontvang ik jouw reactie graag uiterlijk **2 september 2024**.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 10 oktober 2024 14:46
Aan: [redacted]
CC: [redacted] [redacted]
Onderwerp: RE: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel
Bijlagen: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Motivering.opmKirsten.pdf

Hallo [redacted],

Hierbij dan eindelijk mijn opmerkingen betreffende ladder onderbouwing tav De Tip in De Kiel.
Past dus niet in de woonvisie maar feitelijk gaat het om legalisatie van woningen naar voorbeeld van andere gemeenten, en dus is er geen ladder motivering nodig.

Hoop dat onze stakeholders zich hierin ook kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Coevorden
[redacted]
Team Economie en Leefbaarheid
Afdeling Leefomgeving
Mobiel 06-[redacted]
tel. [redacted]
www.coevorden.nl
Niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 16:33
Onderwerp: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Beste [redacted]

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken is de gemeente Coevorden bezig met een procedure voor het transformeren van recreatiepark De Tip (in De Kiel) naar een woonpark. Voor het wijzigen van de toegelaten functies is een ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld. In het kader van vooroverleg vraag ik jou om advies op het ontwerp-TAM-omgevingsplan af te geven.

Het zaaknummer van de gemeente is: Z2024-012983. Ik heb de bijbehorende documenten als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Wil je een reactie op het plan geven? Dan ontvang ik jouw reactie graag uiterlijk **2 september 2024**.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Het omgevingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **6**
2.1 Landschappelijke context 6
2.2 Huidige situatie 7
2.3 Voorgenomen ontwikkeling 7

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving **8**
3.1 Rijk 8
3.2 Provincie 11
3.3 Gemeente 12

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **15**
4.1 M.e.r.-beoordeling 15
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
4.3 Duurzaamheid 16
4.4 Gezondheid 17
4.5 Verkeer en parkeren 17
4.6 Natuur 18
4.7 Luchtkwaliteit 19
4.8 Geluid 20
4.9 Geur 22
4.10 Omgevingsveiligheid 23
4.11 Trillingen 25
4.12 Welstand 25
4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 26
4.14 Bodem 26
4.15 Water 27

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **28**
5.1 Wijziging omgevingsplan 28
5.2 Artikelsgewijze toelichting 28

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid **31**
6.1 Wettelijke kaders 31
6.2 Toetsing 31

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie **32**
7.1 Verkennen initiatief (vooroverleg) 32
7.2 Intake- en omgevingstafel 32
7.3 Vooroverleg ketenpartners 32
7.4 Participatie 32

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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 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 dat bestaat uit vier fasen (verkenning, streefbeeld, transformatieplan, omgevingsplan/uitvoering).

Om de transformatie naar wonen mogelijk te maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd. Binnen het huidige tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) is deze ontwikkeling namelijk niet mogelijk. Deze Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) wijziging van het omgevingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de transformatie. Met dit TAM-omgevingsplan is het transformatieproces daarmee in de vierde fase beland.

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.

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'. Het wijzigen van de bestemming van deze gronden naar een woonfunctie is niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip'. 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 gebouwd door 'los volk' dat niet paste in de dorpsgemeenschappen, en wel in één nacht tijd, opdat er rook uit de schoorsteen zou komen vóór dat de eigenaar van de grond kwam opdagen. Het was gewoonterecht dat de hut(ten) dan mochten blijven staan. De vrijheid alhier werd versterkt door 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.

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

Voor park de Tip wordt eerst een streefbeeld opgesteld. Dat is een soort toekomstvisie voor het park. Met dit omgevingsplan wordt vervolgens in de transformatie van recreatie naar wonen voorzien. Hierdoor verandert de bestemming van de recreatiewoningen van 'Recreatie' naar 'Wonen'. Door het opnemen van enkele beschermende regelingen en het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing wordt het behoud en de versterking van het huidige groene en parkachtige karakter gewaarborgd.

Transformatie van park de Tip zal gepaard (moeten) gaan met een kwaliteitsimpuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk vlak. Voor het vaststellen van de gewenste kwaliteitsimpuls is input vanuit het park nodig.

PM afstemming gemeente over transformatieplan en kwaliteitsimpuls

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.
Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke 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 een 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.

Toetsing
Voor dit omgevingsplan zijn de kernkwaliteiten aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap relevant. Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Het maakt geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

In de Omgevingsverordening provincie Drenthe (17 januari 2024) is het beleid uit de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 vertaald naar juridische regels. Voor het plan is het volgende artikel relevant:

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.
3. Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing.

Toetsing

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. Van stacaravans of vergelijkbare bouwwerken is op het park geen sprake. 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.

De meeste woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen. Voor zover dit (nog) niet het geval is gaat het veelal om kleine aanpassingen. In paragraaf 3.3 wordt onderbouwd dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Voor de transformatie is een werkgroep opgericht waarin betrokkenen zijn vertegenwoordigd. De aanwezigheid van veel groen op het park is door de werkgroep benoemd als een onderscheidende kwaliteit. Het is de wens van zowel de eigenaren van de recreatiewoningen als de gemeente om dat karakter te behouden. Door het opnemen van beschermende regelingen en het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing in dit plan wordt het behoud en de versterking van het huidige groene en parkachtige karakter gewaarborgd.

Het plan is in overeenstemming met de regels voor een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen.

3.2.3 Ontwikkelperspectief Vitale Vakantieparken Drenthe

Het doel van het ontwikkelperspectief Vitale Vakantieparken Drenthe is kiezen voor kwalitatief goede en duurzame verblijfsrecreatie initiatieven en voorkomen dat met nieuwe ontwikkelingen meer 'huisvestings- en woonparken ontstaan'. Het ontwikkelperspectief is uitnodigend en verleidend zodat de marktpartijen en overheden in Drenthe samen de verblijfsrecreatie ambitie realiseren. In het ontwikkelperspectief staan vijf ontwikkelprincipes centraal:

a. Drenthe biedt ruimte voor excellent verblijfsaanbod dat de recreatieve markt vergroot;
b. Drenthe kiest voor échte recreatieondernemers: ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie;
c. Nieuwe vakantieparken dragen bij aan het realiseren van de Drentse ambitie van Vitale Vakantieparken: ruimtelijk en sociaaleconomisch;
d. Waar mogelijk wordt bestaand recreatie aanbod hergebruikt;
e. Nieuwe vakantieparken worden duurzaam ontwikkeld en geëxploiteerd.

Toetsing

In Hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten van het plan beschreven. Daaruit blijkt dat met de ontwikkeling een vakantiepark zonder recreatief toekomstperspectief, in een gezamenlijk proces, wordt getransformeerd naar een nieuwe passende woonbestemming. Het plan is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelperspectief.

3.2.4 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 ons 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.

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 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 Programma Vitale Vakantieparken Coevorden

Het Programma Vitale Vakantieparken Coevorden is de gemeentelijke uitwerking van het provinciale Ontwikkelperspectief, zoals beschreven in paragraaf 3.2.3. De gemeenschappelijke aanpak is er primair op gericht om een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken te realiseren dat een sterke schakel vormt in het gehele toeristisch recreatieve aanbod van Drenthe. Uitgangspunt is daarbij de recreatieve bestemming. Daar waar dat niet (meer) mogelijk, verantwoord of gewenst is, bestaat de mogelijkheid vakantieparken naar een andere functie te begeleiden, waaronder permanente bewoning.

Toetsing

Zie paragraaf 3.3.2. De ontwikkeling past binnen het Programma Vitale Vakantieparken Coevorden.

3.3.3 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. Dit aantal past binnen de kwantitatieve bandbreedte van 500 tot 700 woningen voor de periode tot 2030. Dit plan past daarmee binnen de Woonvisie.

3.3.4 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 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.

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 voor de woningbouw is hier beperkt tot de gemeente Coevorden.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Het plan is getoetst aan het woonbeleid van de gemeente Coevorden (zie paragraaf 3.3). Hieruit blijkt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de bouw van de nieuwe woningen.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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. Zoals eerder aangegeven gaat het hier om een functiewijziging van 59 bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is vanwege deze achtergrond niet aan de orde.

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. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een aantasting van een gezonde fysieke leefomgeving.

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

Het parkeerkencijfer per recreatiewoning is maximaal 2,2 parkeerplaatsen. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeerkencijfer van maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. De oppervlakte van de verschillende percelen varieert van circa 500 m^2 tot 1.779 m^2. Daardoor bieden de percelen voldoende ruimte om zowel in de huidige als toekomstige situatie op eigen terrein te parkeren. Een gezamenlijk parkeerterrein is dan ook niet aanwezig.

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. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in 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

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van significante invloed zijn op beschermde gebieden en/of soorten. Een natuurtoets wordt niet noodzakelijk geacht.

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		

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.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een functiemenging van woningen, recreatieve functies, (agrarische) bedrijvigheid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gemengd gebied.

Op ruim 80 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf. De grootste richtafstand voor zo'n bedrijf is in gemengd gebied 10 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.

Op het terrein van het Chaletpark zijn enkel recreatiewoningen aanwezig. Er zijn geen horecavoorzieningen of andere milieubelastende voorzieningen aanwezig. Het gaat daarnaast in het plangebied om bestaande recreatiewoningen waarvan enkel de functie wijzigt. Verder grenzen op dit moment al bestaande reguliere woningen aan het terrein van het Chaletpark. De afstand tot het Chaletpark wordt in daarom dit geval acceptabel geacht.

De nieuwe woningen liggen buiten het invloedsgebied van milieuhinderlijke functies. Bedrijvigheid in de omgeving wordt niet onevenredig belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door het plan.

Geluid door wegen

PM Akoestisch onderzoek

4.8.3 Conclusie

PM

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.

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.

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 chaletpark De Eeke direct ten zuiden van het plangebied is een opslagtank voor propaan aanwezig. Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied van deze tank. Voor het overige zijn er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied. De woningen binnen het explosieaandachtsgebied zijn bestaande woningen die enkel van functie veranderen, van recreatie naar wonen. Deze situatie wordt in dit geval voldoende veilig geacht.

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. 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 1). 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 2024. 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.ntbtipkiel-0001] 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. 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 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 derde 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 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 gebonden 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 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

In dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming en behoud van mogelijke archeologische waarden.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en acitviteiten
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.

Artikel 11 Regels met betrekking tot parkeren
In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Tevens bevat dit artikel een verwijzing naar de

aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de Bruidsschat.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht
In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

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

PM

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie

7.1 Verkennen initiatief (vooroverleg)

PM

7.2 Intake- en omgevingstafel

PM

7.3 Vooroverleg ketenpartners

PM

7.4 Participatie

PM

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 30 juli 2024 09:54
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Onderbouwing vitale vakantieparken

Hallo [redacted],

Dank voor je reactie. Helder verhaal voor wat betreft de woonvisie. Ik zal dit ook voorleggen bij [redacted] (projectleider transformatie De Tip). Hij heeft meerdere transformaties gedaan en weet hier wellicht wel raad mee. [redacted] heeft nu echter vakantie en ik vanaf volgende week ook (tot eind augustus). Na mijn vakantie zal ik dit met hem bespreken.

Begrijpelijk dat jullie de deadline niet gaan halen. We hebben wat ruimte in de planning, dus enige uitloop is niet meteen een probleem. Heb je een idee/verwachting wanneer je hier meer over weet?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 juli 2024 09:20
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Onderbouwing vitale vakantieparken

Hallo [redacted],

Even alvast een korte reactie vanuit wonen over het omgevingsplan van De Tip. In het plan wordt aangegeven dat de aantallen passen binnen de kwantitatieve opgave die we binnen de woonvisie hebben opgenomen. Dit klopt niet, we hebben deze behoefte immers geraamd voor onze grote kernen en deze gebaseerd op de toekomstige behoefte die er is. Het omzetten van permanente bewoning in een recreatiepark naar regulier wonen is slechts een functiewijziging, de meeste bewoners wonen er immers al.

Ik ben nu op zoek naar hoe we dit dan wel het beste kunnen onderbouwen. Vanuit de afspraken over de Woondeal met de provincie is gezegd dat het vitale parken verhaal boven op de cijfers van de deal zullen komen, hierover zijn al in concept afspraken gemaakt. [redacted] is de collega vanuit de provincie die is betrokken bij vitale parken en [redacted] heeft haar vandaag een mail gestuurd of zij ook voorbeelden heeft van andere gemeenten die al een omgevingsplan hebben gemaakt voor een te transformeren park. Zij is echter tot eind augustus met vakantie en ik ben er zelf pas 2 september weer. We gaan dus de deadline van 2 september niet halen, maar weet dat we er wel mee bezig zijn.

Mocht jij zelf nog gemeenten weten die ons voorgegaan zijn in de transformatie naar wonen dan zouden [redacted] en ik dit graag horen, dan kunnen we naar deze plannen zoeken en kijken welke onderbouwing zij hebben gebruikt....

Tot zover.

Groeten [redacted] en [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 juli 2024 08:51
Aan: [redacted]@drenthe.nl

CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Onderbouwing vitale vakantieparken

Goedemorgen [redacted],

Wij hebben vanuit de gemeente Coevorden een vraag en vroegen ons af of jij ons kan helpen.

Binnen vitale vakantieparken wordt het recreatiepark De Tip in De Kiel in de gemeente Coevorden getransformeerd naar een woonbestemming. Het betreft 59 recreatiewoningen die dan een permanente woonbestemming krijgen. Er is hier van een concept omgevingsplan voor uitgewerkt. Voor de onderbouwing verwijst het concept omgevingsplan naar de woonvisie en dat dit binnen de bandbreedte past van de kwantitatieve toevoeging van woningen de komende jaren.
Echter klopt dit niet omdat het hier slechts een functiewijziging naar wonen betreft omdat de meeste recreatiewoningen hier al permanent bewoond worden.

Mijn vraag is nu: Wat neem ik op als onderbouwing? Ik zag dat vitale vakantieparken aan de verrijking van de woondeal zijn toegevoegd. In het conceptstuk staat het volgende:

Enkele parken zijn minder vitaal en dragen niet bij aan de toeristische bestemming. Provincie Drenthe heeft de vitaliteit van vakantieparken geïnventariseerd; het betreft circa 80 niet-vitaleparken. Gemeenten zetten zich de komende jaren in, al dan niet met ondersteuning vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe, om een toekomstscenario voor deze parken uit te werken. Naar schatting zijn 20 parken geschikt om te transformeren naar wonen. Van de 1.500 eenheden op deze parken wordt meer dan 75% al permanent bewoond, wat betekent dat dit slechts beperkte effectieve toevoeging aan de voorraad betreft.

Zouden wij al kunnen verwijzen naar deze verrijking? Zijn er al voorbeelden van gemeenten die dit op deze manier doen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

T: 06-[redacted]
E: [redacted]@coevorden.nl

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 september 2024 16:37
Aan: [redacted]
Onderwerp: De Kiel. De Tip
Bijlagen: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Regels LT.pdf

Hallo [redacted],

Ik heb een paar suggesties (opmerkingen) geplaatst. Als dit om verduidelijking vraagt, dan hoor ik dit graag (en vind jij hier ook iets van?). 7.4 heeft het over een groenbeschermingsplan. Die moet nog opgesteld worden?

Ik heb ook naar de overige documenten gekeken, maar heb hierin niet een directe relatie met groen in aangetroffen.

Graag stem ik nog even met je af of je hier mee verder kunt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker Groen
M: 06 [redacted]
W: ma. t/m do.

Gemeente Coevorden

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres: Aleida Kramersingel 4 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

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Algemene begripsbepalingen	4
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	8
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	9
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**10**
Artikel 5	Groen	10
Artikel 6	Verkeer	11
Artikel 7	Wonen	12
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 10	Algemene regels voor functies en acitviteiten	17
Artikel 11	Regels met betrekking tot parkeren	19
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**20**
Artikel 12	Overgangsrecht	20

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling op de locatie De Tip De Kiel en is als een nieuw hoofdstuk [22a] 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 [22a] 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 [22a] 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 [22a] 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.ntbtipkiel-0001 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;

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 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.11 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

2.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van dit omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

2.13 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

2.14 bouwvlak

een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

2.15 bouwwerk

bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.16 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;

2.17 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.18 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;

2.19 gebouw

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.20 gebruiken

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

2.21 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;

2.22 overheidsvoorzieningen

kantoren met vergaderaccomodaties, ontvangsruimten, enz. ten behoeve van een of meerdere overheidsorganen;

2.23 overkapping

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

2.24 permanente bewoning

het verblijven in of gebruik van een (woon)ruimte als hoofdverblijf, inclusief nachtverblijf;

2.25 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;

2.26 verblijfsrecreatie

verblijf voor recreatie door wisselende (groepen van) personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

2.27 wonen

het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;

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 derde lid.
2. In afwijking van het eerste lid blijft het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden, vastgesteld op 6 juli 2021 en met identificatienummer NL.IMRO.0109.100BP00043-0003 van overeenkomstige toepassing.
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.ntbtipkiel-0001 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 Bouwactiviteiten

5.3.1 Gebouwen

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Groen aangewezen locaties zijn de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

a. er mogen geen erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 2,00 m.

5.4 Specifieke functieregels

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
b. het dempen van waterlopen;
c. verblijfsrecreatieve doeleinden;
d. 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.

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 de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen, spoorwegen en water;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. bermen, bermsloten en groenvoorzieningen;
f. de waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

6.3 Bouwactiviteiten

6.3.1 Gebouwen

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties zijn de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8,00 m.

6.4 Specifieke functieregels

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

a. het inrichten van wegen met meer dan 2 x 1 rijstrook, met dien verstande dat invoeg-, uitvoeg- en voorsorteerstroken niet worden beschouwd als rijstrook.

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 gebonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. beplanting en bebossing;
g. wegen en paden;
h. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
i. andere bouwwerken.

7.3 Bouwactiviteiten

7.3.1 Algemeen

Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in §22.2.7.

7.3.2 Hoofdgebouwen

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor hoofdgebouwen van toepassing:

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.

7.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor bijbehorende bouwwerken van toepassing:

a. een bijbehorend bouwwerk, anders dan een carport, zal in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) 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 m^2 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.

7.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

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.

7.4 Specifieke functieregels

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
b. het verwijderen van beplanting, zoals benoemd in het groenbeschermingsplan (bijlage PM), 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

8.1 Toepassingsbereik

Dit artikel bevat regels over het gebied Waarde - Archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Toegelaten gebruik - waarde - archeologie

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.

8.3 Bouwregels bouwwerken

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.

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 acitviteiten

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

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 of een andere vorm van verblijfsrecreatie;
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.
b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening zijn toegestaan, voor zover daarvoor een vergunning als bedoeld in die verordening is verleend.

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 m^3 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.

Artikel 11 Regels met betrekking tot parkeren

11.1 Algemen regels parkeren

Bij het gebruiken en/of bebouwen van gronden moet te allen tijde voldaan worden aan publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen" van CROW of de meest actuele versie van deze normen, tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld die in dat geval leidend is, (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de daarbij horende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals opgenomen in.

11.2 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactviteit bouwwerken vanwege parkeren

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning, als het bouwwerk, waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, of het gebruik van dat bouwwerk, een behoefte aan parkeergelegenheid oproept, alleen verleend als:
   a. op het bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of in zal worden voorzien.
2. Of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
3. In afwijking van het bepaalde onder 1 wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien indien:
   a. het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien;
4. De omgevingsvergunning onder 3 wordt alleen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]', 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 [22a]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

12.2 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 [22a]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]' 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 [22a]' 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.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: De Tip - paar punten.

Verkeer

Voor de bestaande verkeersgeneratie is uitgegaan van bungalowpark in het buitenge stedelijke gemeente. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 verkeer bungalow per dag. Voor 59 recreatiewoningen gaat het afgerond om 166 verkeersbe

In de toekomstige situatie is er sprake van een functiewijziging naar een woonfunctie koopwoningen geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen p Voor 59 woningen gaat het afgerond om 508 verkeersbewegingen.

Dit is een prima benadering om van de maximale waarden uit te gaan als genoemd in de CROW publicatie. Laten staan.
De locatie De Tip is gelegen in het buitengebied en valt in de categorie niet-stedelijk.
In het BOCE – verkeersmodel wordt in de huidige situatie rekening gehouden met 378 motorvoertuigen/etmaal.

Planologisch gezien is er daarmee sprake van een toename aan verkeersbeweginger park op dit moment al in gebruik als woonbuurt. De verkeersgeneratie levert in de hui knelpunten op. De verwachting is dat dit na de formele functiewijziging ook geen knel

Parkeren

Het parkeerkencijfer per recreatiewoning is maximaal 2,2 parkeerplaatsen. Voor vrijst koopwoningen geldt een parkeerkencijfer van maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woni van de verschillende percelen varieert van circa 500 m^2 tot 1.779 m^2. Daardoor bieder voldoende ruimte om zowel in de huidige als toekomstige situatie op eigen terrein te gezamenlijk parkeerterrein is dan ook niet aanwezig.

Hier een nuance. Er wordt rekening gehouden met de maximale waarde van het kengetal als genoemd in de CROW-publicatie.
Dit zou betekenen dat in de huidige situatie er sprake is van (afgerond) 2 parkeerplaatsen en in de gewijzigde situatie per woning (afgerond) 3 parkeerplaatsen moeten zijn.
Dit is wel een wijziging.

De locatie De Tip is gelegen in het buitengebied en valt in de categorie niet-stedelijk.
Als parkeernorm gaan we als gemeente uit van het gemiddelde van de in de CROW-publicatie 381 opgenomen minimale en maximale parkeerkental.
Voor koopwoningen komt dat uit op 2,4 parkeerplaats per woning. Dat is in deze toelichting wat vriendelijker.
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.
[Voor recreatiewoningen heb ik de parkeernorm niet paraat eerlijk gezegd). Hanteer de 2,2 maximaal maar gewoon.

Hier geldt voor de actualiteit van de parkeernormen de zin zoals die onder 11.1 is opgenomen. Zie hieronder. En we hanteren het gemiddelde van de parkeergetallen als parkeernorm.

Ten aanzien van Artikel 11 het volgende.

11.1 Algemene (niet Algemen)
11.1 parkeernota en niet parkeernnota.
En we hanteren het gemiddelde van de parkeergetallen als parkeernorm
Voor het overige staat het er hier mooi 😊

Artikel 11 Regels met betrekking tot parkeren

11.1 Algemen regels parkeren

Bij het gebruiken en/of bebouwen van gronden moet te allen tijde voldaan worde 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen" van (actuele versie van deze normen, tenzij er een gemeentelijke parkeernnota is vas leidend is, (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (v verkeersvoertuigen en de daarbij horende bepalingen omtrent de ontsluiting en b opgenomen in.

11.2 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgeving omgevingsplanactviteit bouwwerken vanwege parkeren

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning, als het bouww vergunning wordt aangevraagd, of het gebruik van dat bouwwerk, een behoe parkeergelegenheid oproept, alleen verleend als:
   a. op het bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of in za
2. Of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald op de in publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW. Het parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
3. In afwijking van het bepaalde onder 1 wordt de omgevingsvergunning ook ve bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien indie
   a. het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandi bezwaren stuit; of
   b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- voorzien;
4. De omgevingsvergunning onder 3 wordt alleen verleend indien de ruimtelijke

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Verzonden: maandag 14 oktober 2024 09:08
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Stand van zaken Advies wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel
Bijlagen: 01134082 advies De Tip.PDF

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],

Geen probleem, bij deze.

Groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

provincie Drenthe

+31 [redacted]
werkdagen: maandag t/m donderdag

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: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 11 oktober 2024 10:54
Aan: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: Stand van zaken Advies wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Hallo [redacted],

Vorige week belde je mij naar aanleiding van onderstaande. Je gaf aan dat je nog een brief met het formele advies zou sturen. Deze brief heb ik helaas nog niet ontvangen. Wellicht heb je de brief wel verstuurd, maar is deze nog niet goed bij ons verwerkt. Zou ik de brief alsnog kunnen ontvangen, eventueel per mail?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Verzonden: donderdag 26 september 2024 12:49
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Stand van zaken Advies wijziging omgevingsplan recreatiepark 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!

Hallo [redacted],

Via regels op de kaart kun je (uiteraard) de relevante provinciale belangen vinden. Het antwoord op je vraag over cultuurhistorie: het valt binnen "Coevorden, beekdalen en ontginningen". In artikel 3.2 van de POV wordt doorverwezen naar bijlage 2.

Bijlage 2 Kernkwaliteiten Cultuurhistorie
Kernkwaliteiten Cultuurhistorie
In deze bijlage zijn de cultuurhistorische kenmerken en structuren beschreven die vanuit beleid (Omgevingsvisie en Cultuurhistorisch Kompas Drenthe) en de Provinciale Omgevingsverordening (POV) van provinciaal belang zijn. De 10 deelgebieden zoals die in de Omgevingsvisie en Cultuurhistorisch Kompas Drenthe zijn beschreven, vormen de basis. Verder zijn er daarbinnen twee beschermingscategorieën mogelijk (zie artikel 3.2). Vandaar dat binnen de 10 gebieden vaak nog een onderverdeling is gemaakt. Daarnaast is voor de historische infrastructuur een gebied opgenomen: deze infrastructuur loopt immers ook buiten de grenzen van de deelgebieden door. Bij elk gebied wordt de beschermingscategorie met een trefwoord aangegeven: hetzij "betrekken bij", hetzij "rekening houden met" (zie artikel 3.2) Alle beschrijvingen zijn overgenomen uit de Omgevingsvisie/Cultuurhistorisch Kompas Drenthe.

Deelgebied 7.B: Coevorden, beekdal en ontginningen. Betrekken bij

Karakteristieken/Omgevingsbeeld

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•Coevordeno Centrum met radiaal stratenpatroon en kasteel met motte;o Herkenbaarheid van de loop van de vestingwerken, in water en stedenbouwkundige structuren;o Tracé van de historische postweg.

Ambitie

Wij willen sturen 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.

Dat zijn de punten voor het betrekken van cultuurhistorie bij de plannen.
En, ik durf het bijna niet te vragen, het TAM-IMRO plan is verdwenen uit mijn zaaksysteem. Zou het mij (nogmaals) kunnen sturen? Dan kan ik vollediger zijn in mijn advies. Ik zal het met voorrang de deur uit doen.

Groet,
[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

provincie Drenthe

+31 [redacted]
werkdagen: maandag t/m donderdag

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: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 14:39
Aan: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: Stand van zaken Advies wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Hoi [redacted],

Dank voor je reactie. Ik heb vrij nauw contact met [redacted], dus van de opmerkingen op het streefbeeld ben ik op de hoogte. Mocht je nog aanvullende opmerkingen op het TAM-omgevingsplan hebben, dan hoor ik dat graag.

Daarnaast heb ik nog een specifieke vraag over het aspect cultuurhistorie. Onze adviseur cultuurhistorie gaf aan dat het plan binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur van de Provincie ligt. In hoeverre moeten hiervoor beperkingen worden opgenomen in het omgevingsplan?

Ik hoor wel van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 14:07
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Stand van zaken Advies wijziging omgevingsplan recreatiepark 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!

Hoi [redacted],

Goed dat je aan de bel trekt.

Dit plan is op twee manieren bij ons binnengekomen, het (in ieder geval het streefbeeld) is ook nog via [redacted] (project vitale vakantieparken) naar mijn collega van vitale vakantieparken uitgezet met de vraag of zij het antwoord wil coördineren.
Neemt niet weg dat ik formeel moet reageren op het ruimtelijk plan.

Ik heb in ieder geval al de volgende reactie:

Ik heb het streefbeeld gelezen en hierbij gekeken naar het provinciaal ruimtelijk belang zoals in de Omgevingsvisie verwoord en vervolgens door vertaald naar de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe.
Deze belangen voor de locatie van De Tip zijn:
- 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.

Er zal rekening gehouden moeten worden 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 mist hier aandacht voor en dit zou in de verdere uitwerking aandacht verdienen. Het is geen verplichting echter geeft het een grote kwaliteitsimpuls aan het ontwikkelingsplan.

- 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.

Dit artikel afpellend zie ik aantal zaken waar nog (beter) aandacht aan zal moeten worden besteed:

- 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 lijkt mij 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. Ik lees dat hier wel al over wordt nagedacht en er zou (bijna) een document voor klaar zijn? Deze heb ik nog niet gezien.

Ik heb de collega van vrijetijdseconomie gevraagd hoe zij inschat dat het park voldoet aan het artikel over functiewijziging van recreatie naar wonen. Wanneer ik daar nog aanvullend informatie over krijg laat ik dat zo snel mogelijk weten. Ik weet niet of jij rechtstreeks contact hebt met [redacted].
Bij het zoeken naar een meerwaarde kan ik me voorstellen dat er o.a. wordt gekeken naar kansen die er zijn om de kernkwaliteiten te verbeteren of beter zichtbaar te maken, waarbij natuur ook een onderdeel zou kunnen zijn.

Een belangrijke opmerking is nog dat ik in het stuk lees dat het de bedoeling is dat vergunningvrij bijbouwen niet zal worden toegestaan. Dit is niet eenvoudig om te borgen onder de Omgevingswet. 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.

Ik hoop dat je hiermee eerst voldoende voorzien bent van een antwoord. Bij vragen, trek weer bij mij aan de bel.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

provincie Drenthe

+31 [redacted]
werkdagen: maandag t/m donderdag

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: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 23 september 2024 16:08

Aan: [redacted] <[redacted]@drenthe.nl>
Onderwerp: Stand van zaken Advies wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Dag [redacted],

Halverwege juli heb ik een verzoek naar de Provincie Drenthe gestuurd voor een advies op de wijziging van het omgevingsplan voor recreatiepark De Tip in De Kiel. Het zaaknummer van de Provincie is 202401426.

Binnen een aantal dagen heb ik per post een ontvangstbevestiging van de Provincie gekregen. Helaas heb ik sindsdien nog geen reactie/advies van de Provincie ontvangen. Kun je aangeven wanneer ik een reactie/advies kan verwachten?

Ik hoor wel van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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

Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen

www.provincie.drenthe.nl

[redacted]@drenthe.nl

Volg ons op

provincie Drenthe

Aan:
Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

7740AA2

Assen, 1 oktober 2024
Ons kenmerk 202401426-01133925
Behandeld door [redacted] (0592)[redacted]
Onderwerp: Ruimtelijk plan Recreatiepark De Tip, De Kiel

Geachte heer/mevrouw,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over een omgevingsplan/aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het omzetten van een verblijfsrecreatieve functie naar wonen van het recreatiepark De Tip in De Kiel.

Provinciaal belang
Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is in het bovengenoemde omgevingsplan/aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit het volgende aspecten van provinciaal belang:
-

Advies
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.

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.

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 wordt 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.

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.

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;
- 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;
- Er wordt niet ingegaan 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.

Resumerend blijkt niet uit het plan dat het past binnen provinciaal beleid.
Daarnaast willen we opmerken dat vanwege de ligging van het park, volgens ons een natuurtoets aan de orde is.

<u>Inzet instrumenten</u>
Gelet op de inhoud van het plan en bovenstaande aspecten adviseren wij u het plan op de genoemde punten aan te passen alvorens het verder in procedure te brengen.

Hiermee is, wat ons betreft, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in de Omgevingswet.

Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met , telefoonnummer (0592 [redacted]) .

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

[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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2024 16:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Hi [redacted],

Ik heb geen aanvullingen op je document, lijkt mij zeer duidelijk.

Groet [redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 15:23
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: Wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Dag [redacted],

Zojuist sprak ik je kort over transformatie van recreatiepark De Tip naar wonen. Hiervoor is een omgevingsplan (opvolger bestemmingsplan) opgesteld. Je gaf aan dat je deze wel door wilde nemen om er met jouw bril naar te kijken. Fijn!

De stukken heb ik als bijlage aan deze mail toegevoegd. Ik denk dat de motivering voor jou het meest interessant is.

Als je nog vragen, opmerkingen of suggesties hebt, hoor ik dat graag. Lukt dat uiterlijk 24 september?

Ik hoor wel van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 12:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Herinnering: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Dag [redacted],
Dat klinkt beter! Zo verder goed.

Groeten,

[redacted]
[redacted]
Gemeente Coevorden

Tel.: 14 0524
Mob.: +31 6 [redacted]

Gemeente Coevorden

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 10 september 2024 10:40
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Herinnering: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Hoi [redacted],

Dank voor je reactie. Je hebt gelijk, we gaan dit aanpassen en gelijktrekken met de huidige regels. Dat wil zeggen een onderlinge afstand van 20 meter met een afwijkingsmogelijkheid om dit onder voorwaarden te verkleinen naar 10 meter.

Ben je verder akkoord of heb je nog andere opmerkingen die we mee moeten nemen?

Groet,
[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 9 september 2024 15:25
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Herinnering: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Excuus voor de foutmail, hierbij de volledige:

Dag [redacted],
Onderstaand waarover mijn opmerking gaat. Zal dit er niet voor zorgen dat vrijwel alle nieuw- en verbouw onmogelijk is? Ik heb de boel even opgemeten en vrijwel geen enkel perceel voldoet hieraan of zal hieraan kunnen voldoen. Wat was de / onze gedachte hierachter?

7.3 bouwactiviteiten
7.3.1 algemeen
7.3.2 hoofdgebouwen
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;

Groeten,

[redacted]
[redacted]
Gemeente Coevorden

Tel.: 14 0524
Mob.: +31 6 [redacted]

Gemeente Coevorden

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 9 september 2024 15:22
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Herinnering: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Dag [redacted],
Onderstaand waarover mijn opmerking gaat. Zal dit er niet voor zorgen dat vrijwel alle nieuw- en verbouw onmogelijk is? Ik heb de boel even opgemeten en vrijwel geen enkel perceel voldoet hieraan.

[redacted]
[redacted]
Gemeente Coevorden

Tel.: 14 0524
Mob.: +31 6 [redacted]

Gemeente Coevorden

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 6 september 2024 11:45
Onderwerp: Herinnering: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Beste collega,

Op 18 juli heb ik je een mail gestuurd waarin ik je om advies heb gevraagd. Helaas heb ik hier nog geen reactie op gehad. Vandaar dat ik je even een herinnering stuur:

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken is de gemeente Coevorden bezig met een procedure voor het transformeren van recreatiepark De Tip (in De Kiel) naar een woonpark. Voor het wijzigen van de toegelaten functies

is een ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld. In het kader van vooroverleg vraag ik jou om advies op het ontwerp-TAM-omgevingsplan af te geven.

Het zaaknummer van de gemeente is: Z2024-012983. Ik heb de bijbehorende documenten als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Ik hoor graag spoedig van je, ook als je geen opmerkingen hebt. Heb je meer tijd nodig? Laat het dan ook even weten.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vechtstromen.nl>
Verzonden: donderdag 8 augustus 2024 15:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark 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!

Beste [redacted]

Ik heb het omgevingsplan bekeken. Het betreft heir enkel een functiewijziging.

Wij hebben verder geen belang en derhalve geen bezwaar tegen deze ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Waterschap Vechtstromen

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 16:32
Onderwerp: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 1-8-2024 18:31:50 CEST

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken is de gemeente Coevorden bezig met een procedure voor het transformeren van recreatiepark De Tip (in De Kiel) naar een woonpark. Voor het wijzigen van de toegelaten functies is een ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld. In het kader van vooroverleg vraag ik u om advies op het ontwerp-TAM-omgevingsplan af te geven.

Het zaaknummer van de gemeente is: Z2024-012983. Ik heb de bijbehorende documenten als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Wilt u een reactie op het plan geven? Dan ontvang ik uw reactie graag uiterlijk **2 september 2024**.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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/beedded1-85ab-4de1-befe-d23e70762373#cc539d27e87b43169a97034830c6ef3a

WATERSCHAP vechtstromen

T: 088 [redacted]

www.vechtstromen.nl

De informatie in dit e-mail bericht (inclusief informatie in bijlagen) is uitsluitend bestemd voor het gebruik door de geadresseerde. Indien u deze e-mail per ongeluk ontvangt, verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de opsteller daarvan, het bericht te vernietigen en de inhoud daarvan niet te gebruiken of aan derden te openbaren.

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]@vrd.nl>
Verzonden: woensdag 31 juli 2024 15:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark 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],

We kunnen niet anders constateren dat er aan de fysieke situatie niets veranderd.
Ook verandert er niets kijkend naar aspecten van Externe Veiligheid.
Gebouwen blijven in onze ogen kwetsbare objecten waarvan er 4 binnen het explosie aandachtgebied vallen.

Kijkend naar bovenstaande hebben wij dan ook geen op- of aanmerkingen en komen niet tot aanvullende maatregelen ten aanzien van bereikbaarheid en bestrijdbaarheid.

Mocht je vragen hebben, bel gerust !
[redacted]

Veiligheidsregio Drenthe

[redacted]

[redacted]@vrd.nl
mobiel 06-[redacted]
Industrieweg 2
7902 AA Hoogeveen

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 18 juli 2024 16:32
Onderwerp: Advies op wijziging omgevingsplan recreatiepark De Tip, De Kiel

Powered by SmartLockr

Gemeente Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 1-8-2024 18:31:50 CEST

Geachte heer/mevrouw,

In het kader van het programma Vitale Vakantieparken is de gemeente Coevorden bezig met een procedure voor het transformeren van recreatiepark De Tip (in De Kiel) naar een woonpark. Voor het wijzigen van de toegelaten functies is een ontwerp-TAM-omgevingsplan opgesteld. In het kader van vooroverleg vraag ik u om advies op het ontwerp-TAM-omgevingsplan af te geven.

Het zaaknummer van de gemeente is: Z2024-012983. Ik heb de bijbehorende documenten als bijlage aan deze mail toegevoegd.

Wilt u een reactie op het plan geven? Dan ontvang ik uw reactie graag uiterlijk **2 september 2024**.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]
E [redacted]@coevorden.nl

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/172cac01-6254-4a31-af8b-a5f479a1dd2a#cc539d27e87b43169a97034830c6ef3a

Op deze mail is de disclaimer van de VRD van toepassing

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

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

BügelHajema Adviseurs BV
Vaart N.Z. 50
9401 GN ASSEN

Uw bericht	23 april 2024
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	[redacted]
Kenmerk	6594-2024
Bijlage(n)	Uw offerte en de Algemene voorwaarden Gemeente Coevorden
Datum	23 mei 2024

Onderwerp: Opdrachtverstrekking TAM-IMRO Omgevingsplan De Tip in De Kiel

Beste [redacted]

Wij hebben de offerte met kenmerk 003847 en projectnummer P002602 van 23 april 2024 ontvangen. Op basis hiervan verstrekken wij de opdracht graag aan jullie.

Omschrijving opdracht

De opdracht omvat het opstellen van een TAM-IMRO omgevingsplanwijziging voor het recreatieterrein De Tip in De Kiel (hierna TAM-IMRO). Dit voor het maximale bedrag van € [redacted] excl. Btw, excl. reiskosten en incl. kosten digitale dataset voor publicatie na vaststelling. Wij hebben kennisgenomen van de inhoud van de offerte en stemmen hiermee in.

Digitale factuur

Wij ontvangen de factuur graag digitaal op [redacted]@coevorden.nl.
De factuur en bijlagen graag als PDF-document toevoegen in de e-mail.
Op de factuur moet in ieder geval de volgende informatie staan:

Gemeente Coevorden
T.a.v. [redacted]*, medewerker programma VVPC*
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Onderwerp: opstellen TAM-IMRO De Tip De Kiel
Kostenplaatsnummer: 6677000
Grootboeknummer: 43599

Stuur een bijlage mee waarin de geleverde diensten en/of producten duidelijk vermeld staan.

Zaaknummer: 6594-2024

De volgende bijlagen horen bij deze opdrachtbevestiging

In geval van strijdigheid tussen deze opdrachtbevestiging en de bijlagen geldt de volgende rangorde in afnemende volgorde van belangrijkheid:

I. Algemene inkoopvoorwaarden gemeente Coevorden;

II. Uw offerte d.d. 23 april 2024.

De inkoopvoorwaarden van BügelHajema Adviseurs wijzen we uitdrukkelijk van de hand. De algemene inkoopvoorwaarden van de gemeente Coevorden zijn van toepassing op deze opdracht. Een exemplaar hiervan hebben wij meegestuurd met deze opdrachtbevestiging.

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen?

Neem dan contact op met [redacted], projectleider De Tip via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wilt u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 6594-2024 doorgeven.

Met vriendelijke groet,

namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

[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.

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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Verzonden: donderdag 23 mei 2024 12:00
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl'
CC: [redacted] [redacted] [redacted]
Onderwerp: TAM plan 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!

Beste [redacted]

We zijn al een eind op streek met het TAMplan van [redacted], de toelichting (motivering) is grotendeels klaar.

We zijn gestart met het opstellen van de regelset en verbeelding. We gaan er hierbij van uit dat we de Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel, Concept 1, 15 april 2024 kunnen aanhouden. De bestaande woonbestemming zoals hieronder weergegeven zal buiten het plan gehouden worden, dit is afdoende geregeld.

Het ligt in onze bedoeling volgende week de regels en verbeelding in concept gereed te maken, ijs en wederdienende. De week erop zullen we dan het concept opleveren.

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken < De Tip 1-1, De Kiel

246563, 542119

Deze coördinaten liggen in

De Tip 5, 7849TD De Kiel

Perceel Sleen (SLE00) A 3732

Toon documenten op gekozen locatie

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Vaart NZ 50
9401 GN Assen

T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

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]@bugelhajema.nl>
Verzonden: vrijdag 28 juni 2024 08:28
Aan: [redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl'; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel, aangepast concept

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] en [redacted],

Hierbij het concept van het aangepaste bestemmingsplan. De mogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken zijn voorzover dit juridisch mogelijk is eruit gehaald. Zie hiervoor de paarse arcering in de regels (in het toepassingsbereik en in de bestemming wonen).

Wat betreft het akoestisch onderzoek: de gegevens zijn volgens mij net binnengekomen, dus dit onderzoek zal ook uitgevoerd worden.

Zie de link voor het aangepaste concept hieronder:

Voor nu wens ik jullie alvast een goed weekend toe!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T: [redacted]
M: 06-[redacted]

Wij zoeken collega's, bekijk onze vacatures!
BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Van: WeTransfer <[redacted]@wetransfer.com>
Verzonden: vrijdag 28 juni 2024 08:23
Aan: [redacted] <[redacted]@bugelhajema.nl>
Onderwerp: TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen motivering.pdf is verstuurd naar [redacted]@bugelhajema.nl

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen motivering.pdf is

verstuurd naar
[redacted]@bugelhajema.nl

5 items, 11,7 MB in totaal · Verloopt op 1 juli 2024

Bedankt voor je vertrouwen in WeTransfer. We sturen je een bevestiging zodra je bestanden zijn gedownload.

Ontvangers
[redacted]@bugelhajema.nl

Downloadlink
https://we.tl/t-kBoYhEu31n

5 items
TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen motivering.pdf
1,83 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Bijlagen regels.pdf
1,71 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Motivering.pdf
5,42 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_Regels.pdf
2,55 MB

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel_concept verbeelding.pdf
198 KB

Voeg [redacted]@wetransfer.com toe aan je contactpersonen zodat je zeker weet dat onze emails aankomen.

Haal meer uit WeTransfer met Pro

Over WeTransfer · Hulp · Algemene voorwaarden · Meld deze transfer

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

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Inhoudsopgave

Bijlagen motivering 3

Bijlage 1 Aanvraag watertoets 4

Bijlagen motivering

Bijlage 1 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?	06[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?	06-[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.

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

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Inhoudsopgave

Bijlagen regels 3

Bijlagen regels

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Inhoudsopgave

Motivering **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Het omgevingsplan 5
1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving **6**
2.1 Landschappelijke context 6
2.2 Huidige situatie 7
2.3 Voorgenomen ontwikkeling 7

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving **8**
3.1 Rijk 8
3.2 Provincie 11
3.3 Gemeente 12

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **15**
4.1 M.e.r.-beoordeling 15
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 15
4.3 Duurzaamheid 16
4.4 Gezondheid 17
4.5 Verkeer en parkeren 17
4.6 Natuur 18
4.7 Luchtkwaliteit 19
4.8 Geluid 20
4.9 Geur 22
4.10 Omgevingsveiligheid 23
4.11 Trillingen 25
4.12 Welstand 25
4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap 26
4.14 Bodem 26
4.15 Water 27

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving **28**
5.1 Wijziging omgevingsplan 28
5.2 Artikelsgewijze toelichting 28

Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid **31**
6.1 Wettelijke kaders 31
6.2 Toetsing 31

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie **32**
7.1 Verkennen initiatief (vooroverleg) 32
7.2 Intake- en omgevingstafel 32
7.3 Vooroverleg ketenpartners 32
7.4 Participatie 32

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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 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 dat bestaat uit vier fasen (verkenning, streefbeeld, transformatieplan, omgevingsplan/uitvoering).

Om de transformatie naar wonen mogelijk te maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd. Binnen het huidige tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) is deze ontwikkeling namelijk niet mogelijk. Deze Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) wijziging van het omgevingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de transformatie. Met dit TAM-omgevingsplan is het transformatieproces daarmee in de vierde fase beland.

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.

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'. Het wijzigen van de bestemming van deze gronden naar een woonfunctie is niet mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip'. 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 gebouwd door 'los volk' dat niet paste in de dorpsgemeenschappen, en wel in één nacht tijd, opdat er rook uit de schoorsteen zou komen vóór dat de eigenaar van de grond kwam opdagen. Het was gewoonterecht dat de hut(ten) dan mochten blijven staan. De vrijheid alhier werd versterkt door 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.

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

Voor park de Tip wordt eerst een streefbeeld opgesteld. Dat is een soort toekomstvisie voor het park. Met dit omgevingsplan wordt vervolgens in de transformatie van recreatie naar wonen voorzien. Hierdoor verandert de bestemming van de recreatiewoningen van 'Recreatie' naar 'Wonen'. Door het opnemen van enkele beschermende regelingen en het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing wordt het behoud en de versterking van het huidige groene en parkachtige karakter gewaarborgd.

Transformatie van park de Tip zal gepaard (moeten) gaan met een kwaliteitsimpuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk vlak. Voor het vaststellen van de gewenste kwaliteitsimpuls is input vanuit het park nodig.

PM afstemming gemeente over transformatieplan en kwaliteitsimpuls

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.
Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke 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 een 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.

Toetsing
Voor dit omgevingsplan zijn de kernkwaliteiten aardkundige waarden, cultuurhistorie en landschap relevant. Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Het maakt geen nieuwe activiteiten dan wel een wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

3.2.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

In de Omgevingsverordening provincie Drenthe (17 januari 2024) is het beleid uit de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 vertaald naar juridische regels. Voor het plan is het volgende artikel relevant:

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.
3. Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van artikel 2.17 (Woningbouw) niet van toepassing.

Toetsing

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. Van stacaravans of vergelijkbare bouwwerken is op het park geen sprake. 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.

De meeste woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen. Voor zover dit (nog) niet het geval is gaat het veelal om kleine aanpassingen. In paragraaf 3.3 wordt onderbouwd dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Voor de transformatie is een werkgroep opgericht waarin betrokkenen zijn vertegenwoordigd. De aanwezigheid van veel groen op het park is door de werkgroep benoemd als een onderscheidende kwaliteit. Het is de wens van zowel de eigenaren van de recreatiewoningen als de gemeente om dat karakter te behouden. Door het opnemen van beschermende regelingen en het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing in dit plan wordt het behoud en de versterking van het huidige groene en parkachtige karakter gewaarborgd.

Het plan is in overeenstemming met de regels voor een functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen.

3.2.3 Ontwikkelperspectief Vitale Vakantieparken Drenthe

Het doel van het ontwikkelperspectief Vitale Vakantieparken Drenthe is kiezen voor kwalitatief goede en duurzame verblijfsrecreatie initiatieven en voorkomen dat met nieuwe ontwikkelingen meer 'huisvestings- en woonparken ontstaan'. Het ontwikkelperspectief is uitnodigend en verleidend zodat de marktpartijen en overheden in Drenthe samen de verblijfsrecreatie ambitie realiseren. In het ontwikkelperspectief staan vijf ontwikkelprincipes centraal:

a. Drenthe biedt ruimte voor excellent verblijfsaanbod dat de recreatieve markt vergroot;
b. Drenthe kiest voor échte recreatieondernemers: ondernemers met een overtuigende focus op langjarige centrale bedrijfsmatige exploitatie;
c. Nieuwe vakantieparken dragen bij aan het realiseren van de Drentse ambitie van Vitale Vakantieparken: ruimtelijk en sociaaleconomisch;
d. Waar mogelijk wordt bestaand recreatie aanbod hergebruikt;
e. Nieuwe vakantieparken worden duurzaam ontwikkeld en geëxploiteerd.

Toetsing

In Hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten van het plan beschreven. Daaruit blijkt dat met de ontwikkeling een vakantiepark zonder recreatief toekomstperspectief, in een gezamenlijk proces, wordt getransformeerd naar een nieuwe passende woonbestemming. Het plan is dan ook in overeenstemming met het ontwikkelperspectief.

3.2.4 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 ons 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.

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 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 Programma Vitale Vakantieparken Coevorden

Het Programma Vitale Vakantieparken Coevorden is de gemeentelijke uitwerking van het provinciale Ontwikkelperspectief, zoals beschreven in paragraaf 3.2.3. De gemeenschappelijke aanpak is er primair op gericht om een divers en kwalitatief goed aanbod van vakantieparken te realiseren dat een sterke schakel vormt in het gehele toeristisch recreatieve aanbod van Drenthe. Uitgangspunt is daarbij de recreatieve bestemming. Daar waar dat niet (meer) mogelijk, verantwoord of gewenst is, bestaat de mogelijkheid vakantieparken naar een andere functie te begeleiden, waaronder permanente bewoning.

Toetsing

Zie paragraaf 3.3.2. De ontwikkeling past binnen het Programma Vitale Vakantieparken Coevorden.

3.3.3 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. Dit aantal past binnen de kwantitatieve bandbreedte van 500 tot 700 woningen voor de periode tot 2030. Dit plan past daarmee binnen de Woonvisie.

3.3.4 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 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.

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 voor de woningbouw is hier beperkt tot de gemeente Coevorden.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Het plan is getoetst aan het woonbeleid van de gemeente Coevorden (zie paragraaf 3.3). Hieruit blijkt dat er zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte is aan de bouw van de nieuwe woningen.

Ad 5.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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. Zoals eerder aangegeven gaat het hier om een functiewijziging van 59 bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is vanwege deze achtergrond niet aan de orde.

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. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een aantasting van een gezonde fysieke leefomgeving.

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

Het parkeerkencijfer per recreatiewoning is maximaal 2,2 parkeerplaatsen. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeerkencijfer van maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. De oppervlakte van de verschillende percelen varieert van circa 500 m^2 tot 1.779 m^2. Daardoor bieden de percelen voldoende ruimte om zowel in de huidige als toekomstige situatie op eigen terrein te parkeren. Een gezamenlijk parkeerterrein is dan ook niet aanwezig.

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. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in 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

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk die van significante invloed zijn op beschermde gebieden en/of soorten. Een natuurtoets wordt niet noodzakelijk geacht.

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		

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.

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een functiemenging van woningen, recreatieve functies, (agrarische) bedrijvigheid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een gemengd gebied.

Op ruim 80 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf. De grootste richtafstand voor zo'n bedrijf is in gemengd gebied 10 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.

Op het terrein van het Chaletpark zijn enkel recreatiewoningen aanwezig. Er zijn geen horecavoorzieningen of andere milieubelastende voorzieningen aanwezig. Het gaat daarnaast in het plangebied om bestaande recreatiewoningen waarvan enkel de functie wijzigt. Verder grenzen op dit moment al bestaande reguliere woningen aan het terrein van het Chaletpark. De afstand tot het Chaletpark wordt in daarom dit geval acceptabel geacht.

De nieuwe woningen liggen buiten het invloedsgebied van milieuhinderlijke functies. Bedrijvigheid in de omgeving wordt niet onevenredig belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door het plan.

Geluid door wegen

PM Akoestisch onderzoek

4.8.3 Conclusie

PM

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.

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.

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 chaletpark De Eeke direct ten zuiden van het plangebied is een opslagtank voor propaan aanwezig. Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt binnen het explosieaandachtsgebied van deze tank. Voor het overige zijn er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied. De woningen binnen het explosieaandachtsgebied zijn bestaande woningen die enkel van functie veranderen, van recreatie naar wonen. Deze situatie wordt in dit geval voldoende veilig geacht.

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. 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 1). 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 2024. 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.ntbtipkiel-0001] 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. 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 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 derde 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 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 gebonden 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 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

In dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming en behoud van mogelijke archeologische waarden.

Artikel 10 Algemene regels voor functies en acitviteiten
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.

Artikel 11 Regels met betrekking tot parkeren
In dit artikel zijn regels voor parkeren opgenomen. Tevens bevat dit artikel een verwijzing naar de

aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de Bruidsschat.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht
In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, functioneel gebruik en overige activiteiten.

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

PM

Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie

7.1 Verkennen initiatief (vooroverleg)

PM

7.2 Intake- en omgevingstafel

PM

7.3 Vooroverleg ketenpartners

PM

7.4 Participatie

PM

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Algemene begripsbepalingen	4
Artikel 2	Aanvullende begripsbepalingen	5
Artikel 3	Toepassingsbereik	8
Artikel 4	Meet- en rekenbepalingen	9
Hoofdstuk 2	**Functies en activiteiten**	**10**
Artikel 5	Groen	10
Artikel 6	Verkeer	11
Artikel 7	Wonen	12
Artikel 8	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	14
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 10	Algemene regels voor functies en acitviteiten	17
Artikel 11	Regels met betrekking tot parkeren	19
Hoofdstuk 4	**Overgangsregels**	**20**
Artikel 12	Overgangsrecht	20

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de ontwikkeling op de locatie De Tip De Kiel en is als een nieuw hoofdstuk [22a] 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 [22a] 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 [22a] 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 [22a] 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.ntbtipkiel-0001 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;

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 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

2.11 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback;

2.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van dit omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

2.13 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

2.14 bouwvlak

een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

2.15 bouwwerk

bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.16 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;

2.17 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

2.18 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;

2.19 gebouw

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

2.20 gebruiken

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

2.21 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;

2.22 overheidsvoorzieningen

kantoren met vergaderaccomodaties, ontvangsruimten, enz. ten behoeve van een of meerdere overheidsorganen;

2.23 overkapping

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

2.24 permanente bewoning

het verblijven in of gebruik van een (woon)ruimte als hoofdverblijf, inclusief nachtverblijf;

2.25 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;

2.26 verblijfsrecreatie

verblijf voor recreatie door wisselende (groepen van) personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

2.27 wonen

het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;

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 derde lid.
2. In afwijking van het eerste lid blijft het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden, vastgesteld op 6 juli 2021 en met identificatienummer NL.IMRO.0109.100BP00043-0003 van overeenkomstige toepassing.
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.ntbtipkiel-0001 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 Bouwactiviteiten

5.3.1 Gebouwen

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Groen aangewezen locaties zijn de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

a. er mogen geen erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 2,00 m.

5.4 Specifieke functieregels

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
b. het dempen van waterlopen;
c. verblijfsrecreatieve doeleinden;
d. 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.

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 de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. al dan niet gelijkvloerse kruisingen met wegen, spoorwegen en water;
c. geluidwerende voorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. bermen, bermsloten en groenvoorzieningen;
f. de waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
h. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

6.3 Bouwactiviteiten

6.3.1 Gebouwen

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties zijn de volgende beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8,00 m.

6.4 Specifieke functieregels

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

a. het inrichten van wegen met meer dan 2 x 1 rijstrook, met dien verstande dat invoeg-, uitvoeg- en voorsorteerstroken niet worden beschouwd als rijstrook.

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 gebonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

d. tuinen, erven en terreinen;
e. parkeervoorzieningen;
f. beplanting en bebossing;
g. wegen en paden;
h. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
i. andere bouwwerken.

7.3 Bouwactiviteiten

7.3.1 Algemeen

Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in §22.2.7.

7.3.2 Hoofdgebouwen

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor hoofdgebouwen van toepassing:

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.

7.3.3 Bijbehorende bouwwerken

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor bijbehorende bouwwerken van toepassing:

a. een bijbehorend bouwwerk, anders dan een carport, zal in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) 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 m^2 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.

7.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing:

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.

7.4 Specifieke functieregels

Het is verboden de gronden te gebruiken voor:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
b. het verwijderen van beplanting, zoals benoemd in het groenbeschermingsplan (bijlage PM), 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

8.1 Toepassingsbereik

Dit artikel bevat regels over het gebied Waarde - Archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Toegelaten gebruik - waarde - archeologie

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.

8.3 Bouwregels bouwwerken

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.

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 acitviteiten

10.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

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 of een andere vorm van verblijfsrecreatie;
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.
b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van standplaatsen als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening zijn toegestaan, voor zover daarvoor een vergunning als bedoeld in die verordening is verleend.

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 m^3 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.

Artikel 11 Regels met betrekking tot parkeren

11.1 Algemen regels parkeren

Bij het gebruiken en/of bebouwen van gronden moet te allen tijde voldaan worden aan publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen" van CROW of de meest actuele versie van deze normen, tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld die in dat geval leidend is, (met bijbehorende eisen voor locatie en inrichting) ten behoeve van (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen en de daarbij horende bepalingen omtrent de ontsluiting en bevoorrading zoals opgenomen in.

11.2 Specifieke beoordelingsregel aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactviteit bouwwerken vanwege parkeren

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning, als het bouwwerk, waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, of het gebruik van dat bouwwerk, een behoefte aan parkeergelegenheid oproept, alleen verleend als:
   a. op het bouwperceel voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of in zal worden voorzien.
2. Of er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van CROW. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen wordt afgerond op het dichtstbijzijnde hele getal.
3. In afwijking van het bepaalde onder 1 wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien indien:
   a. het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
   b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid of laad- of losruimte wordt voorzien;
4. De omgevingsvergunning onder 3 wordt alleen verleend indien de ruimtelijke kwaliteit geborgd is.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]', 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 [22a]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

12.2 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 [22a]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22a]' 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 [22a]' 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.

Legenda

Plangebied

Bestemmingen

- G — Groen
- V — Verkeer
- W — Wonen

Dubbelbestemming

- WR-AVW — Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

Verklaring

BGT en DKK 11-12-2023

N

Gemeente Coevorden

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Verbeelding

datum:	24-06-2024
schaal:	1 : 2000 (A3)
status:	concept
projectnr.:	P002602
gezien:	HK

NL.IMRO.0109.PMIMRO-0101

BügelHajema
Plek voor ideeën

BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

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
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)
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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
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. 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. 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
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 m^2;
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 m^2;
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: 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.

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

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
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)
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	25 26 27	Nuanceren: er is wel enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk: de mogelijkheden voor bijgebouwen gaan van 20 naar 50 m2.

4.14.2 (en andere plaatsen) 4.15.2		
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. 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 22I (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
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 m^2;
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 m^2;
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: 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.

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

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	Opmerking [redacted] doet voorstel
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.
2.2	7	Check aantal woningen: 59 of 60?
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	Opmerking [redacted] doet voorstel
3.2.3	12	Schrappen (niet relevant voor te transformeren parken)
3.2	11-12	Check reactie Provincie
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)
3.3.3	13-14	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling Wonen
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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl.
4.2.3	16	Gemotiveerd moet worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. 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 spuitzone en hoe hier mee om wordt gegaan in het kader van gezondheid: er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 8 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. Zie advies GGD.
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	17-18	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling verkeer en vervoer
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."
4.6.2	19	Aanpassen n.a.v. reactie Provincie (natuur). Er is namelijk niet alleen sprake van een functiewijziging, maar ook van een beperkte verruiming van de planologische mogelijkheden voor het bouwen.
4.8.2	21	- Kan in dit geval gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied? Twijfelgeval - Meer aandacht/onderbouwing voor planologische mogelijkheden die De Eeke heeft voor met name horeca. Die is er feitelijk niet, maar planologisch wel. Op dit punt ook advies RUD afwachten.
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. Hierbij ook adviezen VRD en RUD betrekken.
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	Kopje Kostenverhaal aanpassen. Strekking: verplicht kostenverhaal is niet mogelijk vanwege het ontbreken van aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat immers om een functiewijziging van bestaande bebouwing. + verruiming planologische ruimte voor bijbehorende bouwwerken. Bij '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 nadeelscompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.
7	32	Tekstvoorstel volgt
PM		

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 2.23	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
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 6.2	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	Deze regel kan weg. Gegeven de breedte van de voor verkeer bestemde strook zijn meer dan 2 x 1 rijstrook niet haalbaar.
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
Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
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 m^2;
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 7.3.3	12	Uitzondering opnemen voor percelen waar het hoofdgebouw erg ver naar achteren staat (zie mail 29-5 [redacted] J Lid b kan weg. Wat doen we met carports? In afwijking van het bepaalde in artikel 7.3.3 lid a zal een bijbehorend bouwwerk minimaal 5,0 meter uit het hart van de aangrenzende weg worden gebouwd als de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en de as van de weg meer is dan 5,0 meter.
Artikel 7.3.3	12	Lid b vervangen door: een carport wordt minimaal 5,00 m uit het hart van de aangrenzende weg gebouwd;
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
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 7.3.4	13	Lid b vervangen door: de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.
Artikel 7.3.x		Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opnemen voor het verkleinen van de afstand naar 10m conform huidige

		bestemmingsplan: In afwijking van het bepaalde in artikel 7.3.2 lid d …
Artikel 7.4	13	Als artikel 7.3 opnemen: 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 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.

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

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
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)
3.2	11-12	Check reactie Provincie
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)
3.3.3	13-14	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling Wonen: het gaat niet alleen om legalisatie toch? Wat is de verhouding ongeveer tussen te

		legaliseren woningen en de feitelijk toegevoegde nieuwe woningen?
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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl.
4.2.3	16	Gemotiveerd moet worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. 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 spuitzone en hoe hier mee om wordt gegaan in het kader van gezondheid: er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 8 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. Zie advies GGD.
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	18-19	Check reactie Provincie
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. Advies RUDD afwachten.
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. Hierbij ook adviezen VRD en RUD betrekken.
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	Kopje Kostenverhaal aanpassen. 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. Bij '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 nadeelscompensatie 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 ..... 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.

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 met plat dak 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
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 m^2;
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, carports inbegrepen, 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 bijbehorend bouwwerk, carports inbegrepen, 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 vanwege de functie van het bijbehorend bouwwerk deze redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst.
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
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 7.3.4	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, uitgezonderd carports, 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: 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.

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

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
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)
3.2	11-12	Check reactie Provincie
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)
3.3.3	13-14	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling Wonen

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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl.
4.2.3	16	Gemotiveerd moet worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. 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 spuitzone en hoe hier mee om wordt gegaan in het kader van gezondheid: er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 8 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. Zie advies GGD.
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	17-18	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling verkeer en vervoer
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	- Kan in dit geval gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied? Twijfelgeval - Meer aandacht/onderbouwing voor planologische mogelijkheden die De Eeke heeft voor met name horeca. Die is er feitelijk niet, maar planologisch wel. Op dit punt ook advies RUD afwachten.
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. Hierbij ook adviezen VRD en RUD betrekken.
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	Kopje Kostenverhaal aanpassen. 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. Bij '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 nadeelscompensatie 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 ….. 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.

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 auto's 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
Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
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 m^2;
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 zal een bijbehorend bouwwerk minimaal 5,00 m uit het hart van de aangrenzende weg worden gebouwd als de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het hart van de weg meer is dan 5,00 m.
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
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 7.3.4	12	Wijzigen naar: "Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd carports, 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: 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 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.

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

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	Opmerking [redacted] doet voorstel
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
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	Opmerking [redacted] doet voorstel
3.2.3	12	Schrappen (niet relevant voor te transformeren parken)
3.2	11-12	Check reactie Provincie
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)
3.3.3	13-14	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling Wonen
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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl.

4.2.3	16	Gemotiveerd moet worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. 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 spuitzone en hoe hier mee om wordt gegaan in het kader van gezondheid: er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 8 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. Zie advies GGD.
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	17-18	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling verkeer en vervoer
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	- Kan in dit geval gesteld worden dat er sprake is van een gemengd gebied? Twijfelgeval - Meer aandacht/onderbouwing voor planologische mogelijkheden die De Eeke heeft voor met name horeca. Die is er feitelijk niet, maar planologisch wel. Op dit punt ook advies RUD afwachten.
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. Hierbij ook adviezen VRD en RUD betrekken.
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	Kopje Kostenverhaal aanpassen. 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. Bij '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 nadeelscompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.
7	32	Tekstvoorstel volgt

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 auto's 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
Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
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 m^2;
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 zal een bijbehorend bouwwerk minimaal 5,00 m uit het hart van de aangrenzende weg worden gebouwd als de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het hart van de weg meer is dan 5,00 m.
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
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 7.3.4	12	Wijzigen naar: "Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor overige bouwwerken,

		geen gebouwen zijnde, uitgezonderd carports, 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: 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 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.

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

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
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)
3.2	11-12	Check reactie Provincie
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)
3.3.3	13-14	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling Wonen

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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl.
4.2.3	16	Gemotiveerd moet worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. 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 spuitzone en hoe hier mee om wordt gegaan in het kader van gezondheid: er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 8 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. Zie advies GGD.
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	17-18	Aanpassen n.a.v. reactie afdeling verkeer en vervoer
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. - Meer aandacht/onderbouwing voor planologische mogelijkheden die De Eeke heeft voor met name horeca. Die is er feitelijk niet, maar planologisch wel. Op dit punt ook advies RUD afwachten.
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. Hierbij ook adviezen VRD en RUD betrekken.
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	Kopje Kostenverhaal aanpassen. 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. Bij '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 nadeelscompensatie 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 ….. 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.

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 auto's 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
Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
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 m^2;
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 zal een bijbehorend bouwwerk minimaal 5,00 m uit het hart van de aangrenzende weg worden gebouwd als de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het hart van de weg meer is dan 5,00 m.
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
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 7.3.4	12	Wijzigen naar: "Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd carports, 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: 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.

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

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
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)
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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
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. 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. 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
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 m^2;
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.
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
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: 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.

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

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
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)
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. Beter motiveren.
4.2.2	16	Ad 4. Dat er feitelijk al op grote schaal gewoond wordt en dat een overgrote meerderheid van de bewoners op het park wil transformeren naar wonen toont aan dat er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling.
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. 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. 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
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 m^2;
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 m^2;
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: 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.

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

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

Overzicht te regelen onderwerpen De Tip (De Kiel): een voorzet (4 december 2023)

Vertrekpunt:

- Regelen in een BP/BOPA wat juridisch mogelijk is.
- Transformatieplan ter beschrijving van het doorlopen proces en toelichting op de keuzes.
- Overeenkomst om afspraken over uitvoering van maatregelen en financiële zaken overeen te komen, voor zover die niet in het BP/BOPA geregeld kunnen worden.

Onderwerp	BOPA	transformatieplan	overeenkomst
Systematiek: 'woonbestemming', 'postzegels in het groen', functieaanduidingen etc.	x	beschrijven	
Maximum aantal woningen	X	beschrijven	
Situering woningen op het perceel: afstanden, rooilijnen e.d.	X		
Maatvoering woningen: oppervlakte, hoogtes e.d.	X		
Maatvoering bijbehorende bouwwerken (aan- uit- en bijgebouwen en overkappingen)	X		
Uitsluiten vergunningvrij bouwen	X	beschrijven	
Landschappelijke inpassing / groene rand	x	beschrijven	
Vormgeving erfafscheiding (wel/geen schuttingen)	x		
Omgaan met niet-benutte bouwrechten binnen park	x	beschrijven	X (indien nodig)
Beschermen bestaande groenstructuren	x	beschrijven	
Meerwaarde / kwaliteitsimpuls	X, voor zover planologisch relevant	beschrijven	borgen uitvoering
Beschermen landschappelijke waarden	X	beschrijven	
Beschermen cultuurhistorische waarden	x		
Inrichtingen tuinen/erven (max percentage verharding?)	x	beschrijven	
Inrichting openbare ruimte		beschrijven	X
Relatie met /afstand tot omliggende functies (m.n. De Eeke)	x	beschrijven	
Toegestane gebruik (Wonen plus beroep aan huis?)	X		
Borging beheer en onderhoud		beschrijven	x
Toegankelijkheid gebied	X		
Eisen Bouwbesluit		x	x

Afkoppelen hemelwater?		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Afvalinzameling		x	X
Voorzien in Voldoende Parkeergelegenheid	X	beschrijven	X (indien nodig)
Nadeelcompensatie (planschade)			x
vereveningsbijdrage			x
Verduurzaming		X (indien nodig)	X (indien nodig)
Beschrijving problematiek: gebrek aan toeristisch perspectief		x	

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 31 mei 2023 16:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Bestemmingsplanwijziging De Tip - van recreatie naar wonen

Goedemiddag [redacted],

Ik heb nu eens een geheel andere vraag voor je 😊

Voor De Tip in De Kiel zijn wij aan het onderzoeken of de bestemming 'recreatie' gewijzigd kan worden in 'wonen'.

Mijn vraag: kunnen jullie een ontwerp bestemmingsplan voor ons maken? En kun je aangeven wat dit allemaal inhoudt; bijvoorbeeld alleen het bestemmingsplan wijzigen en het doen van onderliggende onderzoeken of dat jullie ook de beantwoording van eventuele zienswijzen doen?
Jullie weten vast wat er aangeleverd moet worden.
1. Hoeveel tijd neemt dit proces ongeveer in beslag (wij verwachten geen zienswijzen, maar je weet het nooit).
2. Hebben jullie hiervoor tijd in deze zomerperiode?
3. Wat gaat deze bestemmingsplanwijziging ongeveer kosten?

Wij hebben een transformatieplan, anterieure overeenkomst en taxatierapport voor De Tip.
Na de individuele gesprekken met eigenaren (die in juni plaatsvinden) weten wij of we de bestemmingsplanwijziging in gang zetten of dat er niet voldoende animo voor is.

Zodra ik een beetje weet heb van de kosten, kan ik ook checken bij onze afdeling inkoop of ik meerdere offertes moet aanvragen.
Hopelijk kun jij me een stukje verder helpen.
Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[redacted]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[redacted] *(via WhatsApp beter bereikbaar)*
Afwezig van 16 juni t/m 9 juli 2023

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Vitale Vakantie-
parken 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

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@ggddrenthe.nl>
Verzonden: maandag 19 augustus 2024 14:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: Volksgezondheidsadvies van GGD Drenthe 'De Tip, de Kiel'
Bijlagen: GGD Advies De Tip, De Kiel.pdf

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!

Beste [redacted]

Hier bij het volksgezondheidsadvies van GGD Drenthe met betrekking tot 'De Tip, de Kiel'.

Indien er vragen over dit advies kunt u contact opnemen met [redacted]
Email: [redacted]@ggddrenthe.nl
Telefoon: 06-[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

GGD Drenthe

T. 0592 - [redacted]
M. +316 [redacted]
E. [redacted]@ggddrenthe.nl
I. www.ggddrenthe.nl

Bezoekadres Mien Ruysweg 1, 9408 KA Assen
Postadres Postbus 144, 9400 AC Assen

Werktijden:
Ma 8.30 - 17:00
Di 8.30 - 17:00
Do 8.30 - 17:00

Deze e-mail is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Het delen en gebruiken van deze e-mail door anderen is niet toegestaan. Is deze e-mail niet voor u bedoeld, dan wordt u vriendelijk gevraagd deze e-mail en alle bijlagen te verwijderen en de afzender dat via een e-mail te laten weten. Aan dit bericht kunnen geen rechten ontleend worden. Voor meer informatie leest u hier de privacyverklaring van GGD 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

GGD Drenthe

Bezoekadres
Mien Ruysweg 1
9408 KA Assen

Postadres
Postbus 144
9400 AC Assen

T 0592 - 30 63 00
F 0592 - 31 42 48
E info@ggddrenthe.nl
I www.ggddrenthe.nl

Gemeente Coevorden
t.a.v. [redacted]
Postbus 2
7740 AA Coevorden

Datum: 16 augustus 2024
Uw kenmerk: Z2024-012983
Ons kenmerk: KH/BB/M&G/ih/U240152
Onderwerp: De Tip, de Kiel

Geachte [redacted]

U heeft GGD Drenthe gevraagd om een volksgezondheidskundig advies over 'De Tip, de Kiel'. Wij baseren ons advies op de stukken die we van u hebben ontvangen via e-mail op 18 juli 2024.

Situatie
Park De Tip omvat 59 woningen die voor recreatie zijn bestemd. In het plan verandert de bestemming van de recreatiewoningen van 'Recreatie' naar 'Wonen'. Hierbij wordt het groene en parkachtige karakter behouden en versterkt.

Samenvatting GGD advies:

- Zorg voor een goede bodemkwaliteit bij gebruik voor wonen met (moes)tuin;
- Wanneer op aangrenzende agrarische percelen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, zorg dan voor zoveel mogelijk afstand tot de woningen;
- Zet in op het toepassen van groen;
- Heb aandacht voor een beweegvriendelijke omgeving;
- Zorg voor goed beheer en onderhoud;
- Zet in op goede en actieve communicatie met omwonenden in alle fasen van het initiatief.

Hieronder lichten we het bovenstaande verder toe.

Gezondheidskundige aspecten

- **Bodemkwaliteit**
  Bodemverontreinigingen komen veel voor in Nederland. Het is belangrijk te zorgen voor een goede bodemkwaliteit, passend bij de gebruiksfunctie, om gezondheidsrisico's uit te sluiten[1] Op deze locatie is geen bodemonderzoek gedaan. De beoogde gebruiksfunctie wordt gewijzigd van recreatie naar wonen met tuin.

  We adviseren om te analyseren of het historische gebruik van het plangebied aanleiding geeft voor bodemonderzoek. Zorg dat de bodemkwaliteit voldoet aan de gebruiksfunctie wonen met tuin en dat er geen gebruiksbeperkingen of gezondheidsrisico's zijn. GGD Drenthe denkt graag mee met de resultaten van een eventueel bodemonderzoek.

[1] Hegger et al., Gezondheidsrisico bodemverontreiniging. GGD-richtlijn medische milieukunde. RIVM: Bilthoven, 2009.

- **Gewasbeschermingsmiddelen**
  Uit internationaal onderzoek komen aanwijzingen dat het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen kan leiden tot gezondheidseffecten. Er zijn verschillen tussen Nederland en het buitenland wat betreft bijvoorbeeld gebruikte middelen en spuittechnieken. De uitkomsten van internationale onderzoeken zijn daarom niet zomaar te vertalen naar de Nederlandse situatie. De onderzoeken in Nederland laten over het algemeen geen duidelijke verbanden zien tussen gezondheid en de nabijheid van landbouwpercelen[2]. Dat betekent overigens niet dat het daarmee bewezen is dat er geen effecten kunnen optreden. Op dit moment is er enerzijds vanuit de onderzoeken in Nederland geen aanleiding voor grote ongerustheid. Tegelijkertijd is er nog veel onbekend en is aanvullend onderzoek nodig. Nieuwe onderzoeken in Nederland zijn net van start gegaan en zullen meerdere jaren in beslag nemen[3].
  Ons advies is, vanwege signalen uit het buitenland en vanwege onzekerheden over het risico in Nederland, om uit voorzorg de blootstelling aan bestrijdingsmiddelen zo laag mogelijk te houden. Dit sluit aan bij het advies van De Gezondheidsraad[4].

  <u>In de beoogde situatie</u> grenst een deel van park De Tip aan percelen waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden.

  <u>GGD Drenthe adviseert</u> om uit voorzorg blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen zo laag mogelijk te houden. Zorg daarom voor:
  - Zoveel mogelijk afstand tussen landbouwgrond en woningen. Afstand zorgt voor een lagere blootstelling. Er zijn geen wettelijke afstanden voor een zogenoemde spuitvrije zone. In jurisprudentie wordt als vuistregel een afstand van 50 meter aangehouden, al is deze niet gezondheidskundig onderbouwd[5]. Deze afstand wordt over het algemeen niet onredelijk geacht, maar er kan gemotiveerd van afgeweken worden. Uit recente jurisprudentie blijkt dat het moeilijk is af te wijken van deze 50 meter afstand[6]. Gezondheidskundig is het vooralsnog niet mogelijk aan te geven wat een veilige afstand is. Wel kan er enige houvast worden gevonden in de volgende punten afkomstig van het onderzoek in Nederland rond bollenvelden[7], bij neerwaarts spuiten:
    - Via drift kunnen gewasbeschermingsmiddelen tot op 50 meter van het veld terecht komen. Dat gebeurde ook bij het gebruik van drift reducerende spuitkoppen.
    - Tot 250 meter zijn tot dagen na spuiten bestrijdingsmiddelen in de lucht gemeten. Ook bleken mensen die op minder dan 250 meter wonen van bollenvelden meer blootgesteld te zijn dan mensen die op meer dan 500 meter afstand wonen. Het is hierbij niet duidelijk wat op de totale blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen het aandeel is van het bespuiten van nabijgelegen velden.
  - Zorg voor goede communicatie tussen telers en omwonenden van landbouwpercelen. Dit kan overlast en mogelijke risico's beperken. Bijvoorbeeld door vooraankondiging wanneer er gespoten wordt.
  - Zorg voor goede informatie richting toekomstige bewoners wanneer afstand tot landbouwpercelen klein is. Wijs ook op handelingsperspectieven om uit voorzorg

---

[2] https://www.rivm.nl/bestrijdingsmiddelen/omwonenden
[3] https://www.bestrijdingsmiddelen-omwonenden.nl/over-onderzoeken
[4] https://www.gezondheidsraad.nl/documenten/adviezen/2020/06/29/vervolgadvies-gewasbescherming-en-omwonenden
[5] 'Nabuurschap' bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Ministerie LNV. 2023
[6] ECLI:NL:RVS:2023:2959
[7] RIVM: https://www.bestrijdingsmiddelen-omwonenden.nl/

blootstelling tot een minimum te beperken. Er kan gebruik worden gemaakt van informatie van ggdleefomgeving.nl.

- **Groen en water**
  Groen en water in een leefomgeving stimuleren gezond gedrag omdat het zorgt voor rust en ontspanning. Ook stimuleert het bewegen en ontmoeting[8,9]. Groen is ook gunstig voor klimaatadaptatie door waterberging. Daarnaast zorgt groen voor schaduw en water en groen in een omgeving is gunstig tegen hitte. Groen in de leefomgeving kan ook biodiversiteit stimuleren. Op verschillende fronten betekent investeren in groen en water dus investeren in een gezonde leefomgeving.

  In het beoogde plan bevinden de woningen zich in een groene, parkachtige omgeving. Er worden beschermende regelingen ingepast voor het behoud en de versterking van het huidige groene en parkachtige karakter. Wij zien geen specifieke regels voor het aantal parkeerplaatsen dat is toegestaan.

  Wij adviseren om de leefomgeving groen in te richten en te verkennen of waterelementen toegepast kunnen worden. Zet in op zo min mogelijk parkeerplaatsen, waardoor er meer ruimte overblijft voor groen. Let hierbij wel op de volgende aspecten:
  - Let bij water in de leefomgeving op de waterkwaliteit en de bijbehorende communicatie aan beheerders over hygiënevoorschriften (bijvoorbeeld legionella). Maak gebruik van de waterkwaliteitscheck[10].
  - Let bij toepassing van wadi's op een goede water- en bodemkwaliteit. Met name wanneer een wadi ook functioneert als speelplaats voor kinderen.
    Zorg voor snelle infiltratie van het water. Zorg voor goed beheer en onderhoud, zie hieronder. Heb oog voor het voorkomen of beperken van bodemverontreininging bij ontwerp, monitoren en beheer van een wadi[11].
  - Vermijden risico op verdrinking in een kinderrijke buurt.
  - Let bij het toepassen van groen op het beperken van overlastgevende soorten, denk aan allergieën en de eikenprocessierups.
    Kies voor allergeenarme soorten. Gebruik hiervoor bijvoorbeeld het Bomenkompas[12].
  - Zorg voor robuust groen door te letten op hitte- en droogte bestendigheid. Let ook op biodiversiteit.
  - Benut kansen om met groen hitte in gebouwen te beperken. Denk dan aan strategische plaatsing om instraling van de zon in ramen te voorkomen.
  - Zorg voor goed beheer en onderhoud, zie hieronder.
    Beperk ongedierte en teken.

- **Beweegvriendelijkheid**
  Een beweegvriendelijke leefomgeving draagt bij aan een gezond gewicht en bevordert gezond gedrag[13]. Overgewicht hangt samen met veel ziekten. Richt een leefomgeving daarom zo in dat het een actieve leefstijl stimuleert en gezondheid bevordert. Een beweegvriendelijke omgeving kan ook sociale cohesie in een wijk en zelfredzaamheid bevorderen.

---

[8] RIVM, Kennisbundel groen en gezondheid, 2022
[9] Bluehealth, Water en de gezonde stad: Lessen uit het H2020 BlueHealth Project voor lokale overheden
[10] https://waterkwaliteitscheck.nl/home
[11] https://klimaatadaptatienederland.nl/actueel/actueel/nieuws/2019/bodemvervuiling-wadis/
[12] LUMC, Bomenkompas
[13] GGD GHOR Nederland, Kernwaarden gezonde leefomgeving, laatste versie juli 2022.

Wij adviseren de openbare ruimte zo in te richten dat het bewegen stimuleert door:

- Wandel- en fietsroutes aantrekkelijk, veilig en snel te maken.
  Denk hierbij ook aan veilige oversteekplekken, voldoende zichtbaarheid op de weg bij (gedimde) LED verlichting, trottoirs met gelijkmatige bestrating die geschikt is voor mensen die minder mobiel zijn (rollator, scootmobiel, rolstoel) maar ook voor kinderwagens.
- Te zorgen voor groene routes.
  Een wandel- of fietsroute met bomen is aantrekkelijk voor mensen en biedt op hete dagen tevens schaduw en verkoeling. Zie ook het onderwerp Groen hieronder.
- Te zorgen voor bankjes langs routes.
  Zodat ook minder validen makkelijker een ommetje kunnen maken of voor hen belangrijke voorzieningen makkelijker kunnen bereiken
- In te zetten op activerend meubilair en beweegtoestellen die beweging uitlokken (voor alle leeftijden).
- Te zorgen voor voldoende aantrekkelijke plekken die sport en spel stimuleren.
  Denk bijvoorbeeld aan speeltuinen, speelwater/zwemwater (let op goede waterkwaliteit, vermijden risico op verdrinking in een kinderrijke buurt en zorg voor voldoende groen, paden voor wandelingen en hardlopen.
- Zorg voor een goede menging van functies (wonen/werken/voorzieningen).
  Boodschappen of bezoeken naar huisarts of apotheek kunnen dan lopend of fietsend gedaan worden. Let er ook op dat dagelijkse voorzieningen goed toegankelijk zijn en dat bestaande voorzieningen niet overbelast worden.
- Participatie in alle fasen van het project.
  Zorg dat de inrichting van de openbare ruimte aansluit bij wat nodig is in een wijk door bewoners, ondernemers en instellingen uit het gebied te betrekken. Zie ook hieronder, bij het onderwerp communicatie en participatie.

- **Beheer en onderhoud**

Een gezonde leefomgeving is ook een veilige en schone leefomgeving. Hierbij is beheer, onderhoud en toezicht van de openbare ruimte van belang. Betrek waar mogelijk gebruikers. Denk daarbij ook aan maaibeleid bij speelplaatsen in relatie tot teken en aan hondenpoepbeleid.

- **Communicatie en participatie**

Communiceer actief en betrek omwonenden, ondernemers en instelling uit het gebied in de fasen van planning, ontwikkeling, uitvoering, beheer en evaluatie[14]. Dit kan bijdragen aan maatschappelijke acceptatie, draagvlak en vertrouwen. Met goede communicatie en participatie zal een ontwikkeling beter aansluiten bij de behoeften van de gebruikers. We adviseren om in het participatieproces rekening te houden met werkvormen die geschikt zijn voor bewoners met verschillende achtergronden[15].

Mocht dit advies om toelichting vragen, dan maken we graag een afspraak voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

Adviseurs Milieu en Gezondheid

---

[14] Loket gezond leven, Betrek bewoners bij lokaal gezondheidsbeleid.

[15] Pharos, checklist voor gemeenten hoe inwoners met een lage ses en/of migrantenachtergrond bereiken en betrekken.

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 18 oktober 2023 13:46
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: De Tip - aanpassen bestemmingsplan en AO
Bijlagen: Transformatieplan Eexterkoele concept3 6okt23.docx

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Categorieën: VVPC

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],

Het opstellen van een bestemmingsplan wordt bijna altijd door een stedebouwkundig bureau gedaan; dat is specialistenwerk. Wat van belang is dat je bij zo'n bureau goed aangeeft wat je in dat bestemmingsplan wilt hebben en omdat een transformatie van een vakantiepark geen standaardklus is moet je daar zelf vooraf goed over nadenken. Daarbij kan en wil ik jullie wel helpen. Het gaat erom dat je uitzoekt:

- Wat wil je regelen, vastleggen, besluiten, verbieden, toestaan, uitvoeren etc. in verband met de transformatie. Al die zaken benoem je in grote lijnen in het transformatieplan. Vervolgens:
- Kijk je wat je kunt opnemen in het bestemmingsplan.
- Wat je daarin niet kunt opnemen, leg je vast in het transformatieplan
- De zaken waar je bindende afspraken over wilt maken neem je op in de overeenkomst

Bijgaand een recent transformatieplan (niet verder verspreiden!). Daarin zie je dat voor bepaalde zaken wordt verwezen naar het bestemmingsplan en voor bepaalde zaken naar de overeenkomst.

Het lijkt mij het beste om dan een keer af te spreken en alles door te nemen, zodat we er wat lijn in kunnen brengen.

Goed idee?

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [redacted] Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 14:26
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip - aanpassen bestemmingsplan en AO

Goedemiddag [redacted],

Gisteren besproken met [redacted] hoe we een en ander gaan oppakken.

Begrijp ik goed dat je ons wilt helpen (of iemand hebt die wil helpen) om een nieuw concept bestemmingsplan te maken door de aanpassingen uit het transformatieplan te verwerken? Zoals jij het voorstelt; samen op laten gaan van bestemmingsplanwijziging en anterieure overeenkomst lijkt ons ook goed. Wij hebben al vele handtekeningen, dus de aan te passen anterieure overeenkomst moet wel met wijzigingen bijhouden zijn (of een verwijsblad met waar de wijzigingen in zitten erbij doen). Er zijn inmiddels ook vele ondertekende overeenkomsten binnen en ik heb ook een lijst met vele vragen/antwoorden waarna mensen wel/niet gingen tekenen.

Hoor graag even of ik je goed begrepen heb en wat je voor ons kunt doen. Door drukte hier komen we er steeds niet aan toe.
Binnenkort hopen we een nieuwsbrief met update te versturen aan De Tip. Zal ik die jou ook toesturen?

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

Vitale Vakantie-parken Drenthe

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 21 september 2023 13:42
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>; [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Terugkoppeling bijeenkomst De Tip 25 mei 2023 - inplannen individuele gesprekken

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!

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 13:07
Aan: [redacted] <[redacted]@coevorden.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: FW: Terugkoppeling bijeenkomst De Tip 25 mei 2023 - inplannen individuele gesprekken

Dag [redacted], cc. [redacted],

Zoals afgesproken heb ik de (concept-) anterieure overeenkomst voor De Tip even voorgelegd aan de expert uit ons netwerk, [redacted] Zie hieronder voor zijn opmerkingen.
Ik laat het even aan jou om te bepalen 'hoe nu verder'. Als ik en/of [redacted] daar een rol in moet spelen hoor ik dat graag.

Nog wel een opmerking van mijn kant: de overeenkomst hinkt wat mij betreft op twee gedachten en komt daarom niet helemaal uit de verf.

Ik vermoed dat de gemeente Coevorden de gewoonte heeft om een dergelijke overeenkomst (met projectontwikkelaars e.d.) op te stellen en te laten tekenen voordat er een BP (bestemmingsplan) wordt opgesteld. Dit vanuit het idee: 'een ontwikkelende partij moet eerst tekenen voor financiële en andere verplichtingen voordat de gemeente kosten maakt voor een BP'.
Gemeenten gaan daar verschillend mee om. Sommige laten het opstellen van een BP gelijk oplopen met het opmaken van een AO. Dat vind ik persoonlijk ook beter werkbaar: die beide hangen met elkaar samen: je regelt publiekrechtelijk wat je kunt in het BP en de aanvullende zaken die je daarin niet kunt regelen (bijvoorbeeld de daadwerkelijke uitvoering van afgesproken zaken uit het TP, zoals de kwaliteitsimpuls en andere verbeteringsmaatregelen) + de financiële afspraken leg je vast in een AO. Coevorden doet het dus anders (en bijvoorbeeld Aa en Hunze ook). Dat kan op zich, maar dan moet je echt wel behoorlijke duidelijkheid hebben over de inhoud/strekking van het BP dat dan later volgt. Dat ontbreekt hier nog wat.

Voor Aa en Hunze heb ik (toevallig) deze week een overleg met [redacted] erbij. Ook die gemeente wil iets van zekerheid over met name het betalen van de financiële bijdrage door de VvE en de eigenaren alvorens het bestemmingsplan de procedure ingaat. Daar gaan we nu een aparte overeenkomst voor optuigen, waarin de VvE en de eigenaren verklaren in beginsel bereid te zijn tot het betalen van de bijdragen voor alles dat met de uitvoering van het TP te maken heeft. Dat leggen we voor op het moment dat alle kosten bekend zijn: wanneer we het streefbeeld hebben uitgewerkt en SMART gemaakt in het transformatieplan. Dat is dan nog geen 'echte AO', maar een soort tussen-overeenkomst. Als die getekend is gaat de gemeente het bestemmingsplan opstellen.

In de 'echte AO' bij het bestemmingsplan is dan het financiële deel al bekend/ kan zo worden ingevoegd en kunnen juist de zaken worden opgenomen die gaan over de uitvoering; dan heb je ook scherp wat precies in het bestemmingsplan is opgenomen en wat je daarin niet kunt opnemen en privaatrechtelijk moet oplossen.
Bijvoorbeeld: "de VvE zorgt voor uitvoering van het landschapsplan voor 1 januari 2026" of 'De VvE plaatst nieuwe huisnummerbordjes voor 1 januari 2024' en dat soort zaken. Soms kleinigheden, maar je moet het wel vastleggen anders heb je geen poot om op te staan. Afspraken over planschade kun je daar ook in opnemen.

Tot zover,

groet,

[redacted]

[redacted]

Vitale Vakantieparken Drenthe

[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
T: 06 [redacted], A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [redacted] <[redacted]@infense.nl>
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 11:13
Aan: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Terugkoppeling bijeenkomst De Tip 25 mei 2023 - inplannen individuele gesprekken

Dag [redacted],

De conceptovereenkomst heb ik gelezen, hierbij mijn opmerkingen:
- De overeenkomst lijkt gesloten te worden tussen de gemeente en de individuele perceelseigena(a)r(en). Er wordt echter ook verwezen naar (i) alle eigenaren (bijv. art. 4) en (ii) de vereniging (bijv. art. 6), maar deze zijn als zodanig geen partij bij de overeenkomst, dus daaraan ook niet gehouden. Daarom: deze partijen toevoegen of verwijderen;
- De definities zijn niet consequent qua inhoud en worden niet consequent toegepast: dat zou wel moeten gebeuren en bij voorkeur met Hoofdletters, zodat duidelijk is dat het om een gedefinieerde term gaat. Door dit consequent te doen zal de overeenkomst ook een stuk korter en leesbaarder worden;
- Check of alle definities wel terugkomen in de overeenkomst. Zo niet, verwijder dan de desbetreffende definitie;
- Art. 1: het doel is het vastleggen van de voorwaarden waaronder het Project zal worden gerealiseerd;
- Art. 2: lijkt een wat willekeurige, niet consequente opsomming te zijn, wat (bij mij) tot verwarring leidt: (i) rept (ineens) over een programma; dat moet zijn Project, (ii) in de overwegingen staan geen adressen, (iii) definities worden niet toegepast, (iv) bevat in feite overwegingen en die daar dus in thuishoren, (v) bevat onnodige tekst en uitleg over een analyse van provinciaal beleid en (vi) verwijst naar verplichtingen die voor alle eigenaren gelden, maar die zijn geen partij bij deze overeenkomst;
- Art. 3 lid 1: suggereert dat de eigenaren het bestemminplan hebben vervaardigd: is dat zo?
- Art. 3 lid 1: wat is de consequentie als partijen geen overeenstemming bereiken over 'andere vereisten' dan uit het transformatieplan en/of het ontwerp bestemmingsplan?
- Art. 4: is in het transformatieplan en de aangehaalde deelstructuurvisie duidelijk omschreven welke verplichtingen op wie rusten? Zo nee, werkt dit dan uit in de overeenkomst;
- Art. 5: zou moeten zien op kostenverhaal en de vereveningsbijdrage: maar is alleen toegeschreven naar de vereveningsbijdrage;
- Art. 5 lid 1: de bijdrage is toch niet verschuldigd 'voor' de waardestijging, maar 'vanwege' de waardestijging, zodat bepaalde maatregelen getroffen kunnen worden?
- Art. 5 lid 2: onduidelijk is hoe bepaald gaat worden welke termijn(en) gelden en ook is niet vastgelegd dat er bij te late betaling rente verschuldigd is;
- Art. 6: hier lopen de vereniging, alle eigenaren en de contractuele (individuele) eigena(a)r(en) door elkaar, hetgeen leidt tot verwarring.
- Art. 6 lid 2: het zal toch niet de bedoeling zijn dat een individuele eigenaar de gehele planschade voor zijn rekening moet nemen?
- Art. 6 lid 4: te late betaling, leidt tot verzuim en het moeten betalen van rente. Op zich niet ongebruikelijk, maar bij art. 5 ontbreekt een soortelijke bepaling;
- Art. 6 lid 4: waarom wordt er BTW geheven over rente: is dit fiscaal bezien toelaatbaar?

- Art. 6 lid 5: dit betreft een openeinderegeling voor wat betreft het kostenverhaal voor adviserings- en onderzoekskosten: gaan eigenaren dat accepteren?
- Art. 7 lid 1: niet omschrijven als "niet bevoegd" (je mag niet door rood licht rijden), maar als "kunnen niet" (je kunt niet door rood licht rijden), zodat rechten en verplichtingen zonder goedkeuring niet overgedragen kunnen worden (dit vanwege Hoge Raad jurisprudentie);
- Art. 8 lid 3: de verwijzing naar de artikelen 4 en 5 lijkt niet te kloppen. Bovendien wordt gesproken over "de werkzaamheden"; welke zijn dat?
- Art. 9: onduidelijk is welke rechtbank bevoegd is. Dat zal zijn Rb. Noord-Nederland, locatie Assen.
- Art. 10 lid 2: maak duidelijk op welke wijze de ontbinding moeten worden ingeroepen: bijvoorbeeld bij aangetekend schrijven;
- Art. 11 lid 1: waarom verwijzen naar art. 4 en 5; de gehele overeenkomst moet toch worden uitgevoerd"?
- Bijlage 2: hoe verhouden de hier genoemde (lage) bedragen, zich tot een (hoog) bedrag van € 1.000,- voor een gang naar de Raad van State (en hoe wordt dit bedrag in rekening gebracht)?
- Bijlage 2: wat is de grondslag voor een bijdrage "Biodiversiteit stimuleren"; dat is een bedrag dat geen betrekking heeft op de plankosten.

Tot zover, weet mij beschikbaar voor overleg.

Met vriendelijke groet,
[redacted]
Advocaat

Infense ADVOCATEN
Zutphenseweg 29-E2
7418 AH Deventer
Postbus 2216
7420 AE Deventer
T 0570 75 80 05
E [redacted]@infense.nl
W infense.nl

De informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde[n] en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten, beschermd door een beroepsgeheim. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde[n] en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is verboden. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en / of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan en wordt u verzocht dit bericht terug te sturen en he origineel te vernietigen. Op onze dienstverlening zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van onze aansprakelijkheid is opgenomen. Een exemplaar vindt u hier en zal u op verzoek worden toegezonden.
Infense advocaten is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 59362189.

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: 01-11-2024

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.

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 (door wie?) in een samenwerking gemeente-park-provincie dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd. We onderzoeken in hoeverre het groenbeschermingsplan doorwerking kan vinden in de regels (actie BügelHajema).

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). Hoe zit het met bezoekersparkeerplaatsen? Zijn die er al of is daar nog ruimte voor? Nee, die ruimte is er niet vanwege de smalle wegen en de onmogelijkheid en het verbod daar te parkeren. In de praktijk zijn er geen problemen 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.

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. Ik [redacted] heb hierover nog overleg met [redacted] (evt. 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.

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. Klopt dit? Ja, klopt

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.

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.

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: Wordt toegevoegd (door wie?) In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

Natuurtoets
Vanwege de ligging van het park is een natuurtoets aan de orde.

Reactie: Wat doen we hier mee? 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. Klopt dit? Ja

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.

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.

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

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: 06-11-2024

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.

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 (door wie?) dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd. We onderzoeken in hoeverre het groenbeschermingsplan doorwerking kan vinden in de regels (actie BügelHajema).

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). Hoe zit het met bezoekersparkeerplaatsen? Zijn die er al of is daar nog ruimte voor?

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.

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.

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.

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. Klopt dit?

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.

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.

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: Wordt toegevoegd (door wie?)

Natuurtoets
Vanwege de ligging van het park is een natuurtoets aan de orde.

Reactie: Wat doen we hier mee?

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. Klopt dit?

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.

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.

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

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.

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)

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)

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)

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

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	Beoordeling	Woo
1	7. Deskundige_rapportage.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
2	1. Concept bouw- en gebruiksregels.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
3	3. Addendum waardebepaling de Tip getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
4	12. Tekenen taxatierapport.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
5	4. Betaalopdracht 20221412.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
6	11. Te_tekenen_taxatieopdracht_De_Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
7	14a. Deskundigenrapportage incl. addendum.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
8	5. Checklist bouwbesluit.pdf	Volledig openbaar	
9	9. Factuur bouwinspectie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.1.2f
10	14. Aanpassingen en vragen rapportage De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
11	2. Addendum taxatierapportgetekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
12	10. Rekening Coevorden bouwinspectie 2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.1.2f
13	1a. Ruimtelijke verkenning recreatiepark De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
14	6. Deskundige rapportage - Bijlage referenties 2023.pdf	Volledig openbaar	
15	8. Deskundigenrapportage inclusief addendum.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
16	13. Taxatie De Tip De Kiel.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

Afzender Ontvanger

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 12 april 2024 08:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Concept bouw- en gebruiksregels recreatiepark De Tip
Bijlagen: Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel JK110424 OPM GR 12april24.docx

Categorieën: [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!

Dank voor jullie stuk, goede basis voor ons overleg zo meteen.
Ik heb er wat vragen/opmerkingen bij genoteerd, zie bijgaand.

Tot zo

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 april 2024 13:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted] ; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Concept bouw- en gebruiksregels recreatiepark De Tip

Powered by SmartLockr

Download bestand(en)

Geldig tot: 25-4-2024 13:15:32

Dag [redacted],

Hierbij stuur ik je ons eerste concept voor de bouw- en gebruiksregels voor recreatiepark De Tip. Deze kunnen we wat mij betreft morgenochtend in ons overleg bespreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur RO

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [redacted]

[redacted]@coevorden.nl

Gemeente Coevorden

www.coevorden.nl

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.

[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

Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel

Concept 1, 11 april 2024
Auteurs: [redacted] en [redacted] gem. Coevorden

Aanleiding

Op recreatiepark De Tip is permanent wonen een mogelijkheid. Op dit moment zijn er al veel mensen die permanent wonen in de vakantiewoningen. Ook heeft het park weinig recreatiemogelijkheden voor de toekomst. Als gevolg van gesprekken met (een vertegenwoordiging van) bungaloweigenaren wordt in deze ruimtelijke verkenning een concept voorgesteld voor (gebruiks- en bouwregels) bij een eventuele planologische aanpassing ten behoeve van permanente bewoning.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Coevorden. Ten zuiden van het plangebied ligt de kern Schoonoord. Ten noorden van het plangebied ligt het buurtschap De Kiel. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de N376. Ten noorden en zuiden van het plangebied ligt een aantal bospercelen. Ook wordt het plangebied begrenst door het Chaletpark de Eeke. Ten westen van het plangebied liggen agrarische gronden. Op navolgende luchtfoto is het recreatiepark De Tip weergegeven.

Omgeving plangebied *Bron: Google Earth*

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 z'n slordige 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.

Eind 19e eeuw is De Kiel ontstaan uit een aantal hutten gebouwd door 'los volk' dat niet paste in de dorpsgemeenschappen, en wel in één nacht tijd, opdat er rook uit de schoorsteen zou komen vóór dat de eigenaar van de grond kwam opdagen. Het was gewoonterecht dat de hut(ten) dan mochten blijven staan. De vrijheid alhier werd versterkt door 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.

Huidige situatie

Het park de Tip dateert uit de jaren '70 en omvat 59 woningen die voor recreatie zijn bestemd. Aanvullend zijn er 5 woningen die reeds een woonbestemming hebben. Zij zijn alle in particulier bezit, de percelen hebben een grootte, variërend van ongeveer 650 tot 1400 m2 . Het betreft 59 recreatiewoningen in particulier eigendom op een niet-commercieel recreatiepark. Het park beslaat zo'n 3,5 ha. en is opgedeeld in bebouwde percelen van particuliere eigenaren. De verharde rondweg is in eigendom van de VVE. De toegang tot het park vindt plaats vanaf de openbare weg de Tip. 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' door het park is verhard. De woningen op park de Tip zijn in een losse strooiing op de percelen geplaatst, dat past binnen het parkachtige en groene karakter. Het zijn voornamelijk bungalows en enkele semi-bungalows.

Met opmerkingen J Welk regime krijgen die?

Met opmerkingen J Ook een deel in gemeentelijk bezit

Voorgenomen ontwikkeling

Met een plan wordt de omzetting van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming voorzien. Met de vaststelling van dit plan verandert de bestemming van alle woningen van 'Recreatie 'naar 'Wonen'. Door het opnemen van enkele beschermende regelingen en het juridisch borgen van de landschappelijke inpassing wordt het handhaven en versterken van het huidige karakter gewaarborgd. De transformatie van park de Tip zal gepaard gaan met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en maatschappelijk gebied. In de eerste plaats natuurlijk als toevoeging op de woningvoorraad van de Kiel/Schoonoord. Wanneer het recreatiepark een 'gewone' woonbestemming heeft, betekent dit op termijn ook dat er een andere doelgroep aangetrokken kan worden, waaronder jongeren en (jonge) gezinnen. Dit zorgt weer voor een impuls voor de Kiel/Schoonoord op het gebied van huisvesting, leefbaarheid en draagvlak voor voorzieningen. van de meerwaarde. Meerwaarde kan ook gevonden worden in de groene en ecologische inrichting van het park. De BOPA / het TAM-omgevingsplan voorziet hiertoe in een passende regeling.

Met opmerkingen J Even kijken hoe we dit gaan formuleren, want met BOPA wijzig je de bestemming in eerste instantie niet.

Met opmerkingen J Wel de zekerheid dat dit op enig moment wel gebeurt? Wat vinden banken van een BOPA?

Met opmerkingen J Of, nader uit te werken

Toelichting op de bestemmingen

Onderstaand wordt een verantwoording van de keuzes van bestemmingen weergegeven. Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Wonen' , Verkeer' en 'Groen' alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie '.

Ten behoeve van de transformatie van het recreatiepark naar wonen wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschapsplan wordt te zijner tijd als bijlage bij het plan opgenomen. De volgende bestemmingen worden geadviseerd door middel van een planologisch basisbesluit BOPA of een TAM-omgevingsplan:

- Groen
- Wonen
- Verkeer

Met opmerkingen J Wat stellen jullie je daarbij voor?

Met opmerkingen J Licht toe

Groen

De bestaande groenvoorzieningen (achtertuinen) hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Het is niet toegestaan om binnen deze bestemming te bouwen, ook niet vergunningsvrij. Er mogen geen (gebouwde) erf- en terrein afscheidingen worden gebouwd. In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om op de gronden een gebouw en/of overkapping te bouwen. Dit onder voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Met opmerkingen J De achtertuinen zijn niet per se de bestaande groenvoorzieningen.
Wat te doen met de nu bestemde groenstrook aan de westzijde?

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 3 meter, respectievelijk 8 meter. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen. Goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken zijn maximaal resp. 3 en 6 m voor bijbehorende bouwwerken. Een hoofdgebouw moet worden geplaatst ten minste 10 meter van de perceelsgrens, waarbij de onderlinge afstand tussen de woningen minimaal 20 meter bedraagt. In de woonbestemming is het niet toegestaan om (gebouwde) erf- en terrein afscheidingen te bouwen. Dit om het groene karakter van het plangebied te waarborgen. Het is 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 verbonden beroepen of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit onder voorwaarden mogelijk.

Met opmerkingen J Ook aanbouwen mogelijk binnen die 50 m2?
Plaatsbepalingen voor de bijgebouwen?

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 is toegestaan.

Voorbeeld Regels

Groen

Met opmerkingen J Eerst inventarisatie groen voor bepalen gebieden bestemming 'groen'

Met opmerkingen J Hoe zie je dat?

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 zullen 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 2,5 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels
Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 in die zin dat de binnen de bestemming 'Wonen' bedoelde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits:
a) voldaan wordt aan de bouwregels van artikel 5.2.2;
b) geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 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 opmerkingen J Is dit nodig of gaat alles naar bestemming 'wonen'?

Met opmerkingen J Nog niet bekend

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 m worden aangehouden en het hoofdgebouw zal ten minste 10 meter vanaf de perceelsgrens moeten 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 m bedragen;
g) de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,0 m bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a) een bijbehorend bouwwerk zal in of achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd;
b) artikel 5.2.2 lid a is niet van toepassing op een carport;
c) de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal per hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedragen;
d) de goothoogte van bijbehorende bouwwerken zal niet meer dan 3,0 m bedragen;

Met opmerkingen J Plaatsbepalingen voor een carport? (tenminste x meter uit de weg?)

e) de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal niet meer dan 6 meter bedragen, met dien verstande dat het 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 (gebouwde) erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
b) de bouwhoogte van andere overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,0 m 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 waardevolle groenlijst (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.

Met opmerkingen J Groenanalyse nodig

Met opmerkingen J Definitie verharding is aandachtspunt. Wat doe je bijvoorbeeld met grasbeton?

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

Addendum Deskundige rapportage

"Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen",

- ***Waardepeildatum 7 oktober 2022***

Reden addendum op Deskundige rapportage:

Uit een nader onderzoek van opdrachtgever is gebleken dat er geen vermelding was gemaakt van het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen op de waarde.

Deskundigen verklaren hierover:

Het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen is bij nader inzien inderdaad niet naar voren gekomen in het rapport.

Uit het document " Quick Scan" is gebleken dat er sprake is van 36 recreatiewoningen welke permanent bewoond worden. Hiervan hebben er 19 recreatiewoningen een perceelsgebonden beschikking en 7 recreatiewoningen een persoonsgebonden beschikking.

<u>Perceelsgebonden beschikking:</u>

De deskundige gaat er vanuit dat de perceelsgebonden beschikking notarieel over te dragen is. Door de huidige bestemming "recreatie"-zijn deze objecten moeilijker te verkopen dan met de bestemming "wonen". Hierdoor kunnen potentiële kopers afhaken, omdat het lastiger kan zijn om een financiering op deze objecten te verkrijgen. Geldverstrekkers moeten overtuigd worden door bijvoorbeeld extra documentatie hieromtrent. Uiteindelijk heeft dit wel een goede kans van slagen. De deskundige gaat er dan ook vanuit dat een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met perceelsgebonden beschikking" qua mogelijke opbrengstprijs c.q. marktwaarde gelijkgesteld kan worden met een recreatiewoning met de bestemming "wonen".

<u>Persoonsgebonden beschikking:</u>

De deskundige gaat er hierbij vanuit dat de persoonsgebonden beschikking niet notarieel over te dragen is. De meerwaarde van de persoonsgebonden beschikking is bij verkoop dan ook verwaarloosbaar. Het is immers persoonsgebonden. De waarde van een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met persoonsgebonden beschikking" is gelijk aan de waarde van een recreatiewoning met de bestemming (verblijfsrecreatie).

Aldus getekend:

Borger, 16 februari 2023

[redacted]

[redacted] RM RT Register-Taxateur O.Z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Assen, 16 februari 2023

[redacted]

[redacted] MRICS REV RT
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

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

Addendum Deskundige rapportage

"Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen",

- ***Waardepeildatum 7 oktober 2022***

Reden addendum op Deskundige rapportage:

Uit een nader onderzoek van opdrachtgever is gebleken dat er geen vermelding was gemaakt van het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen op de waarde.

Deskundigen verklaren hierover:

Het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen is bij nader inzien inderdaad niet naar voren gekomen in het rapport.

Uit het document " Quick Scan" is gebleken dat er sprake is van 36 recreatiewoningen welke permanent bewoond worden. Hiervan hebben er 19 recreatiewoningen een perceelsgebonden beschikking en 7 recreatiewoningen een persoonsgebonden beschikking.

<u>Perceelsgebonden beschikking:</u>

De deskundige gaat er vanuit dat de perceelsgebonden beschikking notarieel over te dragen is. Door de huidige bestemming "recreatie"-zijn deze objecten moeilijker te verkopen dan met de bestemming "wonen". Hierdoor kunnen potentiële kopers afhaken, omdat het lastiger kan zijn om een financiering op deze objecten te verkrijgen. Geldverstrekkers moeten overtuigd worden door bijvoorbeeld extra documentatie hieromtrent. Uiteindelijk heeft dit wel een goede kans van slagen. De deskundige gaat er dan ook vanuit dat een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met perceelsgebonden beschikking" qua mogelijke opbrengstprijs c.q. marktwaarde gelijkgesteld kan worden met een recreatiewoning met de bestemming "wonen".

<u>Persoonsgebonden beschikking:</u>

De deskundige gaat er hierbij vanuit dat de persoonsgebonden beschikking niet notarieel over te dragen is. De meerwaarde van de persoonsgebonden beschikking is bij verkoop dan ook verwaarloosbaar. Het is immers persoonsgebonden. De waarde van een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met persoonsgebonden beschikking" is gelijk aan de waarde van een recreatiewoning met de bestemming (verblijfsrecreatie).

Aldus getekend:

Borger, 16 februari 2023

[redacted] RM RT Register-Taxateur O.Z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Assen, 16 februari 2023

[redacted] MRICS REV RT
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

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

Documentnummer: 79453-2022:027489

Gemeente Coevorden

Betaalopdracht

Aan: Crediteurenadministratie

Datum: 14-12-2022

Boekingsgegevens

Boekjaar	2022
Kostenplaats	6677000
Grootboeknummer	43599
Zaaknummer medewerkerportaal	79453-2022

Relatie (te betalen aan)

(Bedrijfs)naam	Rijkelijkhuizen
Adres/postbus	[redacted]
PC en Woonplaats	[redacted]
Iban	NL 28 INGB [redacted]

Betaling

Bedrag	€ 4808,00
Omschrijving /reden (max 250 tekens)	Bouwinspectie woningen bestemmingsplangebied de Tip
Uitbetaling vóór (datum)	14 december 2022

Workflow

Naam PAV -er	[redacted]
Functie PAV -er	[redacted]
Naam budgethouder	[redacted]
Functie budgethouder	[redacted]
Naam Opdrachtgever	[redacted]
Functie opdrachtgever	[redacted]

**alleen invullen indien anders dan de hierboven aangegeven PAV –er of Budgethouder*

Deze betaalopdracht kunt u, volledig ingevuld en als PDF-bestand, sturen naar de financiële administratie [redacted]@coevorden.nl

De betaalopdracht zal vervolgens via de digitale workflow voor akkoord worden aangeboden aan de aangegeven PAV-er en Budgethouder

Let op: alleen betaalopdrachten die volledig zijn ingevuld en waar achterliggende bewijsstukken zijn toegevoegd worden in behandeling genomen.
Bij nieuwe crediteuren is het belangrijk dat er daarnaast ook een bewijsstuk wordt toegevoegd waarmee de rechtmatigheid van het IBAN kan worden geverifieerd.
(denk bij bedrijven aan bijvoorbeeld briefpapier, bij personen aan bijvoorbeeld een printscreen bankomgeving of een -niet doorgestuurde- bevestiging per email

Vragen? Neem dan contact op met de crediteurenadministratie:

Documentnummer: 79453-2022:027489

Gemeente Coevorden

[redacted]

Tevens bereikbaar via de mail: [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

Checklist transformatie recreatiewoning naar bestaande bouw

Park:	
Huisnummer/Kavel:	
Datum:	
Uitgevoerd door:	

Startvragen	J/N?
Vloeropp. Minimaal 7,5 m² breedte > 2.4 m hoogte > 2,1 m	j / n
Huis houtachtig constructie afstaand > 5 meter	j / n
Huis meerdere bouwlagen vaste trap aanwezig > 1,9 m	j / n
Elk verblijfsgebied lichttoetreding 0,6 m² en ventilatie aanwezig	j / n

Checklist

Afdeling Bouwbesluit	*Onderwerp*	*Eisen*	*Beoordeling* (voldoet/voldoet niet/ voldoet onder de voorwaarde dat .../ n.v.t.)
Af. 2.1	**Algemene sterkte van de bouwconstructie**	NEN 8700	
Afd. 2.3	**Afscheiding van vloer, trap, hellingbaan**	Bij hoogteverschillen > 1.5 m •Afscheiding ten minste 0.9 m hoog of tenminste 0.6 m hoog als hoogte + breedte ≥ 1 m •Afscheiding t.p.v. raam ten minst 0.6 m hoog •Afscheiding langs trap/hellingbaan ten minste 0,6 m hoog •Openingen tot 0,6 m hoog max. 0,2 m breed •Horizontale afstand tussen vloer en afscheiding max. 0,1 m	
Afd. 2.4.	**Overbruggen van hoogteverschillen**	Hoogteverschil > 0,22 m in vluchtroute te overbruggen door vaste trap of vaste hellingbaan	
Afd. 2.5.	**Trap**	•Afmetingen trap: Breedte: 0,7 m Vrije hoogte: 1,9 m Aantrede: 0,13 m Hoogte van een optrede: 0,22 m •Trapbordes aan bovenzxijde min. 0,7 m x 0,7 m, deur direct aan bovenkant trap niet toegestaan •Trapleuning aan ten minste 1 zijkant vereist	
Afd. 2.6.	**Hellingbaan**	•Breedte ten minste 0,7 m, helling max. 1:10 •Bordes aan bovenzijde ten minste 0,7 m x 0,7 m	
Afd. 2.7.	**Beweegbare constructieonderdelen**		
Afd. 2.8.	**Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie**	•T.p.v. stookplaats (open haard) zijn steenachtige of vuurvaste materialen toegepast •Rookgasafvoer is brandveilig •Afstand tussen rookgasafvoer van haard/allesbrander en brandgevaarlijk dak van een ander bouwwerk ten minste 15 m. •Open verbrandingstoestel ligt niet in toiletruimte of badruimte.	
Afd. 2.9.	**Beperking van ontwikkeling van brand en rook**	•Oppervlakte van constructieonderdelen binnen de woning voldoet aan brandklasse D en rookklasse s2	
Afd. 2.10.	**Beperking van uitbreiding van brand**	Elke woning moet een apart brandcompartiment zijn	
Afd. 2.11.	**Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook**	Elke woning is een subbrandcompartiment	
Afd. 2.12.	**Vluchtroutes**	•Loopafstand tussen punt in verblijfsgebied en uitgang woning max. 45 m. •Vrije doorgang vluchtroutes ten minste 0,5 m x 1,7 m.	
Afd. 3.5.	**Wering van vocht**	•Uitwendige scheidingsconstructies en vloeren boven kruipruimten moeten waterdicht zijn	
Afd. 3.6.	**Luchtverversing**	•Ventilatie verblijfsruimte ten minste 0,7 $dm^3/s/m^2$ en minimaal 7 dm^3/s •Ventilatie ruimte met kooktoestel ten minste 21 dm^3/s •Ventilatie toiletruimte ten minste 7 dm^3/s, badruimte ten minste 14 dm^3/s. •Ventilatie opstelplaats gasmeter ten minste 1 $dm^3/s/m^2$ en minimaal 2 dm^3/s	
Afd. 3.7.	**Spuivoorziening**	Spuiventilatie in elke verblijfsruimte min. 3 $dm^3/s/m^2$.	

Afd. 3.8.	Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas		
Afd. 3.10.	Bescherming tegen ratten en muizen	Openingen in uitwendige scheidingsconstructies max. 0,01 m breed.	
Afd. 3.11.	Daglicht	•Ten minste 0,5 m² per verblijfsruimte •Glasoppervlak van ca. 0,6 m²	
Afd. 4.1.	Verblijfsgebied en verblijfsruimte	•In totaal ten minste 10 m² verblijfsgebied per woning (mag verspreid liggen over de woning). •Hoogte boven vloer van verblijfsgebied en verblijfsruimte ten minste 2,1 m. •Ten minste 1 verblijfsgebied/verblijfsruimte met 'woonmatje' van ten minste 7,5 m², overal ten minste 2,4 m en ten minste 2,1 m.	
Afd. 4.2.	Toiletruimte	•Ten minste 1 toiletruimte beschikbaar voor elke woning (mag gemeenschappelijk zijn met andere woningen) •Vloeropp. toiletruimte ten minste 0,64 m², breedte ten minste 0,6 m, hoogte ten minste 2 m	
Afd. 4.7.	Opstelplaatsen	•Een opstelplaats voor een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel •Opstelplaats aanrecht ten minste 0,7 m x 0,4 m •Opstelplaats kooktoestel ten minste 0,4 m x 0,4 m	
Afd. 6.2.	Voorziening voor het afnemen en gebruiken van energie	•cf. NEN 1010:1962 •cf. NEN 8087+A1:2018	
Afd. 6.3.	Watervoorziening	•cf. NEN 1006:1981	
Afd. 6.4	Afvoer van huishoudelijk afwater en hemelwater		
Afd. 6.5	Tijdig vaststellen van brand	•Rookmelders vereist	

Uitwisselingsoverzicht

Referenties niet permanent Erm

Steenbakkersweg 7 384, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 140.000,- k.k.
Transactieprijs: € 155.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.214,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2000

Aangemeld: 30-09-2021
Afgemeld: 05-11-2021
Ondertekening akte: 01-11-2021
Dagen op de markt: 33

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 33 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 404 m²
Inhoud: 225 m³

Steenbakkersweg 7 382, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 140.000,- k.k.
Transactieprijs: € 142.600,-
Transactieprijs per m²: € 2.592,73
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 19-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2003

Aangemeld: 08-10-2021
Afgemeld: 04-11-2021
Ondertekening akte: 31-10-2021
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 55 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
Perceeloppervlakte: 365 m²
Inhoud: 170 m³

Steenbakkersweg 7 337, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 162.500,- k.k.
Transactieprijs: € 155.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.066,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 1991-2000

Aangemeld: 02-08-2022
Afgemeld: 07-12-2022
Ondertekening akte: 30-09-2022
Dagen op de markt: 121

Woonoppervlakte: 75 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 281 m²
Inhoud: 238 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties permanent Erm

Steenbakkersweg 7 313, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 150.000,- k.k.
Transactieprijs: € 180.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.000,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 1991-2000

Aangemeld: 22-11-2021
Afgemeld: 14-12-2021
Ondertekening akte: 08-12-2021
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 45 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 383 m²
Inhoud: 220 m³

Steenbakkersweg 7 325, 7843 RM Erm

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 155.000,- k.k.
Transactieprijs: € 165.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.300,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 18-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1996

Aangemeld: 04-06-2022
Afgemeld: 05-07-2022
Ondertekening akte: 29-06-2022
Dagen op de markt: 26

Woonoppervlakte: 50 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Overige inpandige ruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 336 m²
Inhoud: 180 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties niet permanent Drijber

Kanaal O.Z. 19 32, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 79.000,- k.k.
Transactieprijs: € 74.500,-
Transactieprijs per m²: € 1.064,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 11-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Stacaravan, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2005

Aangemeld: 26-11-2020
Afgemeld: 18-05-2021
Ondertekening akte: 01-04-2021
Dagen op de markt: 127

Woonoppervlakte: 70 m²
Perceeloppervlakte: 400 m²
Inhoud: 196 m³

Kanaal O.Z. 19 34, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 82.500,- k.k.
Transactieprijs: € 78.000,-
Transactieprijs per m²: € 1.114,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-04-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2005

Aangemeld: 26-11-2020
Afgemeld: 27-03-2021
Ondertekening akte: 10-03-2021
Dagen op de markt: 105

Woonoppervlakte: 70 m²
Perceeloppervlakte: 450 m²
Inhoud: 196 m³

Kanaal O.Z. 19 4, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 99.000,- k.k.
Transactieprijs: € 97.500,-
Transactieprijs per m²: € 1.572,58
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 07-04-2021

Type: Woonhuis
Soort: Stacaravan, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 24-06-2020
Afgemeld: 27-03-2021
Ondertekening akte: 22-03-2021
Dagen op de markt: 272

Woonoppervlakte: 62 m²
Externe bergruimte: 24 m²
Perceeloppervlakte: 345 m²
Inhoud: 220 m³

Kanaal O.Z. 19, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 175.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 167.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.563,83
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-11-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 05-08-2021
Afgemeld: 18-10-2021
Ondertekening akte: 10-10-2021
Dagen op de markt: 67

Woonoppervlakte: 47 m²
Perceeloppervlakte: 355 m²
Inhoud: 175 m³

Kanaal O.Z. 9 70, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 235.000,- k.k.
Transactieprijs: € 235.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.916,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 26-03-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 26-03-2021
Afgemeld: 26-03-2021
Ondertekening akte: 26-03-2021
Dagen op de markt: 1

Woonoppervlakte: 60 m²
Perceeloppervlakte: 1030 m²
Inhoud: 203 m³

Kanaal O.Z. 9 22, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 265.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.312,50
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-09-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1991

Aangemeld: 02-07-2021
Afgemeld: 06-09-2021
Ondertekening akte: 30-08-2021
Dagen op de markt: 60

Woonoppervlakte: 80 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 1401 m²
Inhoud: 240 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties permanent Drijber

Kanaal O.Z. 9 75, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 225.000,- k.k.
Transactieprijs: € 185.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.402,60
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-03-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 13-01-2022
Afgemeld: 28-03-2022
Ondertekening akte: 01-03-2022
Dagen op de markt: 48

Woonoppervlakte: 77 m²
Externe bergruimte: 30 m²
Perceeloppervlakte: 905 m²
Inhoud: 245 m³

Kanaal O.Z. 9 31, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 225.000,- k.k.
Transactieprijs: € 225.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.750,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1974

Aangemeld: 25-03-2022
Afgemeld: 26-10-2022
Ondertekening akte: 03-08-2022
Dagen op de markt: 132

Woonoppervlakte: 60 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 12 m²
Perceeloppervlakte: 1201 m²
Inhoud: 210 m³

Kanaal O.Z. 9 9, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 273.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.963,64
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-08-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 10-06-2021
Afgemeld: 17-08-2021
Ondertekening akte: 25-06-2021
Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 55 m²
Overige inpandige ruimte: 8 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 1434 m²
Inhoud: 150 m³

Kanaal O.Z. 9 84, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 260.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.200,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1970

Aangemeld: 10-03-2022
Afgemeld: 01-06-2022
Ondertekening akte: 25-05-2022
Dagen op de markt: 77

Woonoppervlakte: 50 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 1195 m²
Inhoud: 130 m³

Kanaal O.Z. 9 10, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 269.500,- k.k.
Transactieprijs: € 265.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.568,97
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-08-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 29-11-2021
Afgemeld: 08-02-2022
Ondertekening akte: 10-01-2022
Dagen op de markt: 43

Woonoppervlakte: 58 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 1266 m²
Inhoud: 267 m³

Uitwisselingsoverzicht

Kanaal O.Z. 9 54, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 331.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.534,25
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-07-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 21-05-2021
Afgemeld: 18-06-2021
Ondertekening akte: 14-06-2021
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 1429 m²
Inhoud: 254 m³

Kanaal O.Z. 9 74, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 320.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.383,56
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 22-10-2021
Afgemeld: 24-01-2022
Ondertekening akte: 11-12-2021
Dagen op de markt: 51

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 15 m²
Perceeloppervlakte: 1025 m²
Inhoud: 260 m³

Kanaal O.Z. 9 67, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.357,14
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 21-03-2022
Afgemeld: 23-03-2022
Ondertekening akte: 23-03-2022
Dagen op de markt: 3

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 1623 m²
Inhoud: 215 m³

Kanaal O.Z. 9 66, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 305.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.471,59
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 25-05-2022
Afgemeld: 23-06-2022
Ondertekening akte: 16-06-2022
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 88 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²
Overige inpandige ruimte: 1 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 975 m²
Inhoud: 347 m³

Kanaal O.Z. 9 27, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.109,59
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1972

Aangemeld: 21-02-2022
Afgemeld: 15-06-2022
Ondertekening akte: 21-05-2022
Dagen op de markt: 90

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 50 m²
Externe bergruimte: 37 m²
Perceeloppervlakte: 1373 m²
Inhoud: 254 m³

Uitwisselingsoverzicht

Kanaal O.Z. 9 37, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 350.000,- k.k.
Transactieprijs: € 378.300,-
Transactieprijs per m²: € 3.026,40
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 03-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 20-01-2021
Afgemeld: 22-02-2021
Ondertekening akte: 12-02-2021
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 125 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 41 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 1429 m²
Inhoud: 448 m³

Kanaal O.Z. 9 59, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.
Transactieprijs: € 395.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.237,70
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-09-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 23-04-2021
Afgemeld: 15-06-2021
Ondertekening akte: 11-06-2021
Dagen op de markt: 50

Woonoppervlakte: 122 m²
Overige inpandige ruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 48 m²
Perceeloppervlakte: 1028 m²
Inhoud: 478 m³

Deskundige rapportage

Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen

Recreatiepark De Tip te De Kiel

Datum deskundige rapportage:	18 januari 2023
Waardepeildatum:	7 oktober 2022
Deskundige:	[redacted]
Controlerend taxateur:	[redacted]

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Algemene gegevens 3
2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang 7
3. Verklaringen van de deskundige 9
4. Planologie 13
5. Privaatrechtelijke aspecten 15
6. Waardering 17
6. Bijlagen 20

1. Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	Contactpersoon in verband met de transitie
Telefoonnummer(s):	+31 (0) en/of +31 (0)
Emailadres:	

Naam opdrachtgever:	Recreatiepark De Tip
Adres opdrachtgever:	De Tip 83[1]
Postcode en woonplaats:	7849 TE De Kiel

Hierna te noemen opdrachtgever 1.

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	[redacted]
Telefoonnummer(s):	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@coevorden.nl

Naam opdrachtgever:	Gemeente Coevorden
Adres opdrachtgever:	Kasteel 1
Postcode en woonplaats:	7741 GC Coevorden

Hierna te noemen opdrachtgever 2.

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	[redacted]
Telefoonnummer(s):	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

Naam opdrachtgever:	Vitale Vakantieparken Drenthe
Adres opdrachtgever:	Drift 11b
Postcode en woonplaats:	7991 AA Dwingeloo

Hierna te noemen opdrachtgever 3.

---

[1] Bezoekadres Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel".

De opdrachtgevers tezamen te noemen als opdrachtgever.

1.2 Deskundige

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	[redacted]
Adres:	[redacted]
Postcode en woonplaats:	[redacted] [redacted]
Internetpagina:	www.[redacted]nl
Taxateur:	[redacted] [redacted]
Telefoon:	[redacted]
E-mailadres:	info[redacted]

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), sectie Wonen; Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT). Kamer: Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie 2:	Stichting VastgoedCert, als Register-Makelaar (RM). Kamer: Wonen

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bemiddeling in en de aankoop en het taxeren van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Stadskanaal, Westerwolde, Coevorden en Aa en Hunze
Specialisatie/ deskundigheid:	Het verrichten van makelaars- en taxatiewerkzaamheden van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeente Borger-Odoorn, Stadskanaal, Westerwolde, Coevorden en Aa en Hunze

Hierna te noemen deskundige of taxateur.

Waar in dit taxatierapport "deskundige of taxateur" vermeld staat wordt bedoeld de Register-Taxateur.

Register-Taxateur:
De vastgoedtaxateur die in het register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Register:
Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers.

NRVT:
De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam.

Object:
Waar in dit rapport vermeld staat het object wordt daarmee bedoeld het vakantiepark waarover geadviseerd wordt. Het betreft het Recreatiepark De Tip.

1.3 Controlerend taxateur

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Recratief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	Vossenlaan 16
Postcode en woonplaats:	9408 CN Assen
Internetpagina:	www.recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
E-mailadres:	[redacted]@recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); Als Top Supplier van de brancheverenigingen Hiswa-Recron; Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) als Registered Valuer en Accredited Mediator
Registratie 2:	Van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), als Recognised European Valuer
Registratie 3:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Kamers: Bedrijfsmatig Vastgoed; Groot Zakelijk Vastgoed; WOZ.
Registratie 4:	Stichting VastgoedCert, als Register Makelaar (RM). Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bedrijfsgerelateerde vastgoedobjecten, die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sport- en wellnessbedrijven, attractieparken en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie/ deskundigheid:	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden: IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden: EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties volgens de reglementen van het taxateursregister NRVT. De taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controlerend taxateur.

1.4 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	Op 12 september 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden op het gemeentehuis in Coevorden tussen de taxateur, de overkoepelend taxatieregisseur en opdrachtgever 2 en 3. De opdracht is door opdrachtgever 2 en 3 mondeling ter plaatse verstrekt. Opdrachtgever 1 heeft de opdracht telefonisch verstrekt
Waardepeildatum:	7 oktober 2022
Opnamedatum:	7 oktober 2022
Opname door:	[redacted]
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf *niet* aanwezig bij de opname ter plaatse. De taxateur heeft de opname zelfstandig ter plaatse verricht
Schriftelijke vastlegging opdracht:	De opdracht is ondertekend op respectievelijk 24 november en 25 november 2022. De ondertekende opdracht is als bijlage bijgevoegd

Werkzaamheden controlerend taxateur:	Het verrichten van een plausibiliteitstoets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst. De controlerend taxateur heeft *geen* afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend
Concepten:	Er zijn *geen* concepten verstrekt
Afwijking in procenten of euro's:	Niet van toepassing

2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang

2.1 Procesbeschrijving

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken (VVP) een procesbeschrijving gemaakt voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het desbetreffende vakantiepark en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen "de taxatieopdracht", laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen "taxateur'.

Vitale Vakantieparken vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving. Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven de rol als derde register-taxateur. Hij kan de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Recreatiepark De Tip is een bijzonder vakantiepark met circa 59 recreatiewoningen. Er is hierbij geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Eigenaren ("Bungalowpark op de Kiel") waarvan circa 70% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het lidmaatschap is verplicht (geregeld in eigendomsakten, met kettingbeding).

De opdracht is verstrekt aan [redacted] van [redacted], die vervolgens mondeling gevraagd heeft aan de overkoepelend taxatieregisseur om zijn taxatierapport te beoordelen.

2.2 Onderwerp van de taxatie

Recreatiepark De Tip is een bijzonder vakantiepark met circa 59 recreatiewoningen, die allemaal variëren in bouwwijze en kaveloppervlakte. De kavels variëren in grootte van circa 575 m^2 tot circa 2.200 m^2. Alle percelen zijn verkaveld (c.q. individueel verkocht) en er is overwegend sprake van permanente bewoning.

2.3 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is om:
"Onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt.

Het doel is dus om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen en dus niet alleen maar recreatief te mogen verblijven. De waardeverandering (ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen blijft buiten beschouwing.

2.4 Uitgangspunten in verband met de taxatie

Uitgangspunt:
Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Professionele taxatiedienst
De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Het getaxeerde betreft niet één specifiek object, maar wordt verricht om een waardeverandering in zijn algemeenheid vast te stellen. Er is derhalve sprake van een wettelijke taxatie. Hieronder wordt verstaan:

Wettelijke Taxatie:
Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

Een taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, zijn de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd.

De taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Algemene uitgangspunten:
Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt:

In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik;
Op het getaxeerde zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige en toekomstige gebruik van het object;
Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door de opdrachtgever. De deskundige kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De deskundige heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
In deze rapportage is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.

3. Verklaringen van de deskundige

Aan de deskundige is opdracht gegeven om een rapport uit te brengen van het getaxeerde object. De deskundige verklaart hierbij dat hij over voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het advies van dit type vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

Onder het begrip opdracht wordt daarbij verstaan: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Deskundigenrapport
De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur. Zoals vermeld betreft het een wettelijke taxatie.

Schatting:
Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Onafhankelijkheid en integriteit
Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren;

Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

3.1. Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern:	De deskundige verklaart *niet* in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar, gegevensverstrekker of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht:	De opdracht is ondertekend op respectievelijk 24 november en 25 november 2022 en is verstrekt aan de deskundige per email. Door de deskundige is zelf *geen* opdracht opgesteld
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn *geen* wijzingen gedaan op de opdracht
Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar telefonisch overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website

3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

Dit advies onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder, erfpachter van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
Geen zakelijk of privé belang te hebben bij opdrachtgever en het object. De vergoeding die de deskundige ontvangt voor deze werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van het advies;
Niet eerder betrokken is geweest bij enige soortgelijke opdracht die gerelateerd is aan het object;

Dit advies zoveel mogelijk te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

3.3. Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

3.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is het voor een taxateur soms lastig om de marktwaarde vast te stellen. Zeker als er verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd maar nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld.

Voor een taxateur geldt dat deze de marktwaarde moet vaststellen op de waardepeildatum. De waarde op de waardepeildatum wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. Door de extreme situatie in de wereld verandert de markt snel en is grillig. Daarbij moet een taxateur op het juiste moment zijn/haar visie op de marktwaarde waar nodig bijstellen.

Dit mag niet te vroeg maar ook zeker niet te laat gebeuren. De vast te stellen waarde moet recht doen aan de markt van vandaag. De vraag is dan ook in hoeverre de referenties van 6 maanden of zelfs van maar 3 maanden geleden nog passen bij de markt van vandaag. De overdrachten welke vandaag passeren zijn normaliter de uitkomst van een transactie van enige weken of maanden geleden.

Alle taxaties zijn opinies over de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Na de uitbraak van de pandemie is het mogelijk geworden om het effect hiervan te meten aan de hand van transacties op de markt. Voor de verblijfsrecreatieve sector is er overwegend sprake van een positief effect. Er zijn echter uitzonderingen in deze sector (zoals groepsverblijven).

Een effect van de geopolitieke onrust als gevolg van de oorlog in Oekraïne is (nog) niet direct zichtbaar in de recreatiesector. Wel is het merkbaar dat er minder kandidaten zijn die een recreatiewoning willen kopen en dat kandidaat-kopers voorzichter zijn geworden. Dit met name door de extreem opgelopen inflatie (door prijsstijgingen van met name grondstoffen zoals olie, gas en voedsel) en de oplopende rente (waardoor de financierbaarheid afneemt).

In het vierde kwartaal van 2022 zijn de huizenprijzen in Drenthe met 1,5 % gemiddeld gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De woningmarkt lijkt hiermee een keerpunt te bereiken. Gelet op de gestegen rente wordt hiermee ook de beleggingswaarde van een recreatiewoning beïnvloed. De deskundige verwacht dan ook dat de koopsommen van recreatiewoningen een neerbuigend effect zullen krijgen in dit jaar (2023). Daarnaast is de verwachting dat er sprake zal zijn van overaanbod van recreatiewoningen in Drenthe. Na de pandemie zijn er veel locaties verkocht die herontwikkeld worden tot bungalow-/chaletparken. Deze ontwikkelingen zullen in 2023 aangeboden worden.

We bevinden ons nu in een periode van grote onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Dit advies is dan ook alleen geldig op de waardepeildatum. Het is een momentopname.

3.5 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

Informatievoorziening;
Een gebrek aan marktinformatie;
Onzekerheden rond PFAS en besluit PAS;
Algemene taxatie onnauwkeurigheid;
Schattingsonzekerheid Coronavirus Disease 2019 (Covid-19);
Oorlog in Oekraïne;
De overige marktomstandigheden.

3.7 Copyright en bijlagen

Deze rapportage is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de deskundige uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de belanghebbenden en de adviseurs die namens hen betrokken zijn bij deze opdracht).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

4. Planologie

4.1 Bestemming

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Ten aanzien van het getaxeerde object is het onderstaande van toepassing.

Impressie plankaart:

Bestemmingsplan:	De Kiel, De Tip
Planstatus:	Onherroepelijk (vastgesteld 2015-02-03)
Identificatie:	NL.IMRO.0109.300BP00006-0003
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Coevorden
Bron:	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkel bestemming:	Recreatie (groene delen op de plankaart)
Dubbel bestemming:	Waarde – Archeologische verwachtingswaarde
Gebiedsaanduidingen:	Deels functie-aanduiding- specifieke vorm van recreatie-

	permanente bewoning

Deze voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
Een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 59 vrijstaande recreatiewoningen; 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

Voor recreatiewoningen gelden o.a. de volgende regels:
- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m^2 bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6,5 meter bedragen.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Tenslotte:
Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van recreatieverblijven voor permanente bewoning, met uitzondering van de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' waar permanente bewoning is toegestaan.

5. Privaatrechtelijke aspecten

5.1 Eigendom

Volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland; gegevens over de rechtstoestand van de kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens over hypotheken en beslagen, staan de objecten op het park kadastraal bekend als:

De Tip				
Huisnummers	Gemeente	Sectie	Nummer	Perceeloppervlakte (m^2)
3	Sleen	A	5392	1290
29	Sleen	A	4531	982
31	Sleen	A	4530	937
33	Sleen	A	4529	824
35	Sleen	A	4528	835
37	Sleen	A	4527	827
39	Sleen	A	4526	1000
43	Sleen	A	4525	1317
47	Sleen	A	4524	1524
41	Sleen	A	4523	772
45	Sleen	A	4522	889
49	Sleen	A	4521	1574
51	Sleen	A	4520	1276
53	Sleen	A	4519	1448
55	Sleen	A	4944	672
57	Sleen	A	4518	749
59	Sleen	A	4943	672
5	Sleen	A	3732	2377
27	Sleen	A	4532	1151
81	Sleen	A	4533	820
83	Sleen	A	4534	773
85	Sleen	A	4535	662
5a	Sleen	A	5112	1845
79	Sleen	A	4536	698
77	Sleen	A	4537	875
75	Sleen	A	4538	775
7	Sleen	A	4978	2305
9	Sleen	A	4286	1670
13	Sleen	A	4509	1779
11	Sleen	A	4510	794
69	Sleen	A	4947	575
71	Sleen	A	4950	500
73	Sleen	A	4952	860
87	Sleen	A	4953	715
89	Sleen	A	4951	885
93	Sleen	A	4948	793

65	Sleen	A	4945	960
67	Sleen	A	4946	705
91	Sleen	A	4949	1025
19	Sleen	A	4512	948
17	Sleen	A	4513	858
15	Sleen	A	4511	845
61	Sleen	A	4940	1110
63	Sleen	A	4941	825
95	Sleen	A	4942	735
97	Sleen	A	4515	656
99	Sleen	A	4514	663
101	Sleen	A	5040	1000
103	Sleen	A	5115	715
105	Sleen	A	5116	630
107	Sleen	A	5117	585
109	Sleen	A	5042	1140
111	Sleen	A	4785/3964	1789
113	Sleen	A	4784	1610
115	Sleen	A	4783	1532
117	Sleen	A	4782	1210
119	Sleen	A	4781	779
127	Sleen	A	4974/3963	1195
127a	Sleen	A	4975	1100
121	Sleen	A	4976/3969	866
125	Sleen	A	4779	1530
123	Sleen	A	4780	1002
129	Sleen	A	3126	2200
131	Sleen	A	4062	1107
133	Sleen	A	4061	853
	Gemiddelde kavelgrootte			1047

De geel gearceerde percelen vallen buiten de opdracht omdat deze reeds een woonbestemming hebben.

5.2 Uitgangpunt m.b.t. de eigendom

Conform opdracht is ervan uitgegaan dat de bouwmogelijkheden niet toe zullen nemen als gevolg van deze bestemmingswijziging. Bij dit advies is uitgegaan van de bouwmogelijkheden, zoals die vermeld zijn in het geldende bestemmingsplan. Het feit dat er zich grotere of kleinere bungalows op het bungalowpark bevinden is niet van invloed op de waardering.

6. Waardering

6.1 Gehanteerde methodiek

De deskundige heeft in verband met het opstellen van deze rapportage gebruik gemaakt van de comparatieve taxatiemethode. De comparatieve benadering is een taxatiemethode waarbij op basis van in de markt gerealiseerde transacties een vergelijk tussen verschillende vastgoedobjecten gemaakt kan worden.

In de praktijk van de (recreatie-) woningmakelaardij worden regelmatig woningen en recreatiewoningen verkocht. Door dergelijke transactiesommen te analyseren en terug te rekenen heeft de deskundige een beeld gekregen van de onderliggende grondwaarden. Het beeld dat hierdoor is ontstaan is dat de transacties divers zijn, waarbij o.a. de kwaliteit en luxe van de opstal, de ligging, als de perceelsoppervlakte van (grote) invloed zijn.

De deskundige heeft met name transacties woningen en recreatiewoningen (waarin niet permanent gewoond wordt of mag worden) rondom het getaxeerde beoordeeld. De deskundige heeft bewust geen rekening gehouden met de transacties die hebben plaatsgevonden op het recreatiepark De Tip zelf, vanwege het feit dat niet vastgesteld kan worden wat de invloed is van het speculatieve karakter m.b.t. de huidige situatie.

Deze transactiesommen zijn doorgenomen met de controlerend taxateur. Verder worden er momenteel bouwkavels voor recreatiewoningen op De Tip aangeboden. Hier heeft de deskundige rekening meegehouden.

Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Waar in deze rapportage "waarde" staat dient dit gelezen te worden als de marktwaarde.

In de bijlage zijn diverse referenties opgenomen die o.a. door de deskundige zijn gebruikt.

6.2 Waardering

Bij het inzicht geven in de waardeverandering heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan (verblijfsrecreatie) en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen. Het uitgangspunt is een kavel van circa 500 m^2. Dit is

echter niet representatief is voor het object, rekening houdende met de gemiddelde kaveloppervlakten ter plaatse.

De deskundige heeft daarom ook een inschatting gemaakt van de extra waarde van de overige gronden, rekening houdende met de bestemming.
De deskundige heeft op basis van zijn kennis en ervaring eerst een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de ondergrond van een bouwrijpe kavel, op basis van de huidige bestemming (verblijfsrecreatie) en vervolgens op basis van de toekomstige bestemming (wonen).

De deskundige heeft dit als volgt vastgesteld:

Waarde in de huidige staat (verblijfsrecreatie):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaal
500	€ 150,00	€ 75.000,00

Waarde in de toekomstige staat (wonen):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaal
500	€ 250,00	€ 125.000,00

Bij de waardering in de toekomstige staat dient er rekening gehouden te worden met een aantal negatieve aspecten. Deze zijn vervolgens in mindering gebracht op de waarde om te komen tot de waardeverandering. Het betreft een correctie in verband met:

- De infrastructuur die in eigendom is bij het park. De deskundigen zijn hierbij uitgegaan van een jaarlijkse bijdrage van € 250,00 per jaar x factor 20 (yield[2] 5%);
- Beperking van de bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden zijn beperkter dan gebruikelijk bij woningbouw in het buitengebied. Anderzijds zal menigeen qua hoofdgebouw (100 m² te bebouwen) ruimschoots uit de voeten kunnen gelet op het feit dat er tot een nokhoogte van 8 meter gebouwd mag worden. Het enige wat de deskundige wel mager vindt is het maximale aantal vierkante meter aan bijgebouwen die toegestaan zijn. Er is uitgegaan van 5 m² x € 1.000,00;
- Negatieve invloed vanwege (grote) onderlinge verschillen in kwaliteitsniveau. De deskundigen hebben dit ingeschat op € 6.000,00 (circa 5% van de kavelwaarde);
- Sloopkosten van de opstal. Het uitgangspunt bij de vergelijking is de grondwaarde. Echter gelet op het feit dat het hier gaat om het fictieve verschil te taxeren tussen het voornoemde verschil in bestemming heeft een correctie voor sloopkosten geen nut omdat dit zowel bij uitgangspunt 1

[2] De Engelse term voor het 'vaste' rendement (zoals dividend of rente) uitgedrukt als een percentage.

(bestemming verblijfsrecreatie) als bij uitgangspunt 2 (Wonen) gelijk is. Dit zal het verschil in waardering per saldo dan ook niet veranderen.

Dit heeft geleid tot de volgende correcties.

	Kavelwaarde bij woningbouw	€ 125.000,00
Af:	Infrastructuur eigendom derden	€ 5.000,00 -
Af:	Beperking bouwmogelijkheden	€ 5.000,00 -
Af:	Negatieve woonomgeving	€ 6.000,00 -
Af:	Sloopkosten opstal	Niet van toepassing
	Totaal	€ 109.000,00

De deskundigen hebben de meerwaarde vastgesteld op € 34.000,00 per kavel, uitgaande van een gemiddelde kavel van 500 m². Hierbij dient opgemerkt te worden dat uitgegaan is van een gemiddelde kavel. Dit zal per object nader bekeken moeten worden. Doorgaans hebben kavels aan de rand van het park namelijk een hogere waarde dan kavels in het park.

Conclusie:
De waardeverandering is vastgesteld op € 34.000,00. De deskundige is hierbij uitgegaan van de huidige bebouwingsmogelijkheden (100 m²).

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er 9 recreatiewoningen zijn die rechtstreeks ontsluiting hebben op de openbare weg in eigendom van de gemeente Coevorden. De percelen waar deze woningen op gebouwd zijn vallen buiten de correctie van € 5.000,- voor correctie infrastructuur zoals voornoemd. De waardeverandering bedraagt hierbij dus € 39.000,00.

Tenslotte dient nogmaals opgemerkt te worden dat uitgegaan is van gemiddelde kavels. Dit zal per object nader bekeken moeten worden. Doorgaans hebben kavels aan de rand van het park namelijk een hogere waarde dan kavels in het park. Tenslotte zijn de kavels op het park een stuk groter dan waarvan uitgegaan is. De meerwaarde van de overige grond (veelal tuingrond) die in eigendom is, maar waarbij er geen bouwmogelijkheden zijn, is doorgaans beperkt tot circa € 15,- tot € 20,- per m². Dit is afhankelijk van de kaveloppervlakte. Hoe groter de kavel, hoe lager de meerwaarde per m² is. Het maakt hierbij niet uit of er sprake is van een recreatieve bestemming of de bestemming wonen.

6.3 Geraadpleegde informatie

Door de deskundige is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

Eigen database van de deskundige;
Informatie opdrachtgever; - Quick Scan Transformatie,- Motie bestemmingsplan recreatieparken,
Bestemmingsplaninformatie (via www.ruimtelijkeplannen.nl);
Database NVM;
Uittreksel KVK;
Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden;
Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)
Waarneming ter plaatse door de deskundige.

6.4 Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige rapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend:

Borger, 18 januari 2023

[redacted]

Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

[redacted]2023

[redacted]

RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

7. Bijlagen

Bijlage 1: Getekende overeenkomst tot het laten uitvoeren van de taxatie

Bijlage 2: Diverse referenties

DocuSign Envelope ID: E584C83A-4CF3-4F90-A6F4-79534673D284

Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie, versie juni 2021

Vakantiepark "Recreatiepark De Tip" te De Kiel, in deze vertegenwoordigd door De heer [redacted] handelend voor zich als contactpersoon in verband met de transitie, hierna te noemen **'het park'**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden, in deze vertegenwoordigd door De heer [redacted], hierna te noemen **'de gemeente'**

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door De heer [redacted] hierna te noemen **'VVP'**

Komen het volgende overeen:

Het park en de gemeente laten ~~*elk in hun opdracht en voor hun rekening*~~ / *gezamenlijk* een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'. Voor rekening van de gemeente.

Doel van de taxatieopdracht(en) is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen.

De beide taxatieopdrachten worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur(s) tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Het park, de gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Aldus getekend (datum en plaats),

	11/24/2022	11/25/2022
Borger- 24 nov 2022	[redacted]	[redacted]
[redacted], namens het park	[redacted] namens de gemeente	[redacted] namens VVP
[redacted]		

DocuSign Envelope ID: E584C83A-4CF3-4F90-A6F4-79534673D284

Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark". Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming èn de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

~~A. Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;~~

B. Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.

DocuSign Envelope ID: E584C83A-4CF3-4F90-A8F4-79534673D284

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m2, varianten 100 m2 en 120 m2). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:

A.

- ~~Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;~~
- ~~Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebepaling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;~~
- ~~Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.~~

B.

- Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
- Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;

4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde [redacted]

Uitwisselingsoverzicht

Referenties niet permanent Erm

Steenbakkersweg 7 384, 7843 RM

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 140.000,- k.k.
Transactieprijs: € 155.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.214,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 14-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2000

Aangemeld: 30-09-2021
Afgemeld: 05-11-2021
Ondertekening akte: 01-11-2021
Dagen op de markt: 33

Woonoppervlakte: 70 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 33 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 404 m²
Inhoud: 225 m³

Steenbakkersweg 7 382, 7843 RM

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 140.000,- k.k.
Transactieprijs: € 142.600,-
Transactieprijs per m²: € 2.592,73
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 19-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2003

Aangemeld: 08-10-2021
Afgemeld: 04-11-2021
Ondertekening akte: 31-10-2021
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 55 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m²
Perceeloppervlakte: 365 m²
Inhoud: 170 m³

Steenbakkersweg 7 337, 7843 RM

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 162.500,- k.k.
Transactieprijs: € 155.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.066,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 1991-2000

Aangemeld: 02-06-2022
Afgemeld: 07-12-2022
Ondertekening akte: 30-09-2022
Dagen op de markt: 121

Woonoppervlakte: 75 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 281 m²
Inhoud: 238 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties permanent Erm

313, 7843 RM

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 150.000,- k.k.
Transactieprijs: € 180.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.000,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 20-01-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 0
Bouwperiode: 1991-2000

Aangemeld: 22-11-2021
Afgemeld: 14-12-2021
Ondertekening akte: 08-12-2021
Dagen op de markt: 17

Woonoppervlakte: 45 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 383 m²
Inhoud: 220 m³

325, 7843 RM

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 155.000,- k.k.
Transactieprijs: € 165.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.300,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 18-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1996

Aangemeld: 04-06-2022
Afgemeld: 05-07-2022
Ondertekening akte: 29-06-2022
Dagen op de markt: 26

Woonoppervlakte: 50 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m²
Overige inpandige ruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 336 m²
Inhoud: 180 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties niet permanent Drijber

Kanaal O.Z. 19 32, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 79.000,- k.k.
Transactieprijs: € 74.500,-
Transactieprijs per m²: € 1.064,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 11-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Stacaravan, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2005

Aangemeld: 26-11-2020
Afgemeld: 18-05-2021
Ondertekening akte: 01-04-2021
Dagen op de markt: 127

Woonoppervlakte: 70 m²
Perceeloppervlakte: 400 m²
Inhoud: 196 m³

Kanaal O.Z. 19 34, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 82.500,- k.k.
Transactieprijs: € 78.000,-
Transactieprijs per m²: € 1.114,29
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 13-04-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2005

Aangemeld: 26-11-2020
Afgemeld: 27-03-2021
Ondertekening akte: 10-03-2021
Dagen op de markt: 105

Woonoppervlakte: 70 m²
Perceeloppervlakte: 450 m²
Inhoud: 196 m³

Kanaal O.Z. 19 4, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 99.000,- k.k.
Transactieprijs: € 97.500,-
Transactieprijs per m²: € 1.572,58
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 07-04-2021

Type: Woonhuis
Soort: Stacaravan, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2020

Aangemeld: 24-06-2020
Afgemeld: 27-03-2021
Ondertekening akte: 22-03-2021
Dagen op de markt: 272

Woonoppervlakte: 62 m²
Externe bergruimte: 24 m²
Perceeloppervlakte: 345 m²
Inhoud: 220 m³

Kanaal O.Z. 19, 9419 TK Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 175.000,- v.o.n.
Transactieprijs: € 167.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.563,83
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-11-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 2021

Aangemeld: 05-08-2021
Afgemeld: 18-10-2021
Ondertekening akte: 10-10-2021
Dagen op de markt: 67

Woonoppervlakte: 47 m²
Perceeloppervlakte: 355 m²
Inhoud: 175 m³

Kanaal O.Z. 9 70, 9419 [redacted]

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 235.000,- k.k.
Transactieprijs: € 235.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.916,67
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 26-03-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 26-03-2021
Afgemeld: 26-03-2021
Ondertekening akte: 26-03-2021
Dagen op de markt: 1

Woonoppervlakte: 60 m²
Perceeloppervlakte: 1030 m²
Inhoud: 203 m³

Kanaal O.Z. 9 22, 9419 [redacted]

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 265.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.312,50
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 30-09-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1991

Aangemeld: 02-07-2021
Afgemeld: [redacted]
Ondertekening akte: 30-08-2021
Dagen op de markt: 60

Woonoppervlakte: 80 m²
Externe bergruimte: 4 m²
Perceeloppervlakte: 1401 m²
Inhoud: 240 m³

Uitwisselingsoverzicht

Referenties permanent Drijber

Kanaal O.Z. 9 75, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 225.000,- k.k.
Transactieprijs: € 185.000,-
Transactieprijs per m²: € 2.402,60
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 28-03-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 13-01-2022
Afgemeld: 28-03-2022
Ondertekening akte: 01-03-2022
Dagen op de markt: 48

Woonoppervlakte: 77 m²
Externe bergruimte: 30 m²
Perceeloppervlakte: 905 m²
Inhoud: 245 m³

Kanaal O.Z. 9 31, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 225.000,- k.k.
Transactieprijs: € 225.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.750,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-12-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1974

Aangemeld: 25-03-2022
Afgemeld: 26-10-2022
Ondertekening akte: 03-08-2022
Dagen op de markt: 132

Woonoppervlakte: 60 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 12 m²
Perceeloppervlakte: 1201 m²
Inhoud: 210 m³

Kanaal O.Z. 9 9, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 273.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.963,64
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 31-08-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 10-06-2021
Afgemeld: 17-08-2021
Ondertekening akte: 25-06-2021
Dagen op de markt: 16

Woonoppervlakte: 55 m²
Overige inpandige ruimte: 8 m²
Externe bergruimte: 8 m²
Perceeloppervlakte: 1434 m²
Inhoud: 150 m³

Kanaal O.Z. 9 84, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 250.000,- k.k.
Transactieprijs: € 260.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.200,-
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-09-2022

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1970

Aangemeld: 10-03-2022
Afgemeld: 01-06-2022
Ondertekening akte: 25-05-2022
Dagen op de markt: 77

Woonoppervlakte: 50 m²
Externe bergruimte: 9 m²
Perceeloppervlakte: 1195 m²
Inhoud: 130 m³

Kanaal O.Z. 9 10, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 269.500,- k.k.
Transactieprijs: € 265.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.568,97
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-08-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 29-11-2021
Afgemeld: 08-02-2022
Ondertekening akte: 10-01-2022
Dagen op de markt: 43

Woonoppervlakte: 58 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m²
Overige inpandige ruimte: 6 m²
Externe bergruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 1266 m²
Inhoud: 267 m³

Uitwisselingsoverzicht

Kanaal O.Z. 9 54, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 331.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.534,25
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 02-07-2021

Type: Woonhuis
Soort: Bungalow, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 21-05-2021
Afgemeld: 18-06-2021
Ondertekening akte: 14-06-2021
Dagen op de markt: 25

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m²
Externe bergruimte: 17 m²
Perceeloppervlakte: 1429 m²
Inhoud: 254 m³

Kanaal O.Z. 9 74, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 320.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.383,56
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-05-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 22-10-2021
Afgemeld: 24-01-2022
Ondertekening akte: 11-12-2021
Dagen op de markt: 51

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 15 m²
Perceeloppervlakte: 1025 m²
Inhoud: 260 m³

Kanaal O.Z. 9 67, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 5.357,14
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 21-03-2022
Afgemeld: 23-03-2022
Ondertekening akte: 23-03-2022
Dagen op de markt: 3

Woonoppervlakte: 56 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m²
Overige inpandige ruimte: 3 m²
Externe bergruimte: 13 m²
Perceeloppervlakte: 1623 m²
Inhoud: 215 m³

Kanaal O.Z. 9 66, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 300.000,- k.k.
Transactieprijs: € 305.500,-
Transactieprijs per m²: € 3.471,59
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 15-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1992

Aangemeld: 25-05-2022
Afgemeld: 23-06-2022
Ondertekening akte: 16-06-2022
Dagen op de markt: 23

Woonoppervlakte: 88 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m²
Overige inpandige ruimte: 1 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 975 m²
Inhoud: 347 m³

Kanaal O.Z. 9 27, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 325.000,- k.k.
Transactieprijs: € 300.000,-
Transactieprijs per m²: € 4.109,59
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-07-2022

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Subtype: Repeterend permanent
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1972

Aangemeld: 21-02-2022
Afgemeld: 15-06-2022
Ondertekening akte: 21-05-2022
Dagen op de markt: 90

Woonoppervlakte: 73 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 50 m²
Externe bergruimte: 37 m²
Perceeloppervlakte: 1373 m²
Inhoud: 254 m³

Uitwisselingsoverzicht

Kanaal O.Z. 9 37, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Koopsom: € 350.000,- k.k.
Transactieprijs: € 378.300,-
Transactieprijs per m²: € 3.026,40
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 03-05-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 20-01-2021
Afgemeld: 22-02-2021
Ondertekening akte: 12-02-2021
Dagen op de markt: 24

Woonoppervlakte: 125 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: 41 m²
Externe bergruimte: 6 m²
Perceeloppervlakte: 1429 m²
Inhoud: 448 m³

Kanaal O.Z. 9 59, 9419 TJ Drijber

Verkocht

In verkoop genomen

Vraagprijs: € 385.000,- k.k.
Transactieprijs: € 395.000,-
Transactieprijs per m²: € 3.237,70
Aanvaarding: In overleg
Transport datum: 01-09-2021

Type: Woonhuis
Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
Bouwvorm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1975

Aangemeld: 23-04-2021
Afgemeld: 15-06-2021
Ondertekening akte: 11-06-2021
Dagen op de markt: 50

Woonoppervlakte: 122 m²
Overige inpandige ruimte: 11 m²
Externe bergruimte: 48 m²
Perceeloppervlakte: 1028 m²
Inhoud: 478 m³

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

Deskundige rapportage

Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen

Recreatiepark De Tip te De Kiel

Datum deskundige rapportage:	18 januari 2023
Datum addendum:	16 februari 2023
Datum aangepaste rapportage:	01 mei 2023
Waardepeildatum:	7 oktober 2022
Deskundige:	[redacted] RM RT
Controlerend taxateur:	[redacted] MRICS REV RT Recratief Bedrijfsmakelaars B.V.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2
1. Algemene gegevens 3
2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang 7
3. Verklaringen van de deskundige 9
4. Planologie 14
5. Privaatrechtelijke aspecten 16
6. Waardering 18
6. Bijlagen 22

1. Algemene gegevens

1.1 Opdrachtgever

Naam opdrachtgever:	Recreatiepark De Tip
Adres opdrachtgever:	De Tip 83[1]
Postcode en woonplaats:	7849 TE De Kiel

Hierna te noemen opdrachtgever 1.

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	[redacted]
Telefoonnummer(s):	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@coevorden.nl

Naam opdrachtgever:	Gemeente Coevorden
Adres opdrachtgever:	Kasteel 1
Postcode en woonplaats:	7741 GC Coevorden

Hierna te noemen opdrachtgever 2.

Opdracht verstrekt door:	[redacted]
Hoedanigheid:	[redacted]
Telefoonnummer(s):	[redacted]
Emailadres:	[redacted]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

Naam opdrachtgever:	Vitale Vakantieparken Drenthe
Adres opdrachtgever:	Drift 11b
Postcode en woonplaats:	7991 AA Dwingeloo

Hierna te noemen opdrachtgever 3.

De opdrachtgevers tezamen te noemen als opdrachtgever.

[1] Bezoekadres Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel".

1.2 Deskundige

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	[redacted]
Adres:	[redacted]
Postcode en woonplaats:	[redacted]
Internetpagina:	www.[redacted]nl
Taxateur:	[redacted] RM RT
Telefoon:	[redacted]
E-mailadres:	info[redacted]

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	✓ Nederlandse Vereniging voor Makelaars (NVM), sectie Wonen; ✓ Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT). Kamer: Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie 2:	Stichting VastgoedCert, als Register-Makelaar (RM). Kamer: Wonen

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bemiddeling in en de aankoop en het taxeren van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeenten Borger-Odoorn, Stadskanaal, Westerwolde, Coevorden en Aa en Hunze
Specialisatie/ deskundigheid:	Het verrichten van makelaars- en taxatiewerkzaamheden van (recreatie-) woningen in en rondom de gemeente Borger-Odoorn, Stadskanaal, Westerwolde, Coevorden en Aa en Hunze

Hierna te noemen deskundige of taxateur.

Waar in dit taxatierapport "deskundige of taxateur" vermeld staat wordt bedoeld de Register-Taxateur.

Register-Taxateur:
De vastgoedtaxateur die in het register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Register:
Het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers.

NRVT:
De Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam.

Object:
Waar in dit rapport vermeld staat het object wordt daarmee bedoeld het vakantiepark waarover geadviseerd wordt. Het betreft het Recreatiepark De Tip.

1.3 Controlerend taxateur

Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	Recratief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	Vossenlaan 16
Postcode en woonplaats:	9408 CN Assen
Internetpagina:	www.recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	[redacted]
Telefoon:	[redacted]
E-mailadres:	[redacted]@recratief-bedrijfsmakelaars.nl
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023

Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	✓ Professioneel lid c.q. Member of RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors); ✓ Als Top Supplier van de branchevereniging Hiswa-Recron; ✓ Sectie Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedPro

Ingeschreven in de registers:	
Registratie 1:	Van RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) als Registered Valuer en Accredited Mediator
Registratie 2:	Van TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations), als Recognised European Valuer
Registratie 3:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Kamers: ✓ Bedrijfsmatig Vastgoed; ✓ Groot Zakelijk Vastgoed; ✓ WOZ.
Registratie 4:	Stichting VastgoedCert, als Register Makelaar (RM). Kamer: Bedrijfsmatig Vastgoed

Deskundigheid taxateur:	
Specialisatie/ werkgebied:	Bedrijfsgerelateerde vastgoedobjecten, die gewaardeerd worden op hun handelspotentieel in de dag- en verblijfsrecreatieve sector, zoals campings, bungalowparken, sport- en wellnessbedrijven, attractieparken en watersportgebonden bedrijven, zoals jachthavens en zeilscholen
Specialisatie/ deskundigheid:	Taxaties op basis van de Internationale taxatiestandaarden: IVS (Red book, RICS), taxaties op basis van de Europese taxatiestandaarden: EVS (Blue Book, TEGoVA) en taxaties volgens de reglementen van het taxateursregister NRVT. De taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controlerend taxateur.

1.4 Waardepeildatum en andere relevante data

Datum opdracht:	Op 12 september 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden op het gemeentehuis in Coevorden tussen de taxateur, de overkoepelend taxatieregisseur en opdrachtgever 2 en 3. De opdracht is door opdrachtgever 2 en 3 mondeling ter plaatse verstrekt. Opdrachtgever 1 heeft de opdracht telefonisch verstrekt
Waardepeildatum:	7 oktober 2022
Opnamedatum:	7 oktober 2022
Opname door:	[redacted] RM RT
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf *niet* aanwezig bij de opname ter plaatse. De taxateur heeft de opname zelfstandig ter plaatse verricht
Schriftelijke vastlegging opdracht:	De opdracht is ondertekend op respectievelijk 24 november en 25 november 2022. De ondertekende opdracht is als bijlage bijgevoegd

Werkzaamheden controlerend taxateur:	Het verrichten van een plausibiliteitstoets op de aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst. De controlerend taxateur heeft *geen* afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend
Concepten:	Er zijn *geen* concepten verstrekt. Er is een addendum gemaakt op: 16 februari 2023. Naar aanleiding van enkele opmerkingen is de rapportage gewijzigd op 1 mei 2023
Afwijking in procenten of euro's:	Niet van toepassing

2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang

2.1 Procesbeschrijving

Op Drents niveau is door de taskforce Vitale Vakantieparken (VVP) een procesbeschrijving gemaakt voor het taxeren in verband met de waardeverandering bij een bestemmingsplanwijziging, waarbij het desbetreffende vakantiepark en de gemeente of elk in hun opdracht en voor hun rekening of gezamenlijk een professionele taxatiedienst, hierna te noemen "de taxatieopdracht", laten uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen "taxateur'.

Vitale Vakantieparken vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving. Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven de rol als derde register-taxateur. Hij kan de taxateur tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Recreatiepark De Tip is een bijzonder vakantiepark met 59 recreatiewoningen. Er is hierbij geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Eigenaren ("Bungalowpark op de Kiel") waarvan circa 70% van de eigenaren van recreatiewoningen lid is. Het lidmaatschap is verplicht (geregeld in eigendomsakten, met kettingbeding).

De opdracht is verstrekt aan [redacted] van [redacted] Makelaardij, die vervolgens mondeling gevraagd heeft aan de overkoepelend taxatieregisseur om zijn taxatierapport te beoordelen.

2.2 Onderwerp van de taxatie

Recreatiepark De Tip is een bijzonder vakantiepark met circa 59 recreatiewoningen, die allemaal variëren in bouwwijze en kaveloppervlakte. De kavels variëren in grootte van circa 575 m^2 tot circa 2.200 m^2. Alle percelen zijn verkaveld (c.q. individueel verkocht) en er is overwegend sprake van permanente bewoning.

2.3 Doel van de opdracht

Het doel van de opdracht is om:
"Onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt.

Het doel is dus om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het park mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht om op die percelen te mogen wonen en dus niet alleen maar recreatief te mogen verblijven. De waardeverandering (ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen blijft buiten beschouwing.

2.4 Uitgangspunten in verband met de taxatie

Uitgangspunt:
Een uitgangspunt betreft een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de geregistreerde taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst.

Professionele taxatiedienst
De door de taxateur verrichte werkzaamheden vallen onder de werkzaamheden van een professionele taxatiedienst. Hieronder wordt verstaan: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Het getaxeerde betreft niet één specifiek object, maar wordt verricht om een waardeverandering in zijn algemeenheid vast te stellen. Er is derhalve sprake van een wettelijke taxatie. Hieronder wordt verstaan:

Wettelijke Taxatie:
Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden.

Een taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, zijn de regels voor een Professionele Taxatiedienst onverkort worden gevolgd.

De taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Algemene uitgangspunten:
Voor deze taxatie is taxateur van de volgende algemene uitgangspunten uitgegaan, tenzij daar in het rapport van afgeweken wordt:

- ✓ In het kader van deze taxatie is geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige en toekomstige gebruik;
- ✓ Op het getaxeerde zijn alle nutsvoorzieningen, waaronder tenminste gas-, water-, elektra-, en rioolaansluiting aanwezig. Deze nutsvoorzieningen hebben een voldoende capaciteit voor het huidige en toekomstige gebruik van het object;
- ✓ Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de opgegeven informatie door de opdrachtgever. De deskundige kan niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. De deskundige heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld die nodig zijn om een waardeoordeel af te geven;
- ✓ In deze rapportage is een nadere omschrijving van het getaxeerde opgenomen. Het doel van de omschrijving van de gronden en opstallen is het geven van een globale indruk van de omvang, de toestand en de sfeer van de hoofdzaken van het getaxeerde. De genoemde aantallen, onderhoudstoestanden, capaciteiten, etc. zijn hetzij schriftelijk, hetzij mondeling verstrekt: er heeft geen exacte telling of controle plaatsgevonden.

3. Verklaringen van de deskundige

Aan de deskundige is opdracht gegeven om een rapport uit te brengen van het getaxeerde object. De deskundige verklaart hierbij dat hij over voldoende vakinhoudelijke kennis en ervaring beschikt met betrekking tot het advies van dit type vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt.

Onder het begrip opdracht wordt daarbij verstaan: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden.

Deskundigenrapport
De schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur. Zoals vermeld betreft het een wettelijke taxatie.

Schatting:
Een kwantificering (in geld) onder onzekerheid.

Onafhankelijkheid en integriteit
- ✓ Een taxateur is per definitie onafhankelijk en handelt ongeacht het belang van zijn opdrachtgever;
- ✓ Een taxateur dient te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren;
- ✓ Een taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

Taxateur valt onder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). Zie ook www.fiu-nederland.nl.

3.1. Verklaringen, privacy en plausibiliteit

Verklaringen intern/extern:	De deskundige verklaart *niet* in dienstbetrekking te staan tot de opdrachtgever, de eigenaar, gegevensverstrekker of een aan hem gelieerde vennootschap
Verklaring uitvoering opdracht:	De opdracht is ondertekend op respectievelijk 24 november en 25 november 2022 en is verstrekt aan de deskundige per email. Door de deskundige is zelf *geen* opdracht opgesteld
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn *geen* wijzingen gedaan op de opdracht

Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar telefonisch overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website

3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

- ✓ Dit advies onbevooroordeeld, onafhankelijk en objectief te hebben verricht;
- ✓ In welke hoedanigheid dan ook, noch contractueel, noch juridisch, noch op enkele andere wijze zijn gebonden aan de opdrachtgever, het getaxeerde object, de eigenaar van het object, de eventuele verhuurder of huurder, erfpachter van het object, de financier van het object of eventueel andere belanghebbenden bij het object;
- ✓ Geen zakelijk of privé belang te hebben bij opdrachtgever en het object. De vergoeding die de deskundige ontvangt voor deze werkzaamheden is niet afhankelijk van de hoogte van de uitkomst van het advies;
- ✓ Niet eerder betrokken is geweest bij enige soortgelijke opdracht die gerelateerd is aan het object;
- ✓ Dit advies zoveel mogelijk te hebben uitgevoerd in overeenstemming met de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

3.3. Gehanteerde valuta

Alle bedragen zijn in euro's (€).

3.4 Verklaring beperkte geldigheid taxatie

De taxatie is gedaan per waardepeildatum.

Alle wijzigingen in de invloedsfeer van het object kunnen tot een andere marktwaarde leiden. Op het moment dat de markt grote veranderingen kent is het voor een taxateur soms lastig om de marktwaarde vast te stellen. Zeker als er verandering in wet- of regelgeving is aangekondigd maar nog niet van kracht is, is de vraag vanaf welk moment dit van invloed is op de waardering. De huidige marktomstandigheden met extreme inflatie, oplopende rente, een energiecrisis, de stikstofcrisis en een zeer hoge mate van onzekerheid over de macro economische en (geo-) politieke ontwikkelingen vertroebelen een eenduidig marktbeeld.

Voor een taxateur geldt dat deze de marktwaarde moet vaststellen op de waardepeildatum. De waarde op de waardepeildatum wordt bepaald met de wetenschap (referenties) van gisteren en met de verwachting (visie) op de markt van morgen. Door de extreme situatie in de wereld verandert de markt snel en is grillig. Daarbij moet een taxateur op het juiste moment zijn/haar visie op de marktwaarde waar nodig bijstellen. Dit mag niet te vroeg maar ook zeker niet te laat gebeuren. De vast te stellen waarde moet recht doen aan de markt van vandaag. De vraag is dan ook in hoeverre de referenties van 6 maanden of zelfs van maar 3 maanden geleden nog passen bij de markt van vandaag. De overdrachten welke vandaag passeren zijn normaliter de uitkomst van een transactie van enige weken of maanden geleden.

Alle taxaties zijn opinies over de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Na de uitbraak van de pandemie is het mogelijk geworden om het effect hiervan te meten aan de hand van transacties op de markt. Voor de verblijfsrecreatieve sector is er overwegend sprake van een positief effect. Er zijn echter uitzonderingen in deze sector (zoals groepsverblijven).

Een effect van de geopolitieke onrust als gevolg van de oorlog in Oekraïne is (nog) niet direct zichtbaar in de recreatiesector. Wel is het merkbaar dat er minder kandidaten zijn die een recreatiewoning willen kopen en dat kandidaat-kopers voorzichter zijn geworden. Dit met name door de extreem opgelopen inflatie (door prijsstijgingen van met name grondstoffen zoals olie, gas en voedsel) en de oplopende rente (waardoor de financierbaarheid afneemt).

In het vierde kwartaal van 2022 zijn de huizenprijzen in Drenthe met 1,5 % gemiddeld gedaald ten opzichte van hetzelfde kwartaal in 2021. De woningmarkt lijkt hiermee een keerpunt te bereiken. Gelet op de gestegen rente wordt hiermee ook de beleggingswaarde van een recreatiewoning beïnvloed. De deskundige verwacht dan ook dat de koopsommen van recreatiewoningen een neerbuigend effect zullen krijgen in dit jaar (2023). Daarnaast is de verwachting dat er sprake zal zijn van overaanbod van recreatiewoningen in Drenthe. Na de pandemie zijn er veel locaties verkocht die herontwikkeld worden tot bungalow-/chaletparken. Deze ontwikkelingen zullen in 2023 aangeboden worden.

We bevinden ons nu in een periode van grote onzekerheid met betrekking tot veel factoren die van invloed zijn op de vastgoedbeleggingen, vastgoedtransacties, taxaties, financieringen en (ver)huurmarkten. Dit advies is dan ook alleen geldig op de waardepeildatum. Het is een momentopname.

3.5 Schattingsonzekerheid

Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid, zo ook in onderhavig geval. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed.

Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:

- ✓ Informatievoorziening;
- ✓ Een gebrek aan marktinformatie;
- ✓ Onzekerheden rond PFAS en besluit PAS;
- ✓ Algemene taxatie onnauwkeurigheid;
- ✓ Schattingsonzekerheid Coronavirus Disease 2019 (Covid-19);
- ✓ Oorlog in Oekraïne;
- ✓ De overige marktomstandigheden.

3.7 Copyright en bijlagen

Deze rapportage is uitsluitend voor het genoemde doel (te taxeren belang) bestemd voor opdrachtgever. Ten aanzien van de inhoud wordt door de deskundige uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht verantwoordelijkheid aanvaard.

Zonder voorafgaande toestemming mag het rapport niet ter beschikking worden gesteld aan derden (met uitzondering van de belanghebbenden en de adviseurs die namens hen betrokken zijn bij deze opdracht).

De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit taxatierapport.

4. Planologie

4.1 Bestemming

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat beschrijft hoe de grond en opstallen in een gemeente mogen worden gebruikt en wat de bouwmogelijkheden zijn. Een bestemmingsplan beoogt de ruimte te beheren en wordt gebruikt om gebieden te ontwikkelen. Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting op het plan, een plankaart waarop de precieze bestemming per gebied is aangegeven (bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie etc.) en voorschriften waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn uitgewerkt.

Ten aanzien van het getaxeerde object is het onderstaande van toepassing.

Impressie plankaart:

Bestemmingsplan:	De Kiel, De Tip
Planstatus:	Onherroepelijk (vastgesteld 2015-02-03)
Identificatie:	NL.IMRO.0109.300BP00006-0003
Type plan:	Bestemmingsplan
Naam overheid:	Gemeente Coevorden
Bron:	www.ruimtelijkeplannen.nl
Enkel bestemming:	Recreatie (groene delen op de plankaart)
Dubbel bestemming:	Waarde – Archeologische verwachtingswaarde
Gebiedsaanduidingen:	Deels functie-aanduiding- specifieke vorm van recreatie-

	permanente bewoning

Deze voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- ✓ Een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 59 vrijstaande recreatiewoningen;
- ✓ 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

Voor recreatiewoningen gelden o.a. de volgende regels:
- De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- De bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- De oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m^2 bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m^2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 meter bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 meter bedragen;
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6,5 meter bedragen.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Tenslotte:
Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik of laten gebruiken van recreatieverblijven voor permanente bewoning, met uitzondering van de recreatieverblijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning' waar permanente bewoning is toegestaan.

5. Privaatrechtelijke aspecten

5.1 Eigendom

Volgens het uittreksel van de dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland; gegevens over de rechtstoestand van de kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens over hypotheken en beslagen, staan de objecten op het park kadastraal bekend als:

De Tip				
Huisnummers	Gemeente	Sectie	Nummer	Perceeloppervlakte (m^2)
3	Sleen	A	5392	1290
29	Sleen	A	4531	982
31	Sleen	A	4530	937
33	Sleen	A	4529	824
35	Sleen	A	4528	835
37	Sleen	A	4527	827
39	Sleen	A	4526	1000
43	Sleen	A	4525	1317
47	Sleen	A	4524	1524
41	Sleen	A	4523	772
45	Sleen	A	4522	889
49	Sleen	A	4521	1574
51	Sleen	A	4520	1276
53	Sleen	A	4519	1448
55	Sleen	A	4944	672
57	Sleen	A	4518	749
59	Sleen	A	4943	672
5	Sleen	A	3732	2377
27	Sleen	A	4532	1151
81	Sleen	A	4533	820
83	Sleen	A	4534	773
85	Sleen	A	4535	662
5a	Sleen	A	5112	1845
79	Sleen	A	4536	698
77	Sleen	A	4537	875
75	Sleen	A	4538	775
7	Sleen	A	4978	2305
9	Sleen	A	4286	1670
13	Sleen	A	4509	1779
11	Sleen	A	4510	794
69	Sleen	A	4947	575
71	Sleen	A	4950	500
73	Sleen	A	4952	860
87	Sleen	A	4953	715
89	Sleen	A	4951	885
93	Sleen	A	4948	793

65	Sleen	A	4945	960
67	Sleen	A	4946	705
91	Sleen	A	4949	1025
19	Sleen	A	4512	948
17	Sleen	A	4513	858
15	Sleen	A	4511	845
61	Sleen	A	4940	1110
63	Sleen	A	4941	825
95	Sleen	A	4942	735
97	Sleen	A	4515	656
99	Sleen	A	4514	663
101	Sleen	A	5040	1000
103	Sleen	A	5115	715
105	Sleen	A	5116	630
107	Sleen	A	5117	585
109	Sleen	A	5042	1140
111	Sleen	A	4785/3964	1789
113	Sleen	A	4784	1610
115	Sleen	A	4783	1532
117	Sleen	A	4782	1210
119	Sleen	A	4781	779
127	Sleen	A	4974/3963	1195
127a	Sleen	A	4975	1100
121	Sleen	A	4976/3969	866
125	Sleen	A	4779	1530
123	Sleen	A	4780	1002
129	Sleen	A	3126	2200
131	Sleen	A	4062	1107
133	Sleen	A	4061	853
	Gemiddelde kavelgrootte			1047

De geel gearceerde percelen vallen buiten de opdracht omdat deze reeds een woonbestemming hebben.

5.2 Uitgangpunt m.b.t. de eigendom

Conform opdracht is ervan uitgegaan dat de bouwmogelijkheden niet toe zullen nemen als gevolg van deze bestemmingswijziging. Bij dit advies is uitgegaan van de bouwmogelijkheden, zoals die vermeld zijn in het geldende bestemmingsplan. Het feit dat er zich grotere of kleinere bungalows op het bungalowpark bevinden is niet van invloed op de waardering.

6. Waardering

6.1 Gehanteerde methodiek

De deskundige heeft in verband met het opstellen van deze rapportage gebruik gemaakt van de comparatieve taxatiemethode. De comparatieve benadering is een taxatiemethode waarbij op basis van in de markt gerealiseerde transacties een vergelijk tussen verschillende vastgoedobjecten gemaakt kan worden.

In de praktijk van de (recreatie-) woningmakelaardij worden regelmatig woningen en recreatiewoningen verkocht. Door dergelijke transactiesommen te analyseren en terug te rekenen heeft de deskundige een beeld gekregen van de onderliggende grondwaarden. Het beeld dat hierdoor is ontstaan is dat de transacties divers zijn, waarbij o.a. de kwaliteit en luxe van de opstal, de ligging, als de perceelsoppervlakte van (grote) invloed zijn.

De deskundige heeft met name transacties woningen en recreatiewoningen (waarin niet permanent gewoond wordt of mag worden) rondom het getaxeerde beoordeeld. De deskundige heeft bewust geen rekening gehouden met de transacties die hebben plaatsgevonden op het recreatiepark De Tip zelf, vanwege het feit dat niet vastgesteld kan worden wat de invloed is van het speculatieve karakter m.b.t. de huidige situatie.

Deze transactiesommen zijn doorgenomen met de controlerend taxateur. Verder worden er momenteel bouwkavels voor recreatiewoningen op De Tip aangeboden. Hier heeft de deskundige rekening meegehouden.

Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

Marktwaarde
Het geschatte bedrag waartegen een object tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de taxatiedatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Waar in deze rapportage "waarde" staat dient dit gelezen te worden als de marktwaarde.

In de bijlage zijn diverse referenties opgenomen die o.a. door de deskundige zijn gebruikt.

6.2 Waardering

Bij het inzicht geven in de waardeverandering heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan (verblijfsrecreatie) en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen. Het uitgangspunt is een kavel van circa 500 m². Dit is echter niet representatief is voor het object, rekening houdende met de gemiddelde kaveloppervlakten ter plaatse.

De deskundige heeft daarom ook een inschatting gemaakt van de extra waarde van de overige gronden, rekening houdende met de bestemming.
De deskundige heeft op basis van zijn kennis en ervaring eerst een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de ondergrond van een bouwrijpe kavel, op basis van de huidige bestemming (verblijfsrecreatie) en vervolgens op basis van de toekomstige bestemming (wonen).

De deskundige heeft dit als volgt vastgesteld:

Waarde in de huidige staat (verblijfsrecreatie):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaal
500	€ 150,00	€ 75.000,00

Waarde in de toekomstige staat (wonen):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m²	Totaal
500	€ 250,00	€ 125.000,00

Bij de waardering in de toekomstige staat dient er rekening gehouden te worden met een aantal negatieve aspecten. Deze zijn vervolgens in mindering gebracht op de waarde om te komen tot de waardeverandering. Het betreft een correctie in verband met:

- De infrastructuur die in eigendom is bij het park. De deskundigen zijn hierbij uitgegaan van een jaarlijkse bijdrage van € 250,00 per jaar x factor 20 (yield[2] 5%);
- Beperking van de bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden zijn beperkter dan gebruikelijk bij woningbouw in het buitengebied. Anderzijds zal menigeen qua hoofdgebouw (100 m² te bebouwen) ruimschoots uit de voeten kunnen gelet op het feit dat er tot een nokhoogte van 8 meter gebouwd mag worden. Het enige wat de deskundige wel mager vindt is het maximale aantal vierkante meter aan bijgebouwen die toegestaan zijn. Er is uitgegaan van 5 m² x € 1.000,00;

[2] De Engelse term voor het 'vaste' rendement (zoals dividend of rente) uitgedrukt als een percentage.

- Negatieve invloed vanwege (grote) onderlinge verschillen in kwaliteitsniveau. De deskundigen hebben dit ingeschat op € 6.000,00 (circa 5% van de kavelwaarde);
- Sloopkosten van de opstal. Het uitgangspunt bij de vergelijking is de grondwaarde. Echter gelet op het feit dat het hier gaat om het fictieve verschil te taxeren tussen het voornoemde verschil in bestemming heeft een correctie voor sloopkosten geen nut omdat dit zowel bij uitgangspunt 1 (bestemming verblijfsrecreatie) als bij uitgangspunt 2 (Wonen) gelijk is. Dit zal het verschil in waardering per saldo dan ook niet veranderen.

Dit heeft geleid tot de volgende correcties.

	Kavelwaarde bij woningbouw	€ 125.000,00
Af:	Infrastructuur eigendom derden	€ 5.000,00 -
Af:	Beperking bouwmogelijkheden	€ 5.000,00 -
Af:	Negatieve woonomgeving	€ 6.000,00 -
Af:	Sloopkosten opstal	Niet van toepassing
	Totaal	€ 109.000,00

De deskundigen hebben de meerwaarde vastgesteld op € 34.000,00 per kavel, uitgaande van een gemiddelde kavel van 500 m². Hierbij dient opgemerkt te worden dat uitgegaan is van een gemiddelde kavel. Dit zal per object nader bekeken moeten worden. Doorgaans hebben kavels aan de rand van het park namelijk een hogere waarde dan kavels in het park.

Conclusie:
De waardeverandering is vastgesteld op € 34.000,00. De deskundige is hierbij uitgegaan van de huidige bebouwingsmogelijkheden (100 m²).

Hierbij dient opgemerkt te worden dat er 9 recreatiewoningen zijn die rechtstreeks ontsluiting hebben op de openbare weg in eigendom van de gemeente Coevorden. De percelen waar deze woningen op gebouwd zijn vallen buiten de correctie van € 5.000,- voor correctie infrastructuur zoals voornoemd. De waardeverandering bedraagt hierbij dus € 39.000,00.

Tenslotte dient nogmaals opgemerkt te worden dat uitgegaan is van gemiddelde kavels. Dit zal per object nader bekeken moeten worden. Doorgaans hebben kavels aan de rand van het park namelijk een hogere waarde dan kavels in het park. Tenslotte zijn de kavels op het park een stuk groter dan waarvan uitgegaan is. De meerwaarde van de overige grond (veelal tuingrond) die in eigendom is, maar waarbij er geen bouwmogelijkheden zijn, is doorgaans beperkt tot circa € 15,- tot € 20,- per m². Dit is afhankelijk van de kaveloppervlakte. Hoe groter de kavel, hoe lager de meerwaarde per m² is. Het maakt hierbij niet uit of er sprake is van een recreatieve bestemming of de bestemming wonen.

6.3 Geraadpleegde informatie

Door de deskundige is gebruik gemaakt van de volgende informatiebronnen:

- ✓ Eigen database van de deskundige;
- ✓ Informatie opdrachtgever; - Quick Scan Transformatie,- Motie bestemmingsplan recreatieparken,
- ✓ Bestemmingsplaninformatie (via www.ruimtelijkeplannen.nl);
- ✓ Database NVM;
- ✓ Uittreksel KVK;
- ✓ Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden;
- ✓ Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)
- ✓ Waarneming ter plaatse door de deskundige.

6.4 Datum en ondertekening

Ik vertrouw erop te hebben gehandeld overeenkomstig de strekking van de opdracht en de ter beschikking gestelde gegevens correct te hebben geïnterpreteerd en te hebben weergegeven.

Ondergetekende verklaart dan ook dat het onderhavige rapport opgemaakt is naar beste kennis, wetenschap en te goeder trouw.

Aldus getekend:

Borger, 1 mei 2023

[redacted]

[redacted] RM RT
Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

[redacted]

[redacted] MRICS REV RT
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

7. Bijlagen

Bijlage 1: Getekende overeenkomst tot het laten uitvoeren van de taxatie

Bijlage 2: Diverse referenties

Addendum Deskundige rapportage

"Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen",

- ***Waardepeildatum 7 oktober 2022***

Reden addendum op Deskundige rapportage:

Uit een nader onderzoek van opdrachtgever is gebleken dat er geen vermelding was gemaakt van het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen op de waarde.

Deskundigen verklaren hierover:

Het effect van de perceels- en persoonsgebonden beschikkingen is bij nader inzien inderdaad niet naar voren gekomen in het rapport.

Uit het document " Quick Scan" is gebleken dat er sprake is van 36 recreatiewoningen welke permanent bewoond worden. Hiervan hebben er 19 recreatiewoningen een perceelsgebonden beschikking en 7 recreatiewoningen een persoonsgebonden beschikking.

Perceelsgebonden beschikking:

De deskundige gaat er vanuit dat de perceelsgebonden beschikking notarieel over te dragen is. Door de huidige bestemming "recreatie"-zijn deze objecten moeilijker te verkopen dan met de bestemming "wonen". Hierdoor kunnen potentiële kopers afhaken, omdat het lastiger kan zijn om een financiering op deze objecten te verkrijgen. Geldverstrekkers moeten overtuigd worden door bijvoorbeeld extra documentatie hieromtrent. Uiteindelijk heeft dit wel een goede kans van slagen. De deskundige gaat er dan ook vanuit dat een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met perceelsgebonden beschikking" qua mogelijke opbrengstprijs c.q. marktwaarde gelijkgesteld kan worden met een recreatiewoning met de bestemming "wonen".

Persoonsgebonden beschikking:

De deskundige gaat er hierbij vanuit dat de persoonsgebonden beschikking niet notarieel over te dragen is. De meerwaarde van de persoonsgebonden beschikking is bij verkoop dan ook verwaarloosbaar. Het is immers persoonsgebonden. De waarde van een recreatiewoning met de bestemming "verblijfsrecreatie met persoonsgebonden beschikking" is gelijk aan de waarde van een recreatiewoning met de bestemming (verblijfsrecreatie).

Aldus getekend:

Borger, 16 februari 2023

[redacted]

[redacted] RM RT Register-Taxateur O.Z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Assen, 16 februari 2023

[redacted]

[redacted] MRICS REV RT
RICS Registered Valuer / Recognised European Valuer
Top Supplier HISWA-RECRON

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

REKENING

Datum: 10-06-2022

Geachte Hr. [redacted], Beste [redacted]

Hierbij de rekening voor de uitgevoerde werkzaamheden voor het inventariseren van De Tip zoals afgesproken.

De Tip
Kostenplaats: 6677000
Kostensoort: 43599

De gemaakte kosten

Inventarisatie van 61 huisjes	38 uur a € [redacted]	€	[redacted]
Rapportage maken 61 x 10 min	10 uur a € [redacted]	€	[redacted]
Het maken van digitale checklist	8 uur a € [redacted]	€	[redacted]
Reiskosten 1312 km a € 0,25		€	[redacted]
Totaal		€	4.808,00

Alle bedragen zijn inclusief 21 % BTW.

Gaarne betaling binnen een maand na dagtekening.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Toezichthouder Monumenten, Bouwen en R.O.

[redacted]
[redacted]
Tel: 06[redacted]
IBAN NL 28 INGB [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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens