

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
7741 GC Coevorden
t.a.v. [REDACTED] J

KvK nummer: [REDACTED] J
BTW-nummer: [REDACTED] J

REKENING

Datum: 25-08-2022

Geachte Hr. [REDACTED] J, Beste [REDACTED] J

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] K	€	[REDACTED] K
Rapportage maken 61 x 10 min	10 uur a €	[REDACTED] K	€	[REDACTED] J K
Het maken van digitale checklist	8 uur a €	[REDACTED] J K	€	[REDACTED] J K
Reiskosten 1312 km a € 0,25			€	[REDACTED] K

Totaal			€	[REDACTED] J K

Alle bedragen zijn inclusief 21 % BTW.

Gaarne betaling binnen een maand na dagtekening.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
Toezichthouder Monumenten, Bouwen en R.O.

[REDACTED]
[REDACTED] J
[REDACTED] J
Tel: 06 [REDACTED] J
IBAN NL 28 INGB [REDACTED] J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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



Vitale Vakantie- parken Drenthe

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] J, 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] J, hierna te noemen 'de gemeente'

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door De heer [REDACTED] J 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 niet om 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] namens het park

DocuSigned by:
[REDACTED]
768000849241464

E. Schottert, namens de gemeente

DocuSigned by:
[REDACTED]
768000849241464

G. Rouwenhorst, namens VVP



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 en 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.



Vitale Vakantieparken Drenthe

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 taxatiwerkzaamheden 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 taxatiwerkzaamheden 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 aandachtsstreepje.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 10:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Teken taxatie opdracht

Dag Heren,

Bij het tekenen van de opdracht viel mij op dat de waardebepaling bindend is. Ik had toen al enige twijfel, maar kon het niet terug vinden in de stukken.

Thuis nog even gebladerd en in het "Kader kostenverhaal en vereening voor transformatie vakantieparken" blz. 5, uitgangspunten bepalingen waardestijging laatste item, wordt aangegeven dat er mogelijk een derde register-taxateur ingeschakeld kan/mag worden.

Ik zou dit graag alsnog in de opdracht vermeld willen hebben.

Het is vrijwel zeker dat een aantal eigenaren het oneens zullen zijn. Zij hebben hiermee dan de mogelijkheid op eigen kosten nog een taxatie uit te laten voeren.

Als de gewijzigde opdracht alsnog opnieuw getekend moet worden kan dat wat mij betreft digitaal.

[REDACTED] nog bedankt voor je gastvrij ontvangst en je tijd om de opdracht te bespreken.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: [REDACTED] J donderdag 13 april 2023 18:32
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: FW: Taxatie De Tip De Kiel [T201346-14982861]

FYI

Hartelijke groet,



[REDACTED]
[REDACTED] J
Kasteel 1, Coevorden
[REDACTED] J

Gemeente
Coevorden



Vitale Vakantie-

ZUNIG **met energie**
= ZO GEDAAN

Van: info [REDACTED] J <info [REDACTED] J>
Verzonden: donderdag 13 april 2023 09:50
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: Taxatie De Tip De Kiel [T201346-14982861]

Geachte [REDACTED] J [REDACTED] J

Zoals afgesproken met mijn collega [REDACTED] J zouden wij vandaag terug komen op de taxatie: De Tip De Kiel.

In verband met ziekte gaat dit helaas niet lukken, excusus daarvoor! Wij komen er zo snel als mogelijk bij u op terug.

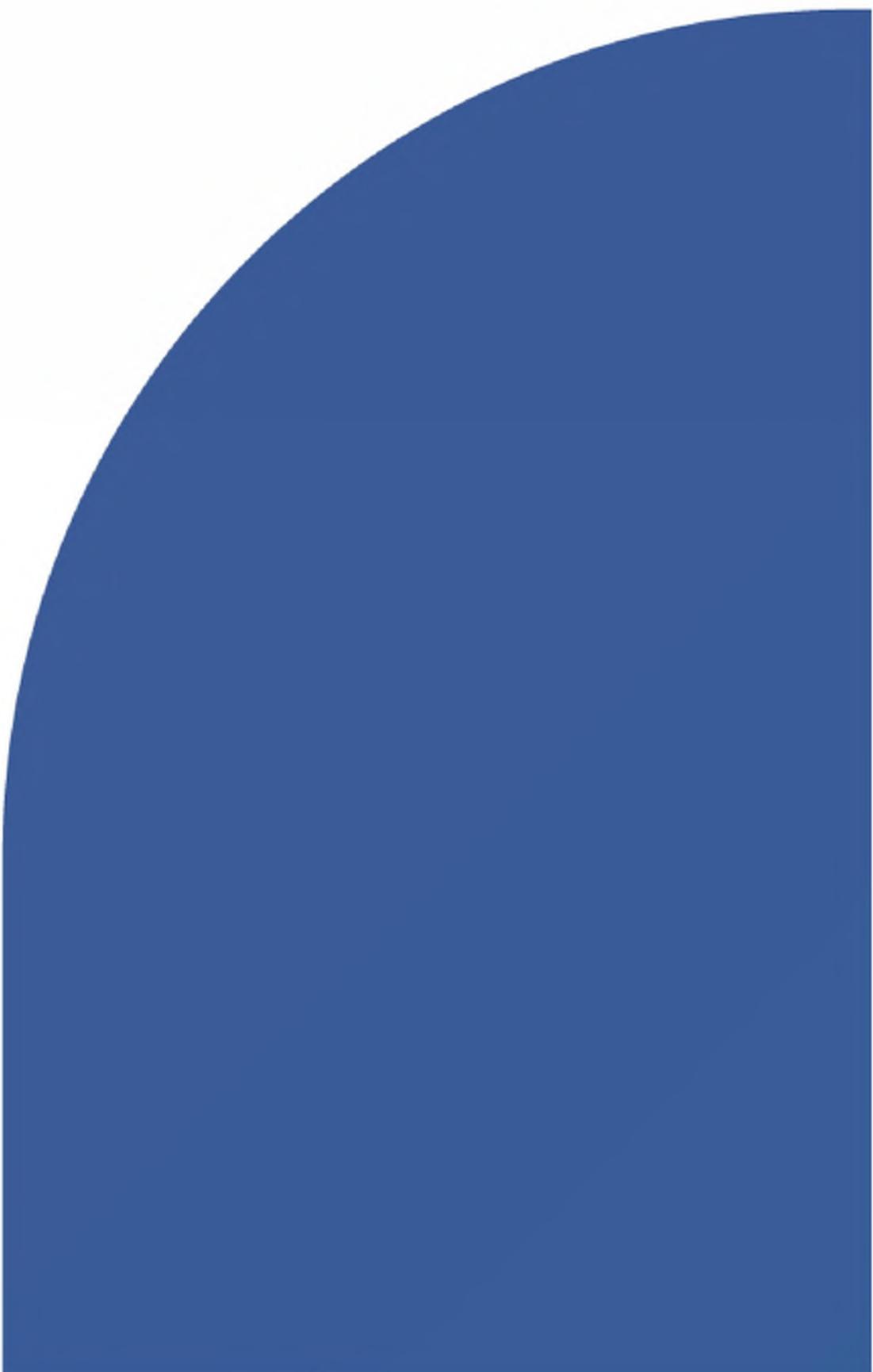
Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

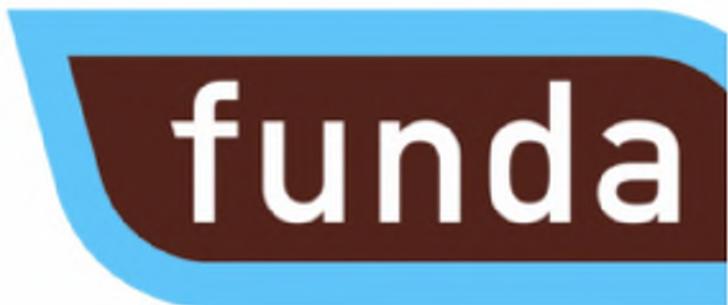
Met vriendelijke groet,


Kandidaat makelaar
afwezig op: dinsdag.

Adres: [REDACTED]
Telefoon: [REDACTED]
[www.\[REDACTED\].nl](http://www.[REDACTED].nl)







Deze e-mail is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n).

[REDACTED] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit bericht, noch voor de tijdige ontvangst ervan.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] J
Verzonden: donderdag 4 mei 2023 13:19
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: [REDACTED] J [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Fwd: Aanpassingen een aanvullende vragen rapportage De Tip De Kiel [T201346-14982861]
Bijlagen: Definitieve deskundigenrapportage incl. addendum.pdf
Categorieën: [REDACTED] J - 25 mei De Tip

Geachte [REDACTED] J [REDACTED] J

Bijgaand conform uw verzoek het eindrapport.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

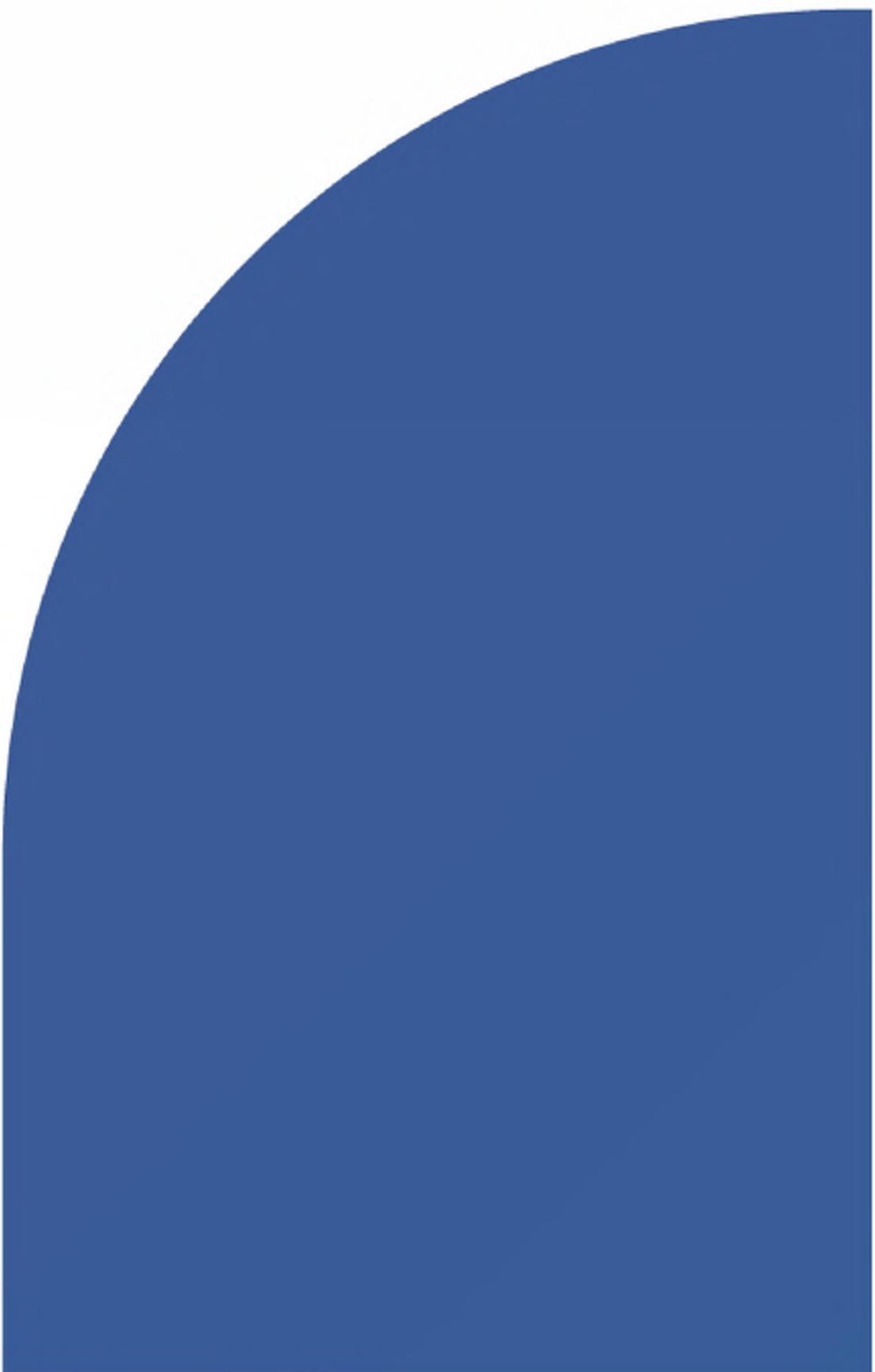
Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
NVM Makelaar / Taxateur

Afwezig op dinsdagochtend

[REDACTED] J
Adres: [REDACTED] J, [REDACTED] J
Telefoon: [REDACTED] J
[www.\[REDACTED\].nl](http://www.[REDACTED].nl)







Deze e-mail is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n).

[REDACTED] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit bericht, noch voor de tijdige ontvangst ervan.

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Datum: woensdag, 26 april 2023 07:36

Aan: "[REDACTED]" <[REDACTED]>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Fwd: Aanpassingen een aanvullende vragen rapportage De Tip De Kiel [T201346-14982861]

Goedemorgen,

Hartelijk dank voor uw reacties; deze zijn 1op1 doorgezet naar de werkgroep ter informatie.

Voor het versturen van het definitieve rapport aan alle eigenaren wensen wij toch dat u genoemde aanpassingen doorvoert en ons een eindrapport stuurt.

Hopelijk lukt dit ergens komende week.

Hartelijke groet,



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] <[REDACTED]>

Verzonden: dinsdag 18 april 2023 10:14

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <info[REDACTED]info[REDACTED]> [REDACTED]

Onderwerp: Re: Fwd: Aanpassingen een aanvullende vragen rapportage De Tip De Kiel [T201346-14982861]

Geachte [REDACTED]

Onderstaand treft u namens [REDACTED] en [REDACTED] in het rood de reactie op uw vragen/opmerkingen.

Wij vernemen graag of de reactie in deze mail afdoende is of dat er nog verdere actie/aanpassing verlangd is.

In het vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
NVM Makelaar / Taxateur

Afwezig op dinsdagochtend



[REDACTED] J
Adres: [REDACTED] J, [REDACTED] J [REDACTED] J
Telefoon: [REDACTED] J
www. [REDACTED] J nl







Deze e-mail is uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde(n).

[REDACTED] staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van dit bericht, noch voor de
tijdige ontvangst ervan.

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Datum: donderdag, 30 maart 2023 15:25

Aan: "info [REDACTED]" <info [REDACTED]@coevorden.nl>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Aanpassingen een aanvullende vragen rapportage De Tip De Kiel

Goedemiddag [REDACTED], [REDACTED],

Wij hebben uw rapportage d.d. 18 januari 2023 op 16 maart 2023 voorgelegd aan de werkgroep van De Tip.

Deze werkgroep heeft een aantal opmerkingen/wijzigingen genoemd.

Is het mogelijk voor u om uw rapportage hierop aan te passen en de gewijzigde versie aan ons toe te sturen en/of uw opmerkingen te laten weten?

*Uiteraard zijn we bereid om nogmaals naar het rapport te kijken, echter ligt de verslaggeving al geruime tijd
achter ons en de ons toegezonden/vragen en aanbevelingen veranderen niets aan de essentie en uitkomst van het*

rappo

Daarom stellen wij voor om het rapport eventueel nog eenmalig aan te passen

Opmerkingen werkgroep:

Pag 3 we hebben gesproken over de ondertekening door [REDACTED] Duidelijk moet blijven dat hij dit alleen voor zichzelf heeft gedaan en NIET namens wie anders dan ook.

Voor ons maakt dat niet uit. Dan betekent het dat de tekst naam, adres etc. van opdrachtgever 1 verwijderd moet worden. Is dit de bedoeling? Of komt er een algemene omschrijving (commissie of iets dergelijks) voor in de plaats?

pag 7 midden op de pagina staat dat er ongeveer 59 huisjes zijn. Maar op pagina 14 staat dan weer da er 59 zijn en dat klopt. Dat staat inderdaad in het bestemmingsplan.

Dit kan aangepast worden, maar hierdoor veranderd er verder niets.

Pag 9 derde vinkje: hier staat het woord 'opdrachtgever', maar op pag 3 staan er drie opdrachtgevers.

Klopt, de opdrachtgevers worden gezamenlijk genoemd als opdrachtgever.

Pag 15 in deze opsomming is geen rekening gehouden met de 5 bouwvergunningen die wel verstrekt zijn, maar in het bestemmingsplan zijn genegeerd. Op dit moment zijn er, naar verluid, 2 te koop. Op pag 17 (midden) wordt dit vermeld. Pag 18 eerste streepje in het midden: hier staat dat de eigendom van de infrastructuur bij het park is. Dit is maar voor een deel waar. Voor de 9 huisjes aan de noordzijde is het weggetje in eigendom van de gemeente Coevorden. Op pagina 19 (in het midden) staat dit wel vermeld.

Zijn er dan meer vergunningen verstrekt dan dat er huisjes zijn (59)?

Vragen die nog open staan:

1. Is de waarde wel qua omvang van de kavel bepaald? Dit graag meenemen in de uitwerking.
2. Is er bij de waardebepaling gekeken naar de staat van de infrastructuur op die plek? Negen zitten aan een gemeentelijke weg, vijf zijn privaat geregeld in VvE.

Voor beide opmerkingen verwijzen wij graag naar pag. 19 (conclusie), hierin staat op beide punten ons inziens vermeld hoe wij hier tegenaan kijken.

Wij horen graag van u.

Hartelijke groet,

Namens [REDACTED]

Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06- [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 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.

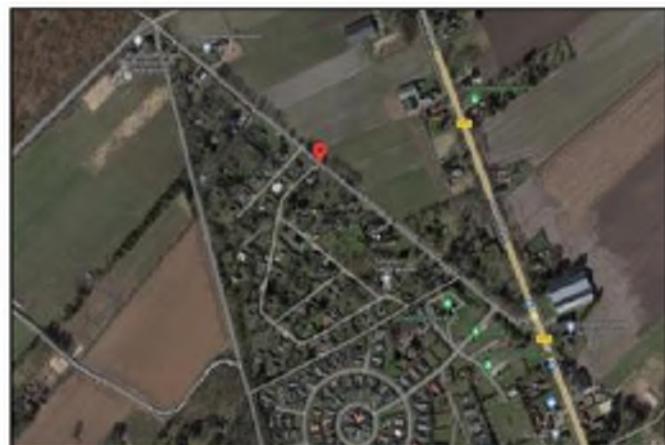
J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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:

J J RM RT
J

Controlerend taxateur:

J J MRICS REV RT
Recreatief 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
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:	
Hoedanigheid:	
Telefoonnummer(s):	
Emailadres:	@coevorden.nl

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

Hierna te noemen opdrachtgever 2.

Opdracht verstrekt door:	
Hoedanigheid:	
Telefoonnummer(s):	
Emailadres:	@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

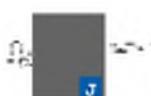
Contactgegevens kantoor:	
Naam kantoor:	[REDACTED]
Adres:	[REDACTED]
Postcode en woonplaats:	[REDACTED]
Internetpagina:	www.[REDACTED].nl
Taxateur:	[REDACTED] RM RT
Telefoon:	[REDACTED]
E-mailadres:	info[REDACTED]
Kwalificaties van de taxateur:	
Lid van/ aangesloten bij:	<ul style="list-style-type: none">✓ 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:	Recreatief Bedrijfsmakelaars B.V.
Adres:	Vossenlaan 16
Postcode en woonplaats:	9408 CN Assen
Internetpagina:	www.recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Taxateur:	[REDACTED]
Telefoon:	[REDACTED]
E-mailadres:	[REDACTED]@recreatief-bedrijfsmakelaars.nl
Regulated Firm by RICS:	Registratienummer: 749023

Kwalificaties van de taxateur:

Lid van/ aangesloten bij:	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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: <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 NVRT. De taxateur is door de taskforce Vitale Vakantieparken aangesteld als overkoepelend taxatieregisseur

Hieraan 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.
Waardepeildatum:	7 oktober 2022
Opnamedatum:	7 oktober 2022
Opname door:	J RM RT
Aanwezig bij de opname:	De opdrachtgever was zelf <i>niet</i> 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 <i>geen</i> afzonderlijke verklaring opgesteld, maar heeft deze rapportage beoordeeld en ondertekend
Concepten:	Er zijn <i>geen</i> 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 recreatiwoningen. Er is hierbij geen verplicht georganiseerd verband. Er bestaat een Vereniging van Eigenaren ("Bungalowpark op de Kiel") waarvan circa 70% van de eigenaren van recreatiwoningen lid is. Het lidmaatschap is verplicht (geregeld in eigendomsakten, met kettingbeding).

De opdracht is verstrekt aan [] van [] 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 m² tot circa 2.200 m². 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 gevuld.

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 <i>niet</i> 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.
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Door de deskundige is zelf <i>geen</i> opdracht opgesteld Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn <i>geen wijzigingen</i> 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 Oude verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

- ✓ Dit advies onbevooroordeld, 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 voorzichtiger 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-



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 m² bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m² 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 kadaaster 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 Uitgangspunt 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.

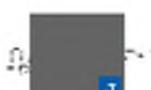
Tenslotte is bij de waardeverandering aansluiting gezocht bij het begrip marktwaarde. Hieronder wordt verstaan:

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 m ²	Totaal
500	€ 150,00	€ 75.000,00

Waarde in de toekomstige staat (wonen):

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m ²	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 (yield² 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



J

J

J

RM RT Register-Taxateur O.Z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:

Assen, 16 februari 2023



J

J

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.

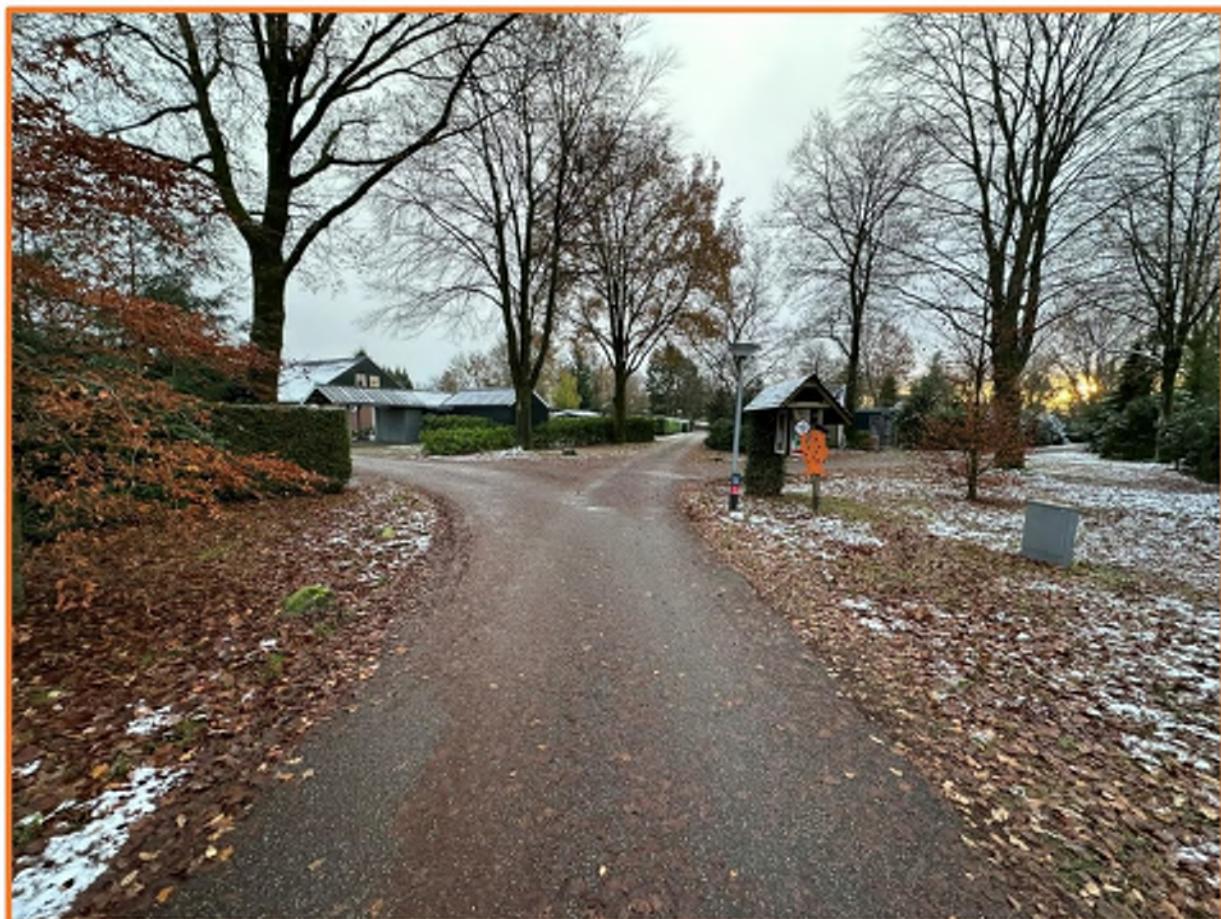
J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Nr.	Document	Beoordeling	Woo
1	16. Overname infrastructuur.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
2	4. Memo overname gemeenschappelijk terrein.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
3	24. Concept memo gemeenschappelijk terrein.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
4	8. Complete levering KLIC.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
5	5. Toegankelijkheid brandweer.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
6	27. Brandweer.pdf	Deels openbaar	5.2.1 5.2.1
7	17. Info riool.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
8	2. Memo riolering.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
9	2b. De Tip bestaande situatie na inspectie.pdf	Volledig openbaar	
10	21. Inventarisatie risico's wegen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
11	29. Aandacht smalle weg en berm.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
12	19. Inventarisatie risico's wegen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
13	1 Advies verharding De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.1c 5.1.2e
14	12. Bestemmingsplanwijziging.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
15	13. De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
16	23. Facturering onderhoud en inspectie riool.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.2.1
17	7a. Offerte verhardingen.pdf	Deels openbaar	5.1.1c 5.1.2e
18	22. Aansprakelijkheid wegen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
19	10. Overname VvE eigendommen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
20	22a. Notitie bereikbaarheid wegen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
21	2c. Memo riolering De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.1c 5.1.2e
22	28. Afwijken advies VRD.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
23	5a. De Tip bestaande toegankelijkheid hulpdiensten.pdf	Volledig openbaar	
24	2a. Rapport.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
25	26. Brandweer diverse vragen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
26	7. Inventarisatie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
27	15. Overname infrastructuur.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
28	30. Aanpassingen weg.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.2.1
29	6. De Tip bestaande situatie na inspectie.pdf	Volledig openbaar	
30	25. Weg en afval.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.2.1
31	11. Overname VVE eigendommen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
32	14. ALV van de VvE.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
33	18. De Tip - onderzoek overname.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
34	9. De Tip De Kiel.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

Afzender Ontvanger

Advies verhardingsconstructie camping De Tip



Advies verharding camping De Tip

Vestiging Enschede:

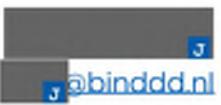
Marssteden 70

7547 TD Enschede

Vestiging Groningen:

Winschoterdiep 50

9723 AB, Groningen

 j@bindddd.nl

www.bindddd.nl

Projectgegevens:

Projectnummer: 230500

Datum: 04-01-2024

Status: Concept

Versie: 1.0

Opsteller:

© 2023 bind

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	4
2. Situatie	5
3. Constructie rijbaan	6
4. Inrichting rijbaan	8
5. Conclusie(s)	10
6. Conclusie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Bijlage 1: Foto's Huidige situatie	13
Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen	16
Bijlage 3: Resultaten asphalt boringen	17
Bijlage 4: Uitwerking profielen en kostenraming	19

1. Aanleiding

De gemeente Coevorden is voornemens om het vakantiepark De Tip ten noorden van Schoonoord te laten overgaan naar de bestemming wonen. Hierbij moet de openbare ruimte worden getoetst aan de normen en eventuele IBOR/LIOR van de gemeente Coevorden. Aan bind is de vraag gesteld om de toetsingen voor de verharding aan te bieden.
We hebben hierbij gekeken naar de situatie/inrichting, de verhardingsconstructie en wat wenselijk is voor de inrichting als openbare ruimte.

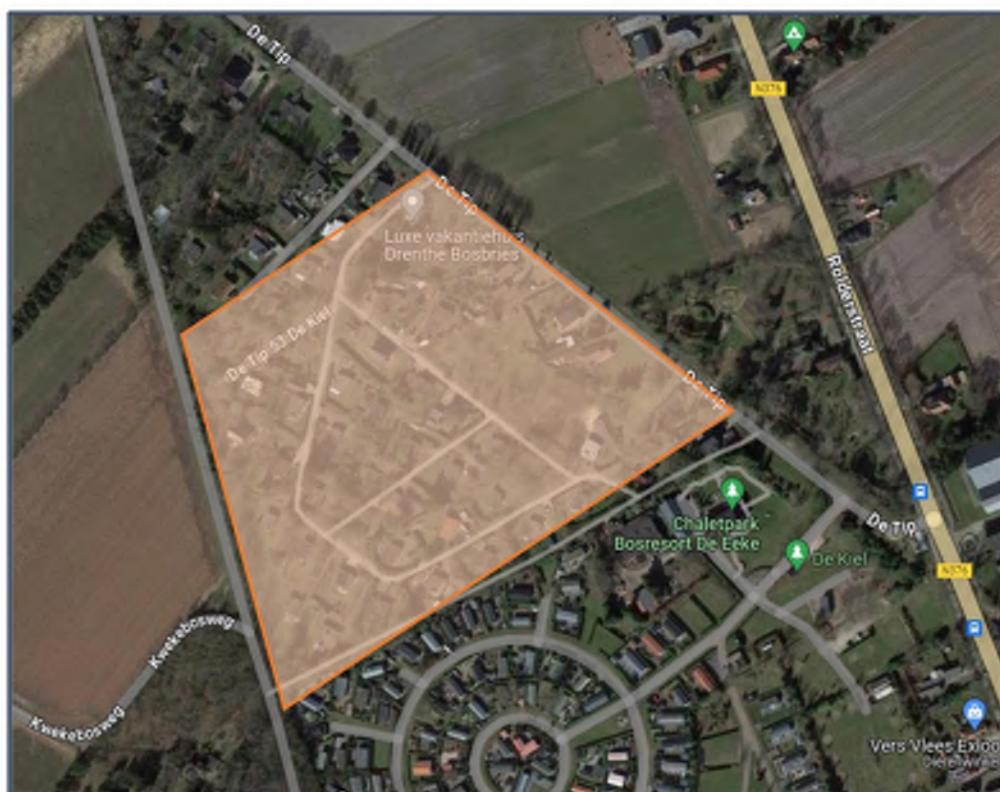
Voor het advies hebben we gebruik gemaakt van de volgende gegevens. De BGT voor de ondergrond, de kadastrale gegevens uit de BGT en de KLIC-melding. Voor de constructieopbouw zijn een 3-tal boringen uitgevoerd en is een schouw van de situatie uitgevoerd.

Buiten de scope van het advies vallen:

- Riolerung
- Kabels en Leidingen
- Openbare Verlichting

2. Situatie

Het gaat om de locatie van de oude camping "Op de Kiel" ten noorden van Schoonoord aan De Tip. Momenteel heeft de locatie geen functie meer als camping en vind er veel permanente bewoning plaats.



Bestaande inrichting

De bestaande wegstructuur bestaat uit een asfaltrijlопер met veelal aan beide zijde een smalle berm. De breedte van de rijbaan varieert tussen de 2.40 en 3.80m, maar kent geen regime qua eenrichtingsverkeer. Voor het bungalowpark geldt wel een verbod voor vrachtwagens en is een maximum snelheid van 20km/h van kracht. Er zijn een aantal drempels als snelheidsremmende maatregelen opgenomen in de rijbaan.

Op het bungalowpark zijn geen voorzieningen, zoals openbare parkeergelegenheden en trottoirs. Voor de afwatering van de rijbaan zijn geen voorzieningen aanwezig. Binnen het plangebied zijn een 3-tal groene locatie met minimale speelvoorzieningen, maar wel met bomen.

De aansluiting van het bungalowpark op De Tip laat in het midden of het een zijweg of een inrit is. De huidige inrichting suggereert een zijweg, omdat er geen voorrangsregeling staat aangegeven en door de positionering van een lichtmast tegenover de ingang naar het bungalowpark.

Wat opvallend is dat niet alleen rijbaan op het park, maar ook de toegangsweg De Tip niet in kadastrale eigendom is van de gemeente Coevorden. Dit zegt overigens niks over het juridisch eigendom en verantwoordelijken voor de weg De Tip.



Overzichtskaart met de kadastrale eigendommen

3. Constructie rijbaan

De rijbaan op het bungalowpark is een asfaltverharding zonder kantopsluiting. Er zijn een 3-tal boringen uitgevoerd.

Uit de boringen is gebleken dat de constructie in de rijbaan bestaat uit een dunne asfaltconstructie (60-80mm) op een dikke puinfundering (400-500mm). De asfaltconstructie bestaat uit 1 laag STAB en een slijtlaag, de PAK-marker gaf geen uitsluitsel of het teerhoudend is.

De puinfundering was niet homogeen in de opbouw, met grof materieel. Visueel is er geen asbest geconstateerd, maar kan niet worden uitgesloten. Door een van de bewoners is aangegeven dat in de jaren '80 de rijbaan is aangelegd met puin vrijgekomen uit de sloop van het ziekenhuis in Emmen.

De rijbaan vertoont weinig slijtage/schade en ligt nog goed in profiel, uitgezonderd het deel bij de toegang. Het lijkt dat er hier ooit een verbreding heeft plaatsgevonden. Hierdoor ontstaat er lichte plasvorming in de lengte richting.



mens omgeving ingenieurs

Document: Advies verharding camping De Tip

Versie: 1.0

4. Inrichting rijbaan

De huidige rijbaan voldoet zowel technische (gewenste wegbreedte) als verkeerskundig (inrichting 30km/h-zone) niet. Uitgangspunt is dat er relatief weinig verkeersbewegingen zijn.

Rijbaan:

De rijbaan heeft gemiddeld een breedte van 3,80m bij de entree en op het overige deel van het bungalowpark varieert het tussen 2,60-2,80m. Het is een asfaltrijbaan zonder opsluiting, maar met een berm met een variabele breedte van 0,40m tot 2,00m. Er zijn geen specifieke voorzieningen voor de afwatering, zoals goten en kolken aanwezig.

De norm voor eenrichtingsweg is minimaal 3,40m, waarbij gemotoriseerd verkeer achter de fietser moet blijven en voor een tweerichtingsweg minimaal 5,40m. Op basis van de verwachte intensiteiten, type voertuigen en uitsluitend het gebruik door bestemmingsverkeer is een minimale aanleg goed te verdedigen.

Daarnaast hebben we de bochten in "lus" gecontroleerd met een "maatgevend voertuig" een vuilniswagen. Er zijn 2 bochten in het huidige situatie, die onvoldoende ruimte bieden voor een vuilniswagen/brandweervoertuig. Beide bochten zijn te krap en dienen te worden aangepast bij een eventuele overdracht aan de gemeente. Belangrijk aandachtspunt daarbij zijn de brandkranen, die daar nu naast de rijbaan liggen.

Wij adviseren om de entree als tweerichtingen in te richten en de lus als eenrichtingsweg. Hiervoor hebben we al naar gelang gewenste werkzaamheden aan disciplines als riolering een aantal varianten uitgewerkt.

Parkeren:

Tijdens de schouw is een inventarisatie plaatsgevonden van de parkeermogelijkheden op het bungalowpark. Hierbij hebben we ook de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein (kavels) meegenomen. Dit hebben we afgezet tegen de richtlijnen opgenomen in de CROW publicatie 317.

Er zijn geen "openbare" parkeerplekken op het terrein, wel wordt er op een aantal plaatsen naast de rijbaan geparkeerd. Er zijn op het park 42 woningen, met in totaal 71 parkeerplaatsen voor eigen gebruik en zijn 23 parkeerplaatsen voor bezoek geautoriseerd.

De norm voor parkeren voor een woonwijk, weinig stedelijk met vrijstaande woningen is min. 1,9 en max. 2,7, dit is incl. 0,3 pp voor bezoekers. Dit betekent voor het bungalowpark een totaal aantal parkeervakken van tussen 80 en 113st, incl parkeren voor bezoekers.

Het huidige aantal van 94 parkeerplaatsen op de kavels valt binnen deze norm en voldoet dus.

De aanleg van parkeergelegenheid voor het laden van elektrische auto's in de openbare ruimte is niet noodzakelijk aangezien ieder bewoner een eigen oprit/parkergelegenheid heeft om dit te realiseren.

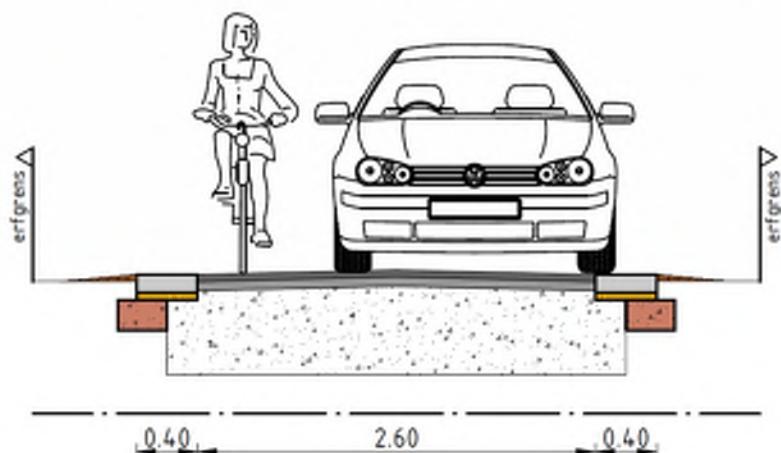
Binnen het bungalowpark is er wel ruimte om op minimaal 2 locaties parkeren aan te leggen, maar dit hebben we in de uitwerking niet verder meegenomen. Indien het gewenst is kunnen er 2x 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor € 14.000,- excl. BTW.

Trottoir:

In de openbare ruimte is geen ruimte voor een volwaardig trottoir, maar gezien het aantal woningen en de verwachte verkeersintensiteiten, zowel gemotoriseerd als voetgangers is er geen noodzaak voor een wandelvoorziening.

Variant 1: Sobere inrichting

- Versterken van de asfaltconstructie
- Verbreden tot 3,40m met een vlakke nokkentoptegel



Voordelen:

- Minimale overlast bij aanleg
- Functioneel
- Lage investering

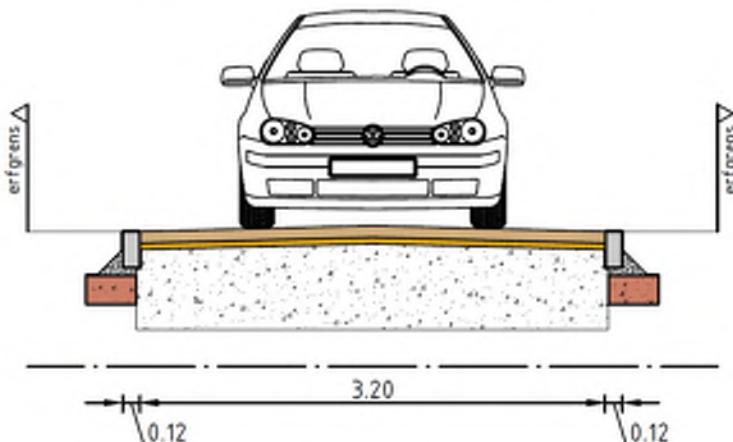
Nadelen:

- Geen woonstraat uitstraling / 30km/h

Geraamde investering: € 207.500,-- excl. BTW

Variant 2: Volledige herinrichting:

- Verbreding tot de minimale breedte
- Toepassing van elementenverharding



Voordelen:

- Voldoent aan beeld 30km/h

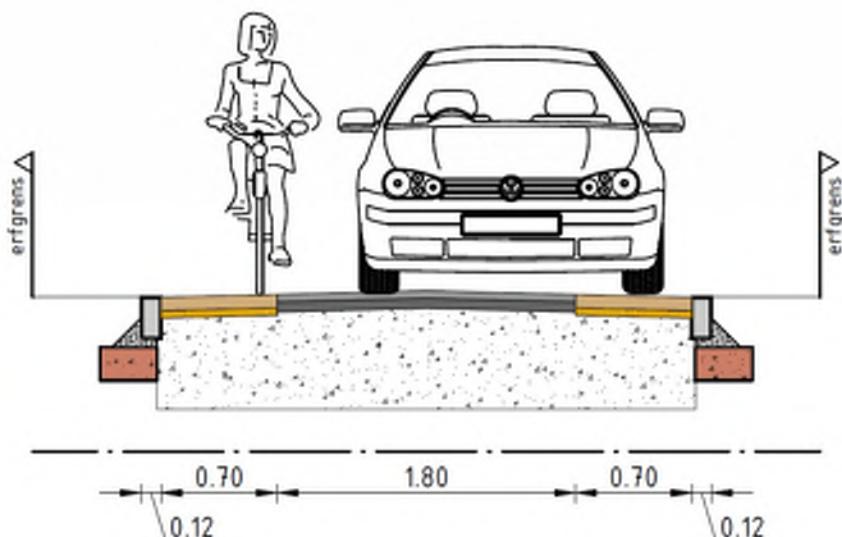
Nadelen:

- grote impact bij de uitvoering

Geraamde investering: € 382.500,-- excl. BTW

Variant 3: Materiaal besparende herinrichting

- Verbreiding met een elementenverharding
- Asphaltconstructie grotendeels behouden



Voordelen:

- Optisch versmalt
- Positie van de weg kan worden aangepast

Nadelen:

- grote impact bij de uitvoering

Geraamde investering: € 317.500,-- excl. BTW

5. Advies

Bind heeft voor dit advies uitsluitend gekeken naar de verharding in de huidige situatie en de aanpassingen benodigd als het overgaat naar de gemeente Coevorden. De maatregelen voor de verharding en het toekomstige eindplaatje dient integraal worden afgewogen. Hierbij zullen de vervangen/aanpassingen riolering en nuts belangrijke parameters zijn. En op de "langere" termijn de energietransitie, van het gas af.

Wij adviseren het volgende:

Bij een eventuele overname van de rijbaan en bermen door de gemeente adviseren wij de volgende werkzaamheden uit te voeren, als er geen andere maatregelen worden uitgevoerd.

Verkeerskundig:

- Instellen éénrichtingsverkeer;
- Invoeren van een 30km/h zone;
- Beperking voor vrachtverkeer handhaven;
- Verbod op parkeren langs de rijbaan;

Constructief:

- Aanpassing van de bocht voor brandweer / vuilniswagen;
- Verbredering middels een vlakke grasbetontegel;
- Versterken van de asfaltconstructie met een deklaag en eventueel voor het beeld een slijtlaag;
- Aanpassen van de entree middels een plateau.

Alternatieven:

Volledige reconstructie:

Bij een volledige reconstructie door bepalende werkzaamheden aan riolering en nutsvoorzieningen, adviseren wij een volledige inrichting als 30km/h zone.

Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de huidige puinfundering niet geschikt als civiel technisch fundering, omdat deze te grof gebroken. Dit staat nog los van de milieutechnische kwaliteit.

Omdat er meer fundering weg gaat dan er terug moet komen is het te overwegen om de rijbaan "verdiept" met banden aan te leggen met een waterpasserende verharding zodat de afwatering gegarandeerd is.

Tussenoplossing:

Een tussenoplossing kan zijn om van de huidige te versmallen tot een rijloper, met aan weerszijde een bestrating van een elementenverharding. Dit benadrukt meer de 30km/h zone ten opzichte van een volledige asfaltverharding. Met het toepassen van een minder hoge straatbakklipper van 6cm en een oplegging middels een grasbetonpastegel hoeven er geen roerende activiteiten in de puinfundering plaats te vinden.

Extra:

Aanleg van trottoir en/of parkeergelegenheid op het bungalowpark heeft geen toegevoegde waarde en wordt ten opzichte van de impact van de inrichting niet aanbevolen. Een eventuele meerprijs voor de aanleg van 2x 4 haakseparkeerplaatsen is geraamd op € 14.000,-- excl. BTW.

Bij een eventuele overname van de openbare ruimte zijn ook een aantal procesmatige werkzaamheden, die we adviseren mee te nemen in de afweging:

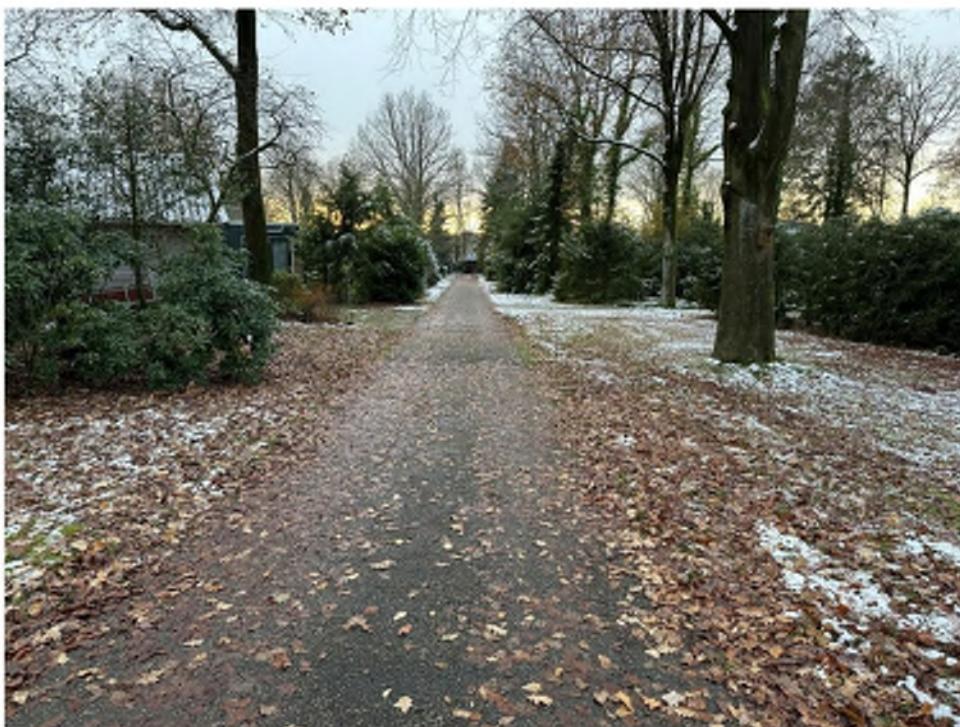
Procesmatig:

- Inmeting bestaande situatie;
- Organiseren van de eigendommen;
- Inventariseren nutsvoorzieningen;
- Inventariseren mogelijkheden gasloos;
- Milieukundig onderzoek van asfalt (DLC), fundering van menggranulaat (o.a. asbest) en bodem;
- Herijken van de raming;
- Uitvoeren van een boom-effect-analyse;
- Opzetten van een participatieplan voor/met de bewoners;
- Opstellen van een definitief plan voor de inrichting, incl. groen, spelen en openbare verlichting.
-

Bijlage 1: Foto's Huidige situatie



Entree vanaf De Tip



Rijbaan van asfalt een brede bermen



1 van de 3 locaties geschikt voor parkeren en/of algemene voorzieningen (bijv. spelen)



Weggedeelte met minimale vrijruimte ernaast



Smalle toegang naar het hofje

INVENTARISATIE PARKEREN BUNGALOWPARK "DE TIP"

huisnr.	parkeerruimte			type verharding oprit
	t.b.v. bewoner	t.b.v. bezoek	langs rijbaan	
99	2	1		BSS, kf
11	1	1		grind
97	1	3		puin/grind
15	2			grind
95	2			grind
63	0			BSS
61	1	1		SBS, df
53	2	3		natuursteen
57	3			BSS, kf
59	1			BSS, wf
17	3	2		BSS, kf
65	2	2		BSS, kf
19	2	1		Grind/ bss 100x100 mm
67	2	1		BSS, kf
69	2	4		BSS kf
77	2	2		BSS, kf
91	1			gras
71	2			BSS, kf
75	2			BSS, kf
73	2			grind/grindtegels
79	1			gras

huisnr.	parkeerruimte			type verharding oprit
	t.b.v. bewoner	t.b.v. bezoek	langs rijbaan	
27	2			siertegels
29	2			SBS, df
31	2			grind/siertegels
33	2			grind
81	1			grind
35	1			grind
83	3			SBS div. formaten
37	3			betontegels
85	2			grind
39	2			asfalt
43	lange oprijlaan			Tegels 500 x 500 mm
41	2			kiezels
47	lange oprijlaan			braakliggend
45	1	1		asfalt
49	0			gras
87	0			berm
51	2			grind
55	2			BSS, kf
89	6			BSS, kf
59	0			gras
93	2	1		BSS, kf

Totalen		
Bungalows	PP - eigen	PP - bezoek
42	71	23

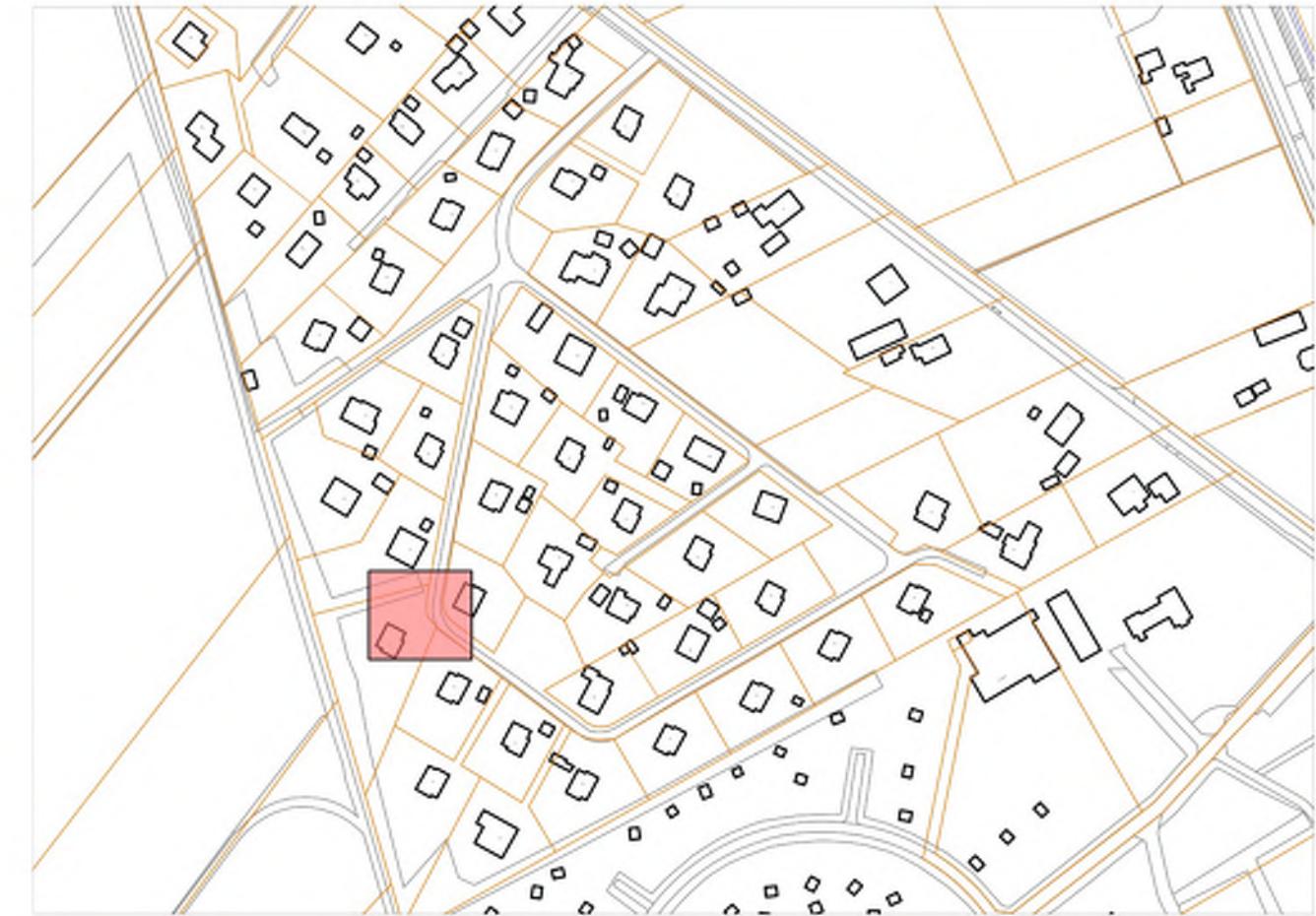
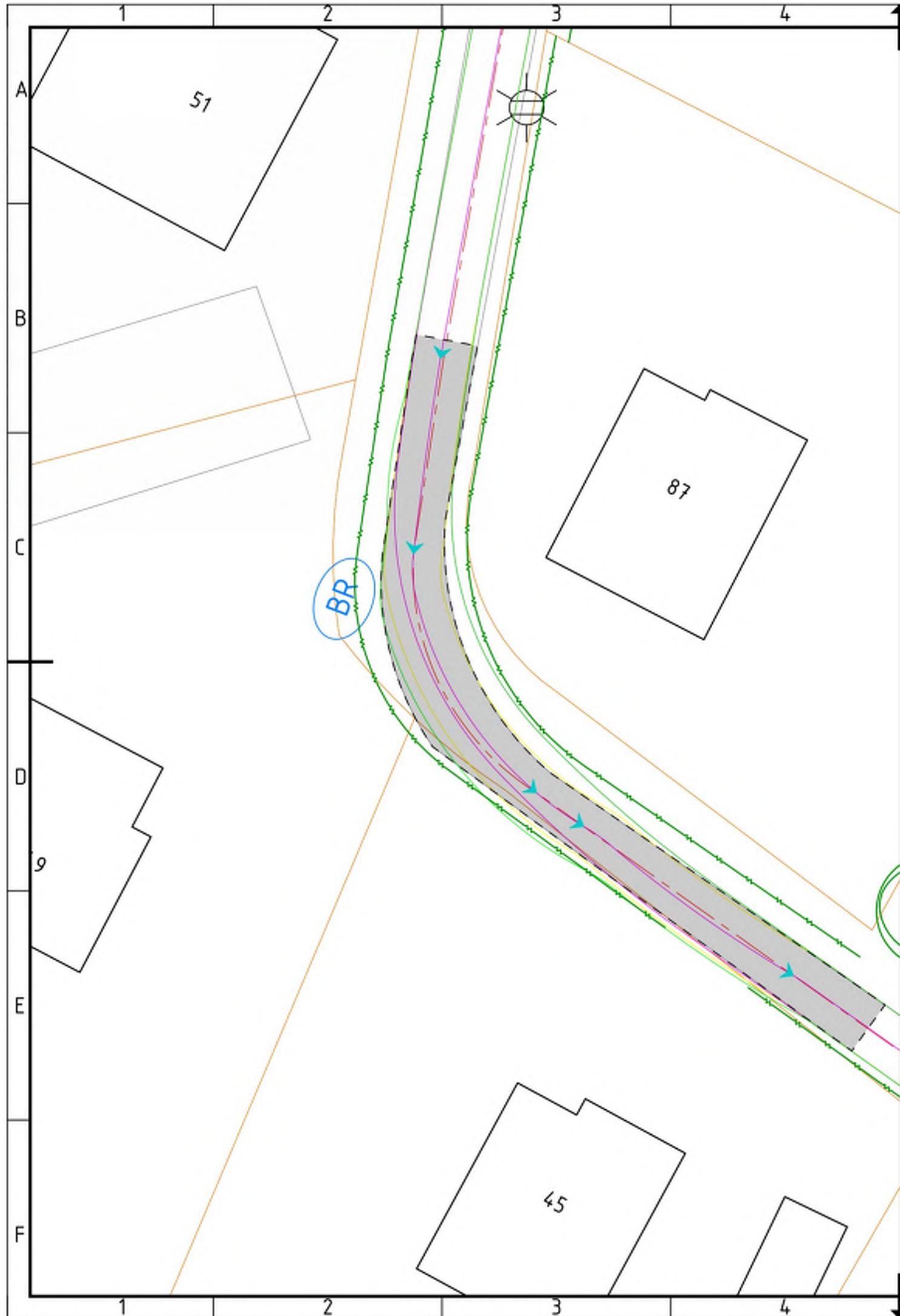
Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen



Bijlage 3: Rijcurves

Document: Advies verharding camping De Tip

Versie: 1.0



Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
------	--------------	-------	----------	---------------

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Projectomschrijving
Advies verharding camping De Tip

Detail rijcurve

Tekeningnummer
230600-0

1

Blad van Blad
1 van 1
Ontwerpfasen
SO

bind

Vestiging Groningen
Winsthalerweg 50
9723 AB Groningen

Bijlage 4: Resultaten asfaltboringen

Siems Wegenbouwlaboratorium B.V.
t.a.v. de heer [REDACTED] J
Deeling 11
9301 ZT RODEN

Kiwa KOAC B.V.
Wilmersdorf 50
Postbus 137
7300 AC Apeldoorn

T 088 562 26 72
E info@kiwa-koac.com

www.kiwa-koac.com

Datum : 14 december 2023
Referentie : la23.3764/laba/hbu
Projectnummer : 230429901
Opdracht : A23.3764

Beproevingscertificaat

Opdrachtgever : Siems Wegenbouwlaboratorium B.V.
Ontvangstdatum : 13 december 2023
Begin onderzoek : 14 december 2023
Einde onderzoek : 14 december 2023
Projectleider : de heer [REDACTED] J
Aantal bladen : 2
Aantal bijlagen : 2

Volgens opgave opdrachtgever

Werk : Schoonoord
Factuur aan : Siems Wegenbouwlaboratorium B.V., [REDACTED] J @siemslab.nl
Codering monster(s) : 1 t/m 4
Soort materiaal : Asfaltcilinders

In geval van versienummer '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. De in deze rapportage vermelde onderzoeken zijn uitgevoerd door Kiwa KOAC, tenzij anders vermeld. De in deze rapportage vermelde resultaten zijn alleen van toepassing op de onderzochte monsters, tenzij anders vermeld. De codering van de monsters is opgegeven door de opdrachtgever tenzij anders vermeld. Kiwa KOAC is niet verantwoordelijk voor aangeleverde informatie van de opdrachtgever. Nadere informatie over de uitvoering van de beproeving, meetonzekerheid en rapportage is op aanvraag beschikbaar. Zonder schriftelijke toestemming van Kiwa KOAC mag het rapport of certificaat niet anders dan in zijn geheel worden gereproduceerd. Omwille van de overzichtelijkheid zijn niet de uitvoeringsdata van de afzonderlijke testen vermeld, maar de begindatum en einddatum van het onderzoek.



Handelsregister Apeldoorn 08116066 • BTW NL8120.05.788.B.01



1 Monsterneming

De monsterneming is niet door Kiwa KOAC unit Material Testing uitgevoerd. Het onderzochte materiaal en/of proefstukken zijn ten behoeve van het onderzoek aangeleverd. Kiwa KOAC unit Material Testing kan derhalve geen gegevens over de monsterneming en vervaardiging/bewaring van de proefstukken rapporteren tot het moment van ontvangst en geen uitspraak doen ten aanzien van de representativiteit van het onderzochte materiaal in relatie tot de partij of het werk waaruit ze zijn genomen.

2 Gehanteerde onderzoeks methode(n) of norm(en)

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de volgende norm(en) of proefomschrijving(en):

K-IP-49a conform RAW 2020 proef 77.1 en 77.2 Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)

> Indien er bij de uitvoering van het onderzoek afwijkingen van de norm hebben plaatsgevonden, dan zijn deze in het rapport vermeld. Deze afwijkingen kunnen invloed hebben op de herhaalbaarheid, reproduceerbaarheid en/of betrouwbaarheid van de resultaten.

Kiwa KOAC unit Material Testing is door de RvA geaccrediteerd conform ISO/IEC 17025 onder L007 voor de met **(Q)** gemerkte verrichtingen.

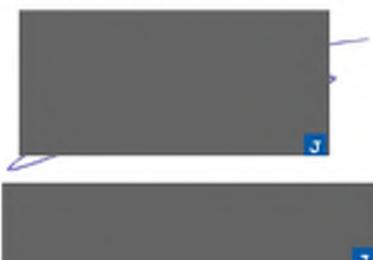
3 Resultaten van het onderzoek

In bijlage 1 worden de resultaten van het onderzoek samengevat.

In bijlage 2 zijn de foto's toegevoegd.

Voor akkoord:

Kiwa KOAC B.V.





bijlage 1: Resultaten

monster	Soort verharding	Laagdikte cumulatief mm	Laagdikte individueel mm	Fluorescerend gebied mm
(Q) K-IP-49a conform RAW 2020 proef 77.1 en 77.2				
Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)				
1	Slijtlaag STAB 0/16	9 61	9 52	geen
2	Slijtlaag Slijtlaag STAB 0/16	7 14 72	7 7 58	geen
3	Slijtlaag STAB 0/16	10 67	10 57	geen

Schademelding

Cilindernummer	Opmerking
3	Lengtescheur 25-67



Toelichting bij tabel bepaling constructieopbouw, laagdikte en aantonen van PAK

In bovenstaande tabel moet met de volgende punten rekening worden gehouden:

- De "laagdikte cumulatief" en het "fluorescerend gebied" worden aangegeven in millimeters gemeten vanaf de bovenzijde van de kernen/verharding;
- Als in de kolom "fluorescerend gebied" als resultaat "geen" wordt vermeld, betekent dit, dat het asfalt vrijwel altijd nader onderzocht moet worden op de aanwezigheid van PAK. Zonder nader onderzoek zal het asfalt door de asfaltcentrale als teerhoudend worden beschouwd, tenzij aan de voorwaarden bij het volgende gedachtestreepje wordt voldaan. Als in de kolom "fluorescerend gebied" een bereik "xx-yy" vermeld is in dit bereik fluorescentie waargenomen en is met een grote mate van zekerheid teer in het asfalt verwerkt. Er moet vanuit worden gegaan, dat dit asfalt teerhoudend is en dat het PAK₁₀-gehalte 250 mg/kg of hoger is. Nader onderzoek aan het teerhoudende asfalt binnen dit fluorescerende gebied is niet zinvol. Buiten dat gebied is op de niet fluorescerende delen nader onderzoek noodzakelijk, waarbij een veiligheidsmarge van 20 mm vanaf de fluorescerende zone gehanteerd wordt;
- Alleen wanneer met de PAK-detector geen fluorescerende lagen in de constructie zijn waargenomen en de asfaltconstructie aantoonbaar van na 1994 is (zie voor voorwaarden aantoonbaarheid CROW publicatie 210) of als geen fluorescentie is waargenomen en de totale hoeveelheid asfalt uit het werk is niet meer dan 25 ton, mag nader onderzoek achterwege blijven. Dit asfalt kan door de asfaltcentrale als teervrij geaccepteerd worden.

Als met behulp van documenten kan worden aangetoond dat geen teerhoudende producten in de asfaltconstructie zijn verwerkt, kan zelfs geheel van onderzoek worden afgezien. In dat geval is zelfs het onderzoek met PAK-detector niet nodig.

- Indien vermeld, wordt in de kolom 'mengsel' m.b.v. een letter aangegeven of de gelijksoortige mengsels in de kolom 'soort verharding' visueel gelijk zijn (met name de steenslag is visueel gelijk).
- Meer informatie over PAK onderzoek in asfalt en een verklaring van de gebruikte afkortingen is te vinden in Technisch infoblad 'Teerhoudendheid asfalt'. Dit document kunt u downloaden op onze website www.kiwa-koac.com bij 'Klik hier voor meer informatie per dienst' onder 'Appendices Kiwa KOAC (PDF)' (rechts op de home pagina).



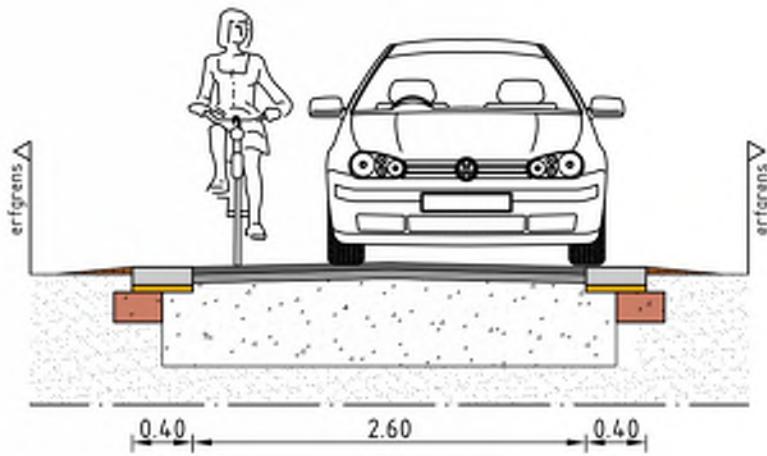
bijlage 2 : Foto's





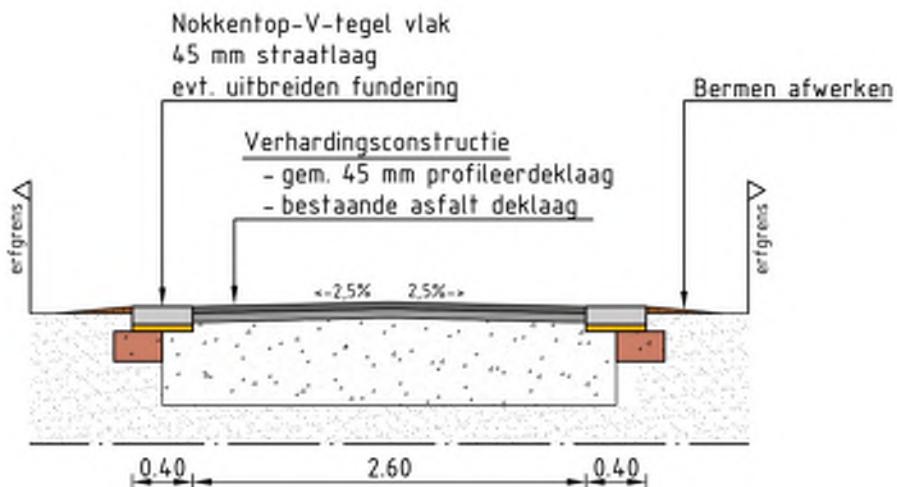
>

Bijlage 5: Uitwerking profielen en kostenraming



Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50



Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50

Gemeente Coevorden

Tekeningaanschrijving

bind
mens omgeving ingenieurs

Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

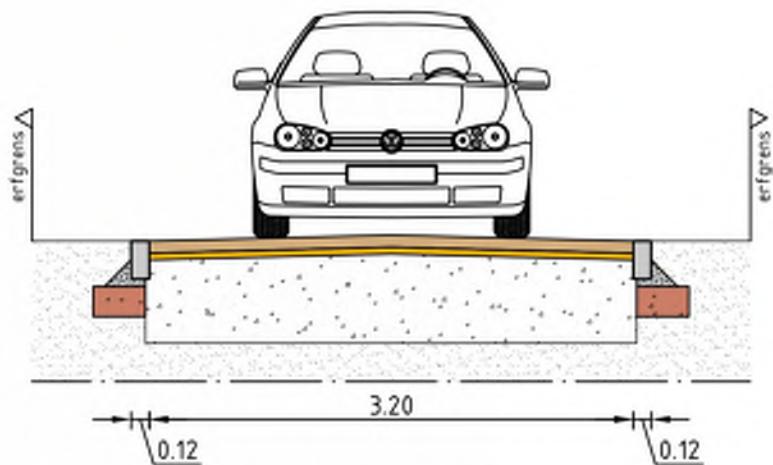
Datum 1 februari 2024
 Opdrachtgever Gemeente Coevorden
 Contactpersoon [REDACTED] J
 Postadres Kasteel 1
 Postcode 7741 GC Coevorden



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
Optie 1; Overlagen bestaande verharding					
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ 230	€
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	230	€ 230	€
	Oppreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	300	€ 300	€
	Oppreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€ 350	€
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€ 240	€
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€ 460	€
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€ 220	€
	Verwerken grond tpe vervallen bochten	m3	240	€ 240	€
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ 300	€
	Leveren en aanbrengen fundering nokkentop-v-tegels	ton	310	€ 310	€
	Leveren en aanbrengen straatlaag	m2	620	€ 620	€
	Leveren en aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	115	€ 115	€
	Leveren en aanbrengen deklaag 45mm	ton	35	€ 35	€
	Leveren en aanbrengen uitvul/deklaag 45mm	ton	250	€ 250	€
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	2.300	€ 2.300	€
	Leveren en aanbrengen slijplaag	m2	2.300	€ 2.300	€
	Leveren en aanbrengen nokkentop-v-tegel, 1 strek a 0,40m	m2	620	€ 620	€
	Herstellen particuliere infiltraties	m2	420	€ 420	€
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€ 1.520	€
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€ 1.520	€
	Aanbrengen infiltratieconstructie / plateau entree	EUR	1	€ 1	€ c
SUBTOTAAL				€ 143.426,00	
9 STAARTPOSTEN					
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ 1,00	€
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€ 1,00	€
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€ 1,00	€
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€ 1,00	€
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%	€ 9,00	€
	Algemene kosten	EUR	7,00%	€ 7,00	€
	Winst en risico	EUR	3,00%	€ 3,00	€
	Stelpost	EUR	1,00	€ 1,00	€
	Onvoorzien	EUR	20,00%	€ 20,00	€
	Bijdrage RAW-systeematiek	%	0,15%	€ 0,15	€ c
	afronding				€ 1.717,08 c
TOTAAL				€ 217.500,00	

Meerprijsen, incl 40% staartkosten:

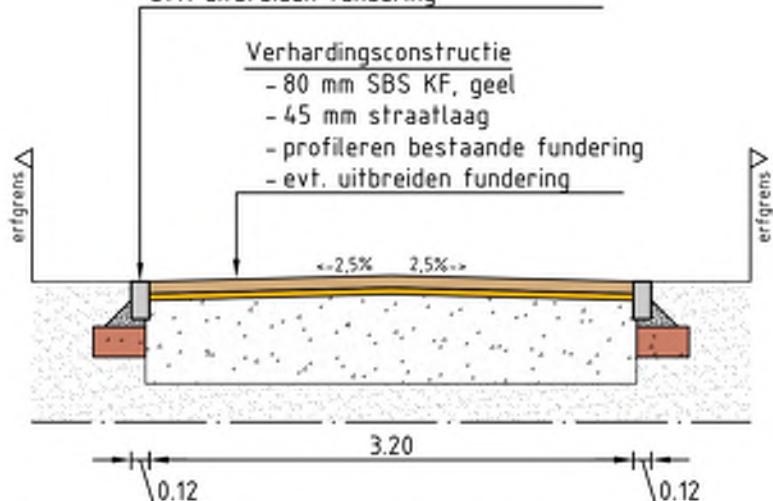
Meerprijs asfalt indien teerhouwend	ton	110	€ 110	€
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ 350	€ c



Principeprofiel optie 2

Schaal 1:50

Opsluitband 120 x 250 mm
stellen in stelspecie en v.z.v. steunrug
evt. uitbreiden fundering



Principeprofiel optie 2

Schaal 1:50

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Tekeningsschrijving
Principeprofielen optie 2

Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

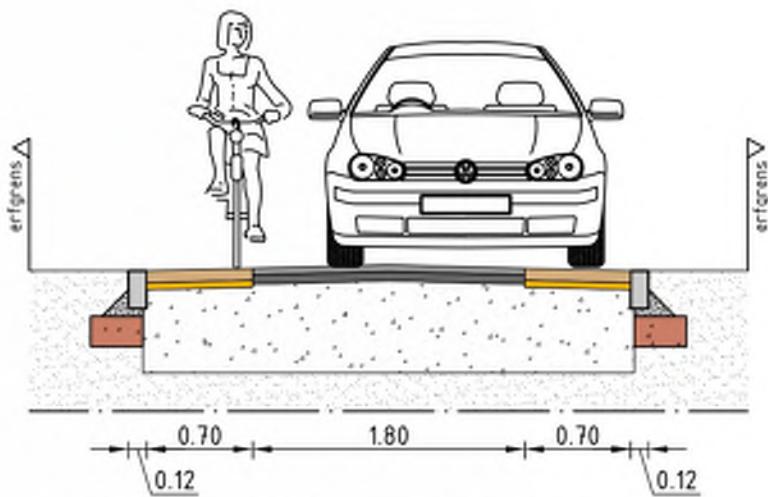
Datum 1 februari 2024
 Opdrachtgever Gemeente Coevorden
 Contactpersoon [REDACTED]
 Postadres Kasteel 1
 Postcode 7741 GC Coevorden



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
Optie 2; Rijbaan van straatbaksteen keiformaat geel					
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€	€
	Asfalt opnemen	m2	2.300	€	€
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€	€
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€	€
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€	€
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€	€
	Verwerken grond tgv vervallen bochten	m3	240	€	€
	Leveren en aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€	€
	Leveren en aanbrengen fundering kantopsplitsing/verbreding	ton	310	€	€
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijbaan	m2	2.500	€	€
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	2.500	€	€
	Leveren en aanbrengen oplsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€	€
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€	€
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€	€
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€	€
	Aanbrengen inrichtconstructie / plateau entree	EUR	1	€	€
SUBTOTAAL				€ 261.436,00	
9 STAARTPOSTEN					
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€	€
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€	€
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€	€
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€	€
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%		€
	Algemene kosten	EUR	7,00%		€
	Winst en risico	EUR	3,00%		€
	Stelpost	EUR	1,00	€	€
	Onvoorzien	EUR	20,00%		€
	Bijdrage RAW-systeematiek	%	0,15%		c c
	afronding			€ 488,10	
TOTAAL				€ 385.000,00	

Meerprijs incl 40% staartkosten:

Meerprijs asfalt indien teerhoudend ton 500 €
 Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest ton 350 €



Principeprofiel optie 3
Schaal 1:50

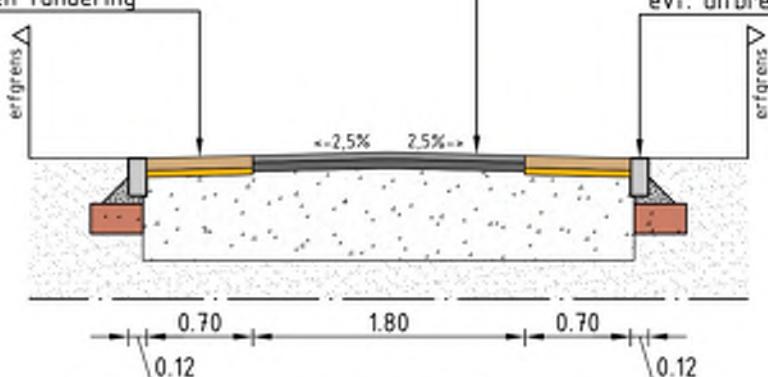
Verhardingsconstructie

- 80 mm SBS KF, geel
- 45 mm straatlaag
- profileren bestaande fundering
- evt. uitbreiden fundering

Verhardingsconstructie

- slijtlaag
- gem. 45 mm profileerdeklaag
- bestaande asfalt deklaag

Opsluitband 120 x 250 mm
stellen in stelspecie en v.z.v. steunrug
evt. uitbreiden fundering



Principeprofiel optie 3
Schaal 1:50

Opdrachtgever
Gemeente Coevorden

Tekeningsschrijving
Principeprofielen optie 3

Datum 1 februari 2024
 Opdrachtgever Gemeente Coevorden
 Contactpersoon J
 Postadres Kasteel 1
 Postcode 7741 GC Coevorden



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro	
Optie 3; Rijloper						
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€	€	
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	120	€	€	
	Zagen asfalt tbv rijloper	m	1.550	€	€	
	Oppreken asfaltverharding tbv rijloper (breedte 1,80m)	m2	900	€	€	
	Oppreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	150	€	€	
	Oppreken funderingslaag aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€	€	
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	115	€	€	
	Ontgraven grond tbv aanbrengen verbreding	m3	460	€	€	
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€	€	
	Verwerken grond tpt vervallen bochten	m3	240	€	€	
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€	€	
	Aanbrengen fundering verbreding	m2	610	€	€	
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijloper	m2	1.100	€	€	
	Aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	54	€	€	
	Aanbrengen deklaag 45mm	ton	38	€	€	
	Aanbrengen uitvul/deklaag 45mm	ton	160	€	€	
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	1.400	€	€	
	Aanbrengen slijplaag	m2	1.400	€	€	
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	1.100	€	€	
	Leveren en aanbrengen oplsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€	€	
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€	€	
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€	€	
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€	€	
	Aanbrengen inritconstructie/plateau entree	EUR	1	€	€	
				C	C	
	SUBTOTAAL				€ 216.633,50	
9 STAARTPOSTEN						
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€	€	
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€	€	
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€	€	
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€	€	
	Uitvoeringskosten	%	9,00%	€	€	
	Algemene kosten	%	7,00%	€	€	
	Winst en risico	%	3,00%	€	€	
	Stelpost	EUR	1,00	€	€	
	Onvoorzien	EUR	20,00%	€	€	
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%	C	C	
	afronding				€ 465,03	
					TOTAAL	€ 322.500,00

Meerprijs, incl 40% staartkosten:

Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	234	€	€
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€	€

Toelichting grondslagen

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

C Art. 5.1 lid 1 sub c

Deze informatie betreft bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:55
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: FW: Memo Riolering "De Tip"
Bijlagen: De Tip bestaande situatie na inspectie 19_3_2024.pdf; 43510186_Rapport.pdf; MEMO Riolering De Tip def.docx

Hoi [REDACTED] J,

Hierbij de inspectiegegevens en een bijbehorende memo.

Even kort door de bocht de belangrijkste zaken:

- 55% van de riolering is geïnspecteerd, de rest konden we niet bereiken met een camera;
- Dat wat geïnspecteerd is, is goed te noemen muv een van de aansluitingen op het hoofdriool, deze was niet toegankelijk;
- De riolering is (theoretisch) op ca. 50% van de levensduur;
- Voor verdere inspectie en zeker bij overname zijn extra putten nodig voor de toegankelijkheid;
- Bij overname is bij elke huisaansluiting op de erfafscheiding een putje nodig;
- De verwachting is dat er, ook bij wat meer vrachtverkeer weinig extra risico's zijn te verwachten.

Groet, [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 19 maart 2024 15:55
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: Memo Riolering "De Tip"

Goedemiddag [REDACTED] J,

Hierbij de memo en gegevens van de riolering van De Tip in De Kiel.
[REDACTED] J heeft het stuk ook doorgenomen, hij is dus op de hoogte

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
tel. [REDACTED] J
mob. [REDACTED] J

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

Rapportage rijdende camera

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever : Gemeente Coevorden
Locatie : De Kiel

vandervalk+de groot

Schuttevaerstraat 40

8471 ZZ WOLVEGA

Samensteller:

Inhoudsopgave

Projectomschrijving	1
Leeswijzer	2
Overzicht geïnspecteerde leidingen (paginaoverzicht)	4
Overzicht geïnspecteerde leidingen (toestandsaspecten)	5
Rapportage: Rijdende camera	6

Bijlagen (indien van toepassing)

- Inspectietekeningen
- Datadrager
- Overzicht PVE/Startwaarden

Project omschrijving

Rapportage Rijdende camera

Rapportnummer	:	43510186			
Opdrachtgever	:	Gemeente Coevorden			
Plaats	:	De Kiel			
Inspectiedatum	:	26-02-2024 t/m 27-02-2024			
Soort inspectie	:	Rijdende camera			
Totale strenglengte	:	370,70 meter			
Geïnspecteerde lengte	:	370,70 meter			
Diameteropbouw	:	materiaal	diameter	leidinglengte	inspectielengte
		PVC-U	300 / 300	6,10	6,10
		PVC-U	250 / 250	53,00	53,00
		PVC-U	160 / 160	311,59	311,59
Inspectie verricht door	:	NA/70.093/72.038			
Behandelend projectleider	:	[REDACTED]			
Uitwisselingsbestand(en)	:	43510186.ribx			
Inspectiereden	:	Eigendomsoverdracht			
Omschrijving	:	Insp. gemengd stelsel, De Tip te De Kiel			

vandervalk+degroot leidinginspectie

Vragen of opmerkingen:

[REDACTED]
Behandelend projectleider

disclaimer

Deze rapportage is samengesteld aan de hand van de stamgegevens en waarnemingen van de uitgevoerde inspectie. Tevens is het hoogteprofiel van de geïnspecteerde leidingen aan de hand van de hellingshoekmeting weergegeven. Ondanks het feit dat wij onze werkzaamheden uiterst zorgvuldig hebben uitgevoerd kan het voorkomen dat er een afwijking voorkomt in de stam-, meetgegevens of waarnemingen. Definitieve conclusies en/of maatregelen kunnen niet worden vastgesteld zonder een deskundige beoordeling van het beeldmateriaal, inspectieresultaten en de omgevingsfactoren. Indien u over deze rapportage wagen heeft kunt u zich wenden tot de behandelend projectleider.

Leeswijzer

Samenstellen rapportage

Middels het uitvoeren van de inspectie is de toestand van de leidingen/putten vastgelegd. De inspectie is uitgevoerd conform de NEN-EN 13508-2 met programma van eisen/start waarden. In deze rapportage worden de waarnemingen uit deze inspectie beschreven.

Bij het samenstellen van de rapportage hebben we de waarnemingen klasse toegekend aan de hand van de Rioned classificatie methodiek van visuele inspecties: Classificeren van toestand aspecten van leidingen en putten vastgelegd volgens NEN-EN 13508-2, versie 16 januari 2020.

Gebaseerd op tabel A1 uit de voormalige NEN 3998 (2004) hebben we de toegekende klasse indicatief verdeeld in waarschuwing en ingrijp maatstaven conform onderstaand overzicht. Om tot definitieve conclusies of maatregelen te komen dient de toestand van de leidingen beoordeeld te worden, met de inachtneming van actuele of toekomstige plaatselijke omstandigheden. Bij dit proces kunt u de inspectie werktekening, volledige rapportage en viewer met inspectiebeelden van dit inspectieproject betrekken.

Overzicht gehanteerde maatstaven

Overzicht geïnspecteerde leidingen per straat

In dit overzicht worden de geïnspecteerde leidingen per straat weergegeven. Wanneer het leiding-ID groen gearceerd is betekent dit dat er in deze leiding geen ingrijpmaatstaven (conform bovenstaand overzicht) zijn aangetroffen. indien het leiding-ID rood gearceerd is zijn er wel ingrijpmaatstaven waargenomen.

Daarnaast wordt per straat en leiding de lengte en de geïnspecteerde lengte weergegeven. Is het verschil tussen deze lengten groot dan kan dit duiden op niet volledig geïnspecteerde leidingen of op een afwijking van de beheersituatie ten opzichte van de werkelijke situatie.

Overzicht hoogstwaargenomen klasse per hoofdcode

Het overzicht hoogst waargenomen klasse per hoofdcode geeft per leiding van iedere hoofdcode de hoogst waargenomen klasse weer. Middels kleur wordt aangegeven of deze klasse een waarschuwing- (groen) of ingrijpmaatstaf (rood) betreft, dan wel een toestand betreft die nader beschouwd dient te worden (blauw).

De door ons toegepaste onderverdeling van de waarschuwing- en ingrijpmaatstaven c.q. nadere beschouwing is in het bovenstaande overzicht weergegeven. In de algemene leidinggegevens en waarnemingen staat bij iedere waarneming de vertaling naar klasse weergave.

Algemene leidinggegevens en waarnemingen

In dit overzicht worden per leiding de leidinggegevens en waarnemingen weergegeven. Aan de waarnemingen wordt, waar van toepassing, de klasse conform bovenstaand overzicht toegevoegd.

Leeswijzer

Inlaatgrafiek

In dit overzicht worden de inlaat gegevens weergegeven op basis van de waarnemingen uit de inspectie.

Foto's

In dit overzicht worden foto's getoond die tijdens de inspectie gemaakt zijn bij de waarneming van de toestandsaspecten die worden vermeld.

Hellingshoekmeting

In dit overzicht worden algemene gegevens van het project, de leidinggegevens, de verhanggrafiek en het hoogteprofiel getoond van de desbetreffende leiding. De grafieken zijn gemaakt op basis van de leidinggegevens.

Overzicht geïnspecteerde riolen per straat

De Tip	leidinglengte 370,69			geïnspecteerde lengte 370,69		
Leiding ID	van put	naar put	materiaal	diameter	lei.l.	insp.l.
001	SN151	SN151A	PVC-U	300 / 300	6,10	6,10
002	SN151	SN152	PVC-U	250 / 250	51,10	51,10
003	Aa	Bb	PVC-U	160 / 160	45,00	45,00
004	Aa	CC	PVC-U	160 / 160	7,00	7,00
005	Cc	DD	PVC-U	160 / 160	4,00	4,00
006	Ee	Dd	PVC-U	160 / 160	45,20	45,20
007	Ee	Ff	PVC-U	160 / 160	65,50	65,50
008	Ff	Gg	PVC-U	160 / 160	50,00	50,00
009	Hh	Dd	PVC-U	160 / 160	36,10	36,10
010	Hh	II	PVC-U	160 / 160	35,40	35,40
011	Jj	Kk	PVC-U	160 / 160	23,40	23,40
016	SN151	SN150A	PVC-U	250 / 250	1,90	1,90

Overzicht hoogstwaargenomen klasse per hoofdcode

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 001

ALGEMENE GEGEVENS

		LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting [AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput : SN151
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput : SN151A
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput [ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput [ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt [ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 26-02-2024	Leidinglengte [ABQ]: 6,10 m
Soort locatie	[AAL]: In een weg	Geïnsp. Lengte : 6,10 m
Verharding	[AXB]: Asfalt	Jaar ingebruikname [ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Gereinigd	
Vloeistofstr	[ADC]: Geen	
Neerslag	[ADA]: Geen	
Temperatuur	[ADB]: Boven vríespunt	
Grondeigend	[AAQ]: Privaat	
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]: 300 mm	1e Videobestandsnaam : 001.mpg
Hoogte	[ACB]: 300 mm	1e Begintelling : 00:00:27
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling : 00:02:48
Materiaal	[ACD]: PVC-U	
Lengte	[ACG]: 5000 mm	
Alg. Opm.	[ADE]: ABR: H.264	

VIDEOGEGEVENS

Foto.nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
001_001	0,00	BCD.A..		Beginknooppunt, rioolput SN151 , Kleine Camera zonder lift/ hoge inval	
001_003	0,00	BDD.E..		Begin: Waterpeil, troebel en verkleurd 4 %,	
001_003	6,10	BDD.E..		Einde: Waterpeil, troebel en verkleurd 4 %,	
001_002	6,10	BDC.A.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, belemmering, anders, 100% dicht met zand en wortels 100% dicht met zand en wortels	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 001

Foto Video Afst./m Toest. Beschrijving

SN151

00:00:27 —————+ 0.00 - BCDA - Beginknooppunt, Rioolput

00:00:27 —————+ 6.10 - BDCA - Belemmering, Anders (Z)
6.10 - Eindknooppunt, Rioolput

SN151A

Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 001



Foto nummer: 001_001 | Afstand: 0,00 | Video: 001.mpg
Omschrijving: Waterpeil, troebel en verkleurd

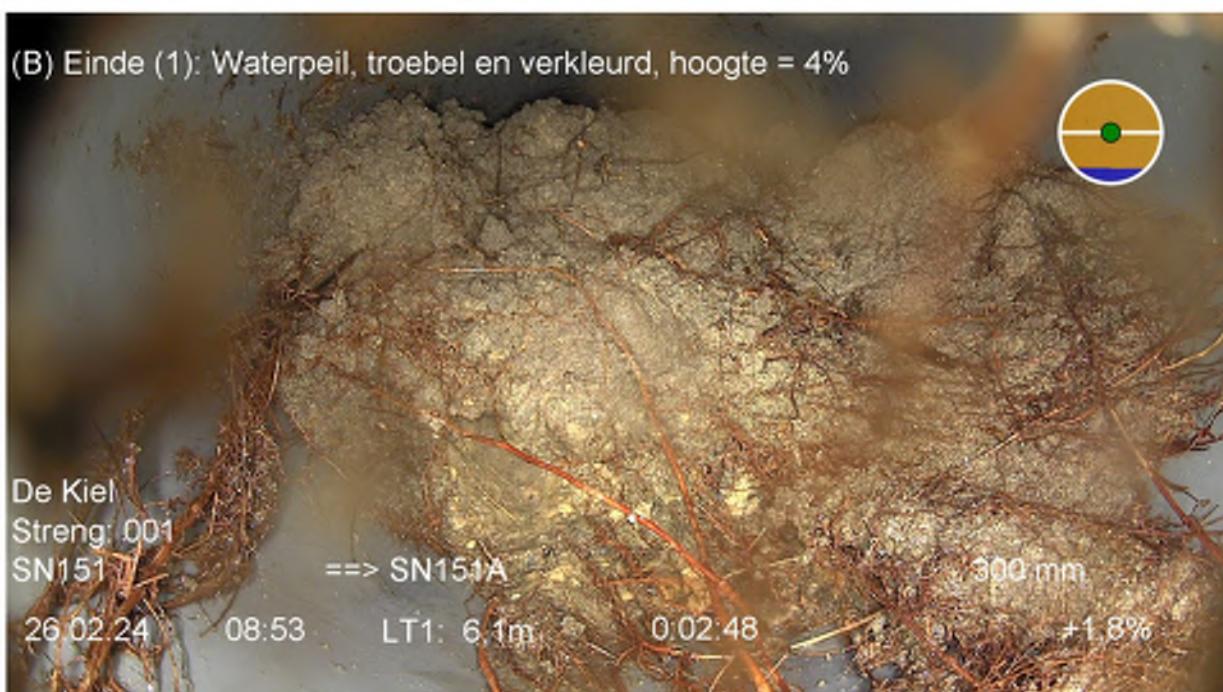


Foto nummer: 001_003 | Afstand: 6,10 | Video: 001.mpg
Omschrijving: Waterpeil, troebel en verkleurd

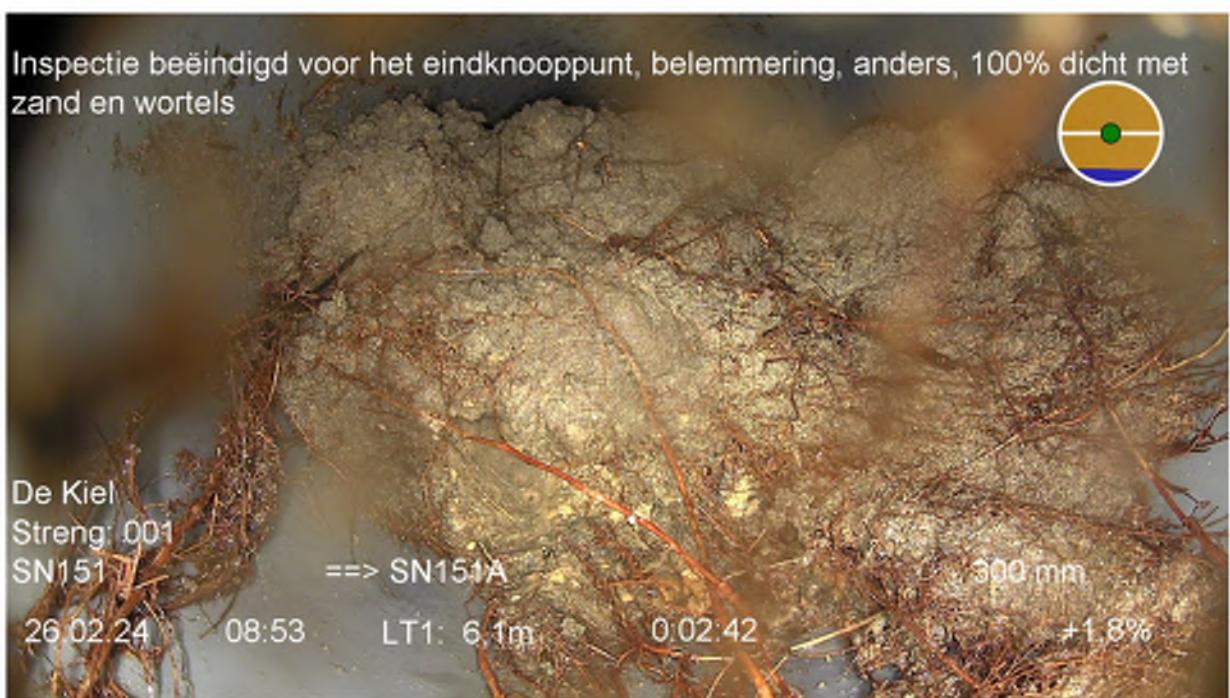


Foto nummer: 001_002 | Afstand: 6,10 | Video: 001.mpg

Omschrijving: Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, belemmering, anders, 100% dicht met zand en wortels

Rijdende camera
Hellingshoekmeting

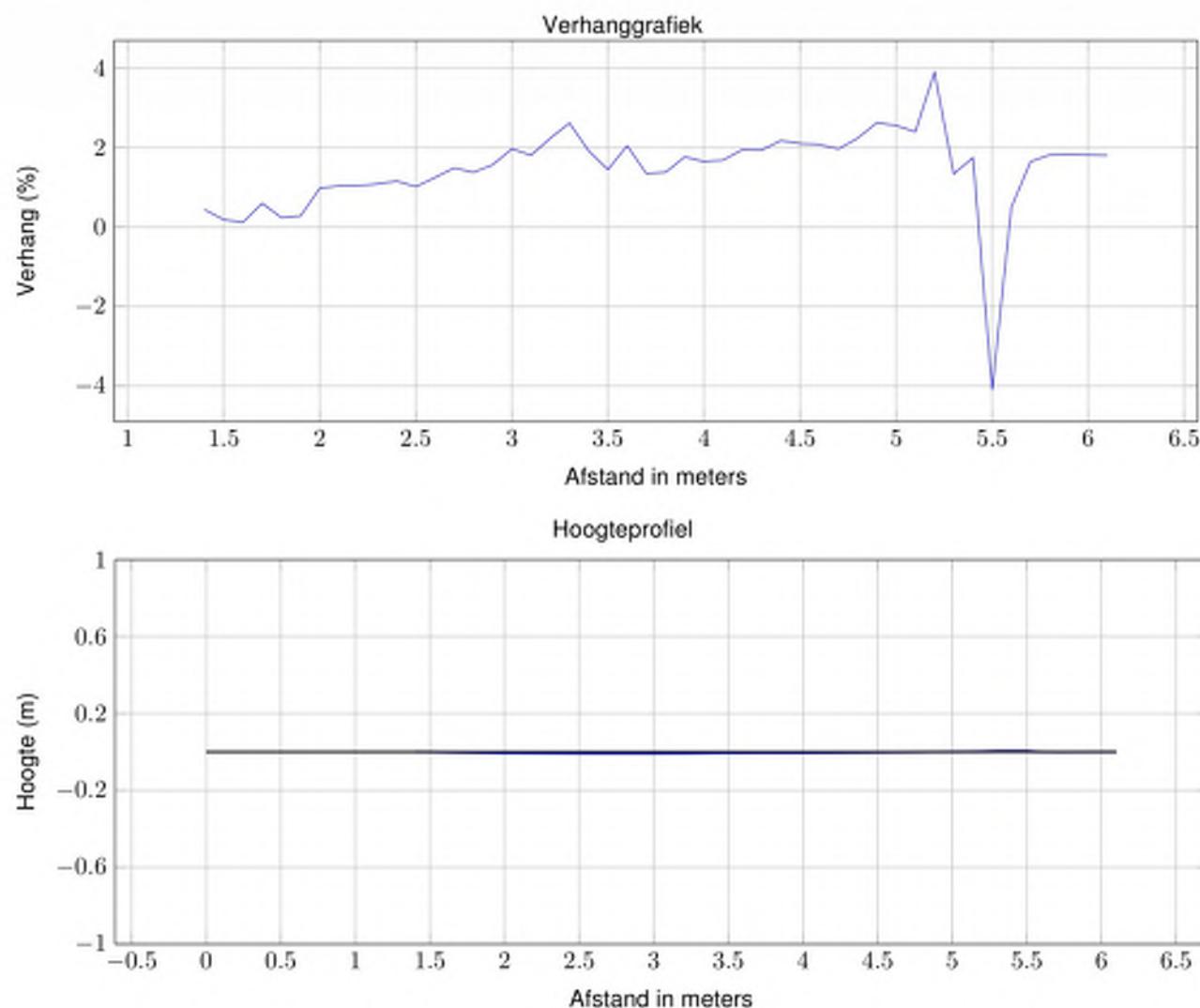
Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 001

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern [AAO]:
Straat [AAJ]: De Tip
Tekening [AXA]: 43510186_01
Bemal.gebied [APP]:
Leidingstelsel [ACK]: Gereinigd
Datum [ABF]: 26-02-2024
Verharding [AXB]: Asfalt
Gereinigd [ACM]: Gereinigd

LEIDINGGEGEVENS

Insp. richting [AAK]: Niet bekend
Beginput : SN151
Eindput : SN151A
B.O.B. t.o.v. NAP [AXG]: 0.00
B.O.B. t.o.v. NAP [AXH]: 0.00
Leidinglengte [ABQ]: 6,10 m
Geinsp. Lengte : 6,10 m



Maximale afwijking onder ideale lijn [mm] : 9,49 op 2,9 meter van beginput

Maximale afwijking boven ideale lijn [mm] : 5,2 op 5,5 meter van beginput

Verhanggrafiek en hoogteprofiel zijn informatief. Zie IKAS Evolution project viewer voor nauwkeurigere sensor data weergave.

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 003

ALGEMENE GEGEVENS

			LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: Aa
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: Bb
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 26-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 45,00 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 45,00 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vrespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

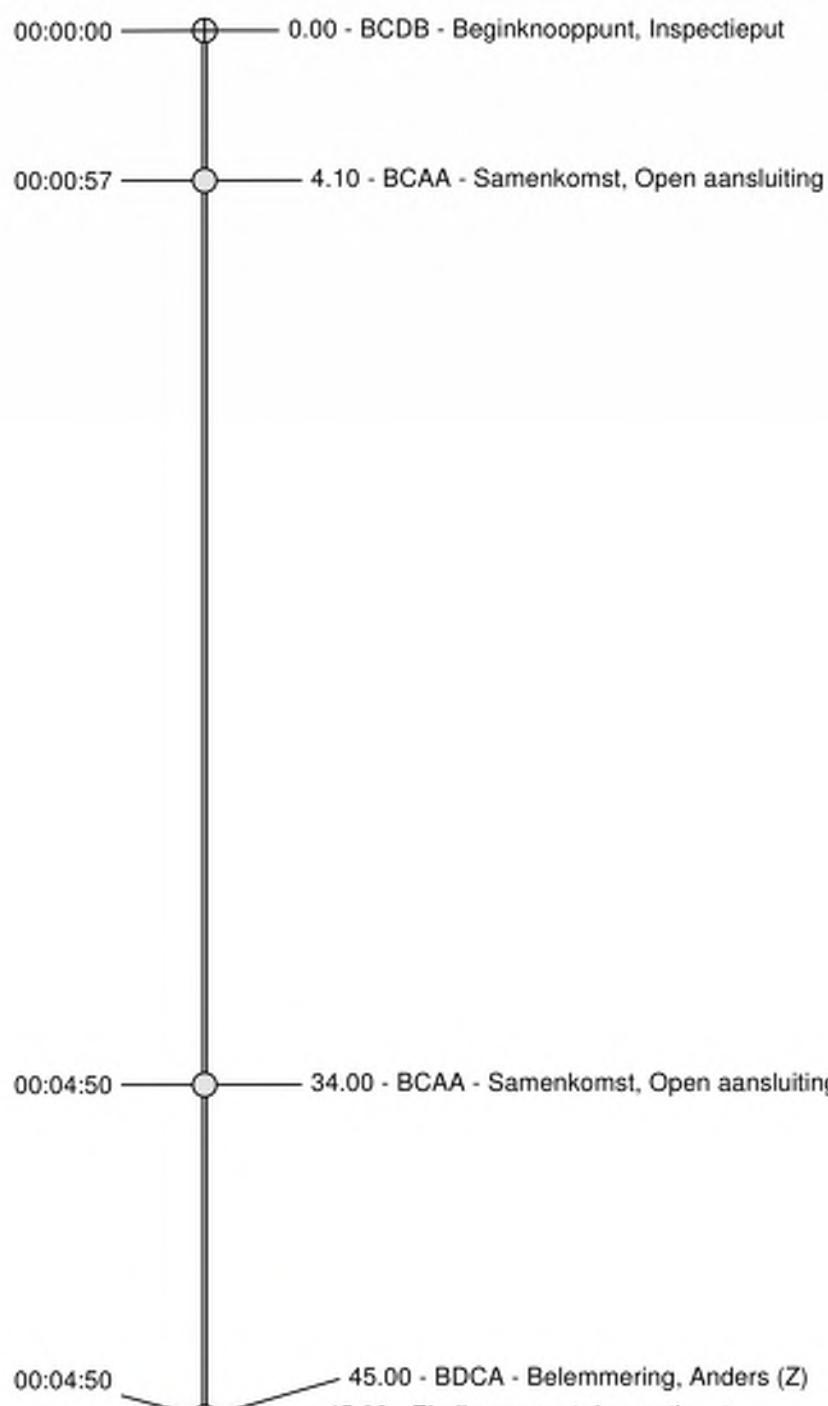
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 003.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:00
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:10:46
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

VIDEOGEGEVENS

Foto nr.	Afst [m]	Code	V	Waarneming	Klok
003_009	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Aa , Ontstoppingspunt	
	0,00	BDD.A..		Begin: Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 5 %,	
	4,10	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	
	17,10	BCC.B..		Geprefabriceerd bochtstuk, naar rechts 15 °,	
	34,00	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	
	37,10	BDD.A..		Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 10 %,	
	37,40	BDG.A..		Begin: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	41,50	BDD.A..		Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 25 %,	
	45,00	BDD.A..		Einde: Waterpeil, helder afvalwater (de bodem is zichtbaar) 25 %,	
	45,00	BDG.A..		Einde: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	45,00	BDC.A.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, belemmering, anders, Komt niet verder. Komt niet verder.	

Foto Video Afst./m Toest. Beschrijving

Aa



Bb

Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 003

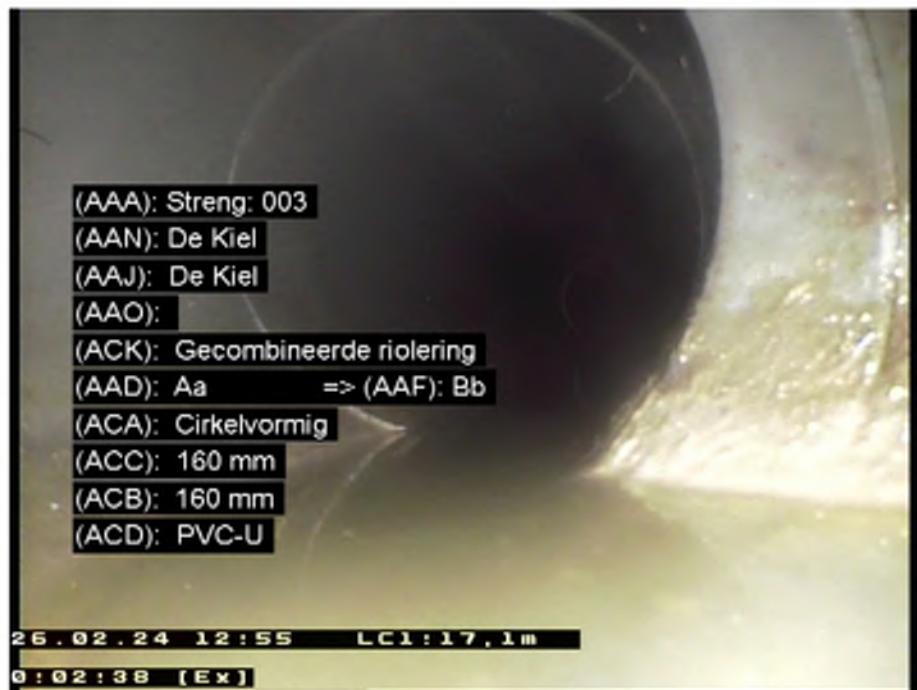


Foto nummer: 003_009 | Afstand: 17,10 | Video: 003.mpg
Omschrijving: Geprefabriceerd bochtstuk, naar rechts

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 004

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: Aa
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: CC
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 26-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 7,00 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 7,00 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vrèespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

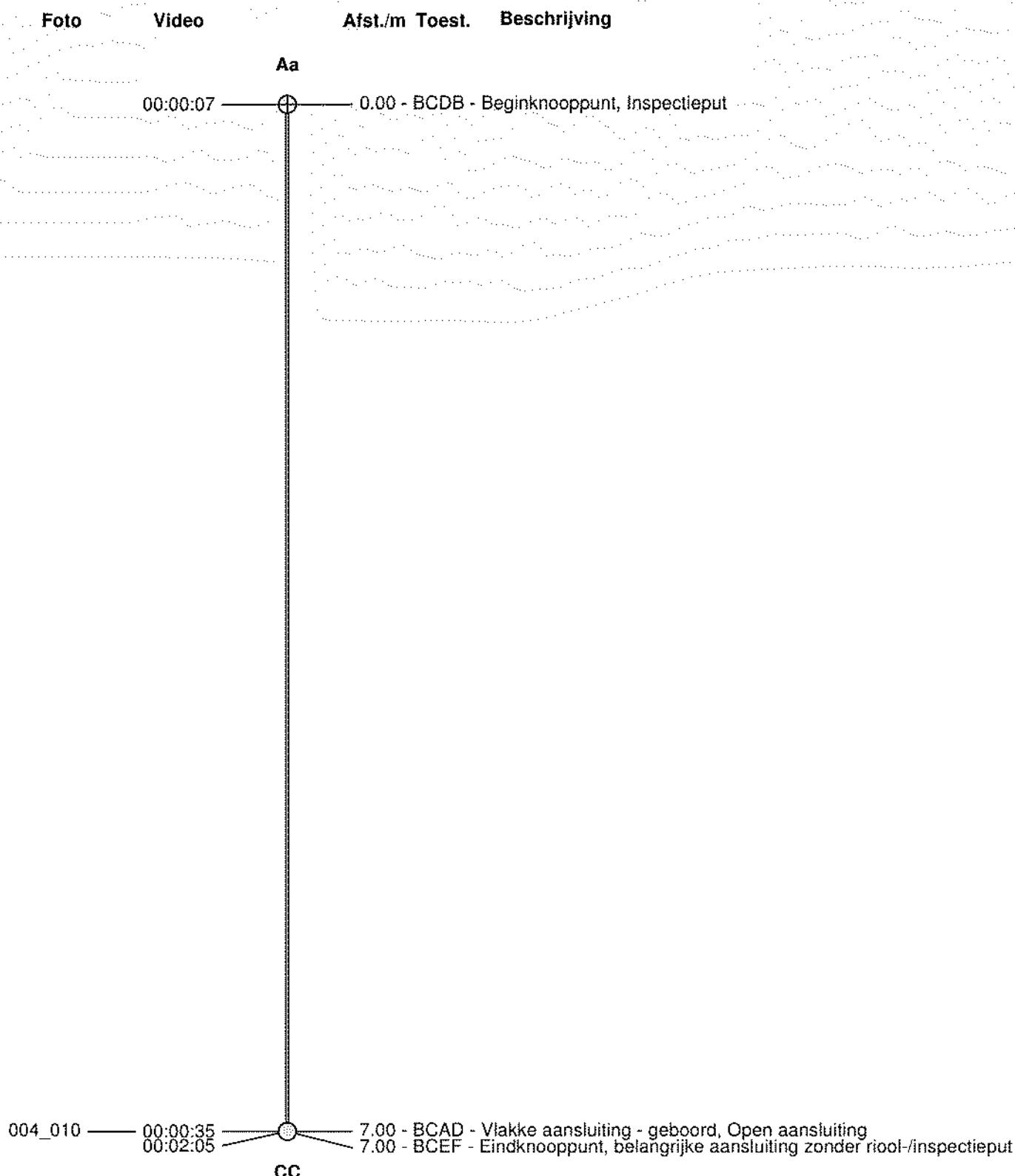
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 004.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:07
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:02:05
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

VIDEOGEGEVENS

Foto.nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
004_010	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Aa , Ontstopningsstuk,	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 5 %,	
	7,00	BCA.D.A.		Aansluiting, vlakke aansluiting - geboord, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	
	7,00	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 5 %,	
	7,00	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput CC , Inlaat is put.	12-00

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 004



Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 004

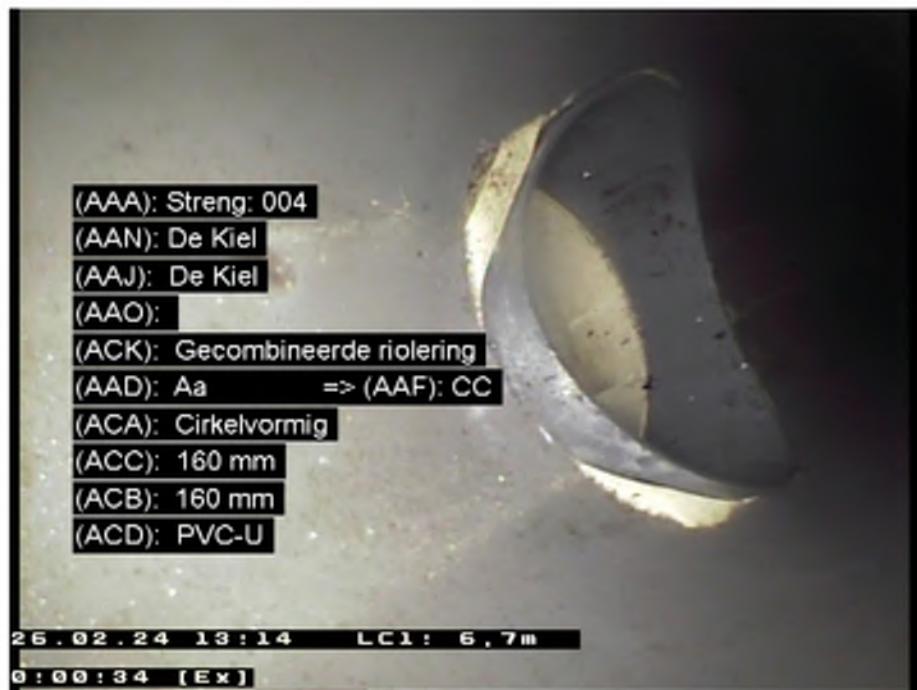


Foto nummer: 004_010 | Afstand: 7,00 | Video: 004.mpg
Omschrijving: Aansluiting, vlakke aansluiting - geboord, open aansluiting

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 005

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: Cc
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: DD
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 26-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 4,00 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 4,00 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vriespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 005.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:00
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:01:26
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

VIDEOGEGEVENS

Foto.nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
005_011	0,00	BCD.F..		Beginknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Cc , Inlaat is put.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 5 %,	
005_012	3,70	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm, lijkt afgesloten.	12-00
	4,00	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 5 %,	
	4,00	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput DD , T-stuk is put.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 005

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
Cc				
		00:00:00	⊕	0.00 - BCDF - Beginknooppunt, Belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
005_011		00:00:41	⊕	3.70 - BCAA - Samenkomst, Open aansluiting
005_012		00:01:26	⊕	4.00 - BCEF - Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
DD				

Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 005



Foto nummer: 005_011 | Afstand: 3,70 | Video: 005.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting



Foto nummer: 005_012 | Afstand: 4,00 | Video: 005.mpg
Omschrijving: Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 006

ALGEMENE GEGEVENS

		LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting [AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput : Ee
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput : Dd
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput [ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput [ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt [ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 26-02-2024	Leidinglengte [ABQ]: 45,20 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte : 45,20 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname [ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd	
Vloeistofstr	[ADC]: Geen	
Neerslag	[ADA]: Geen	
Temperatuur	[ADB]: Boven vriespunt	
Grondeigend	[AAQ]: Privaat	
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam : 006.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling : 00:00:04
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling : 00:05:27
Materiaal	[ACD]: PVC-U	
Lengte	[ACG]: 5000 mm	
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

Foto nr.	Afst [m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Ee , Ontstopningsput.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	8,90	BDD.C..		Waterpeil, troebel 25 %,	
	9,00	BDG.A..		Begin: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	15,00	BDG.A..		Verlies van beeld, de camera is onder water	
	15,50	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	
	43,00	BDG.A..		Einde: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	44,60	BDD.C..		Waterpeil, troebel 10 %,	
	45,20	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	45,20	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Dd , Put is fictief, Y-stuk is put.	12-00

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 006

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
Ee				
		00:00:04	0.00	- BCDB - Beginknooppunt, Inspectieput
		00:02:38	15.50	- BCAA - Samenkomst, Open aansluiting
		00:05:27	45.20	- BCEF - Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
Dd				

Rijdende camera**Algemene leidinggegevens en waarnemingen**

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 007

ALGEMENE GEGEVENS

			LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: Ee
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: Ff
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 26-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 65,50 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 65,50 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vriespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

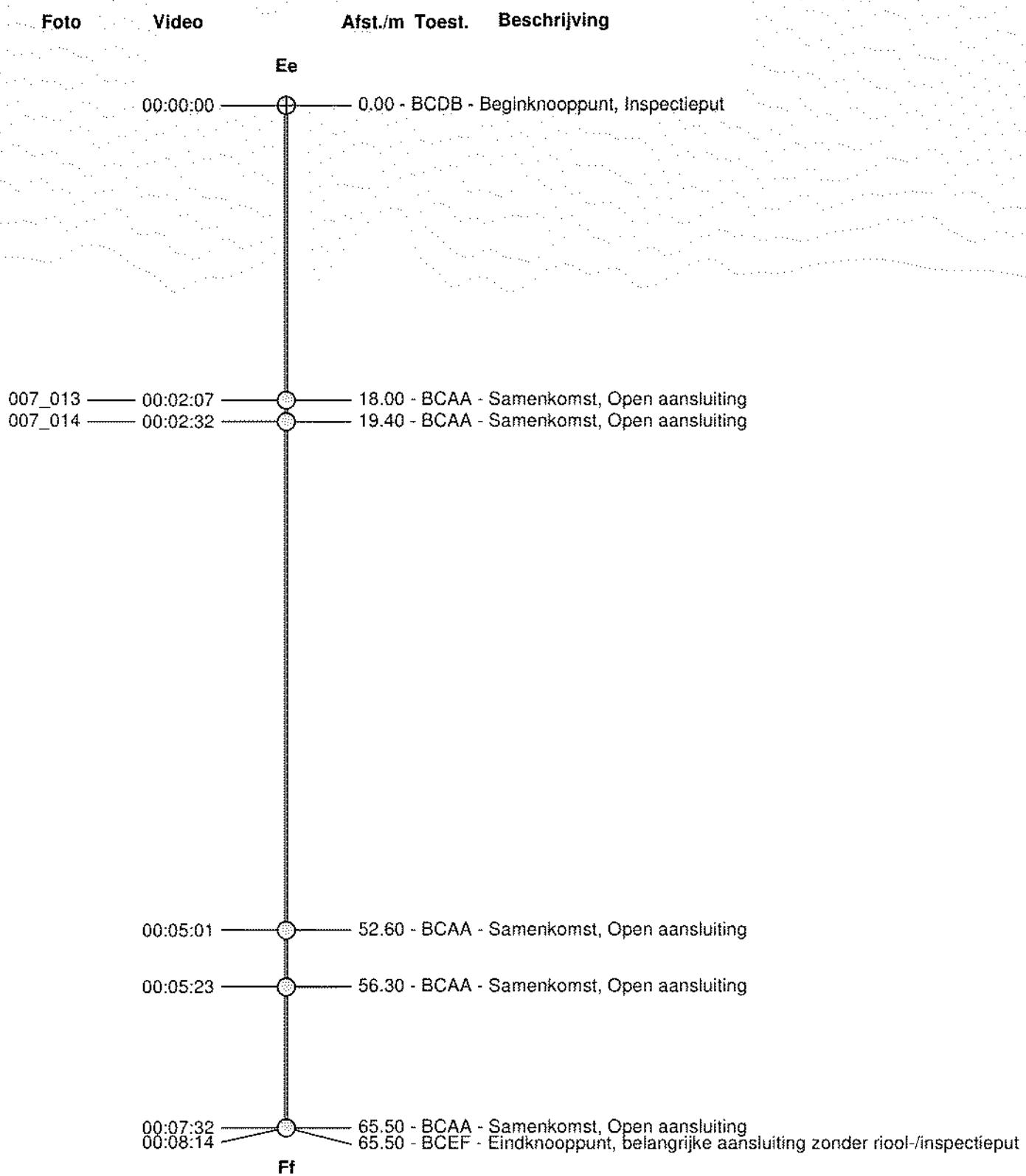
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 007.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:00
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:08:14
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

VIDEOGEGEVENS

Foto nr.	Afst [m]	Code	V	Waarneming	Klok
007_013	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Ee , Ontstopningsstuk.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	7,70	BDD.C..		Waterpeil, troebel 20 %,	
	7,80	BDG.A..		Begin: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	18,00	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	19,40	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	34,50	BDD.C..		Waterpeil, troebel 10 %,	
	34,50	BDG.A..		Einde: Verlies van beeld, de camera is onder water	
	52,60	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	56,30	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
007_014	65,50	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	65,50	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	65,50	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Ff , Put is fictief, ontstopningsstuk/aansluiting is put.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 007



Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 007



Foto nummer: 007_013 | Afstand: 18,00 | Video: 007.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting



Foto nummer: 007_014 | Afstand: 19,40 | Video: 007.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 008

ALGEMENE GEGEVENS

			LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: Ff
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: Gg
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 26-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 50,00 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 50,00 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vriespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

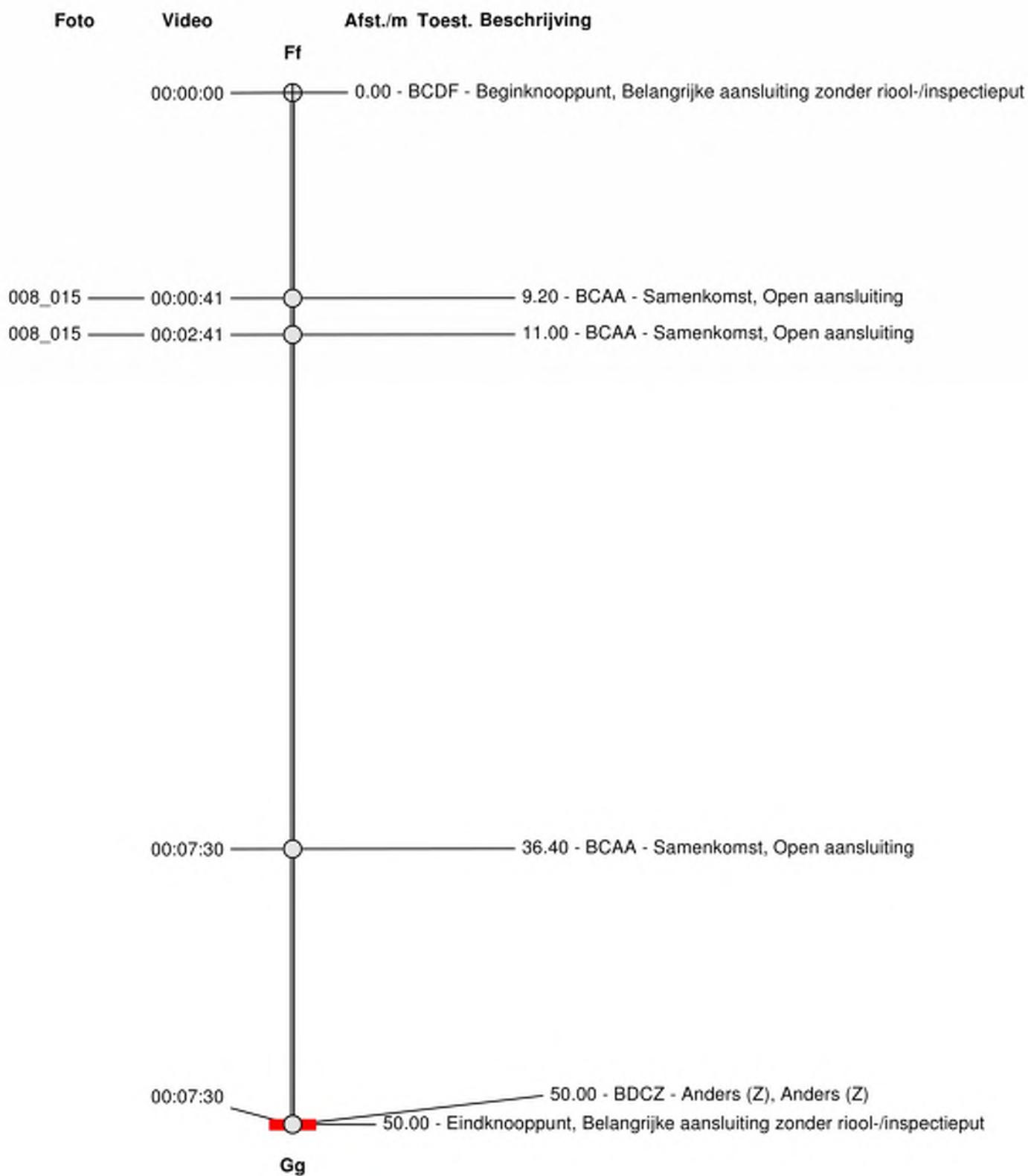
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 008.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:00
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:11:17
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

VIDEOGEGEVENS

Foto nr.	Afst [m]	Code	V	Waarneming	Klok
008_015	0,00	BCD.F..		Beginknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Ff , Put is fictief, ontstopningsstuk/aansluiting is put.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	10,50	BCC.A..		Geprefabriceerd bochtstuk, naar links 45 ° ,	09-00
	9,20	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	11,00	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	14,20	BDD.C..		Waterpeil, troebel 20 %,	
	14,70	BDG.A..		Verlies van beeld, de camera is onder water	
	36,40	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	50,00	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 20 %,	
	50,00	BDC.Z.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, anders, Camera komt niet verder. Camera komt niet verder.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 008



Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 008



Foto nummer: 008_015 | Afstand: 9,20 | Video: 008.mpg
Omschrijving: Aansluiting, samenkomst, open aansluiting

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 009

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: Hh
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: Dd
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 27-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 36,10 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 36,10 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vriespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 009.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:08
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:09:55
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

VIDEOGEGEVENS

Foto.nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Hh , Ontstopningsstuk.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	19,30	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	
	36,10	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	36,10	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Dd , Put is fictief, y-stuk is put.	12-00

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 009

Foto	Video	Afst./m	Toest.	Beschrijving
Hh				
		00:00:08		0.00 - BCDB - Beginknooppunt, Inspectieput
		00:05:08		19.30 - BCAA - Samenkomst, Open aansluiting
		00:09:55		36.10 - BCEF - Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput
Dd				

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 010

ALGEMENE GEGEVENS

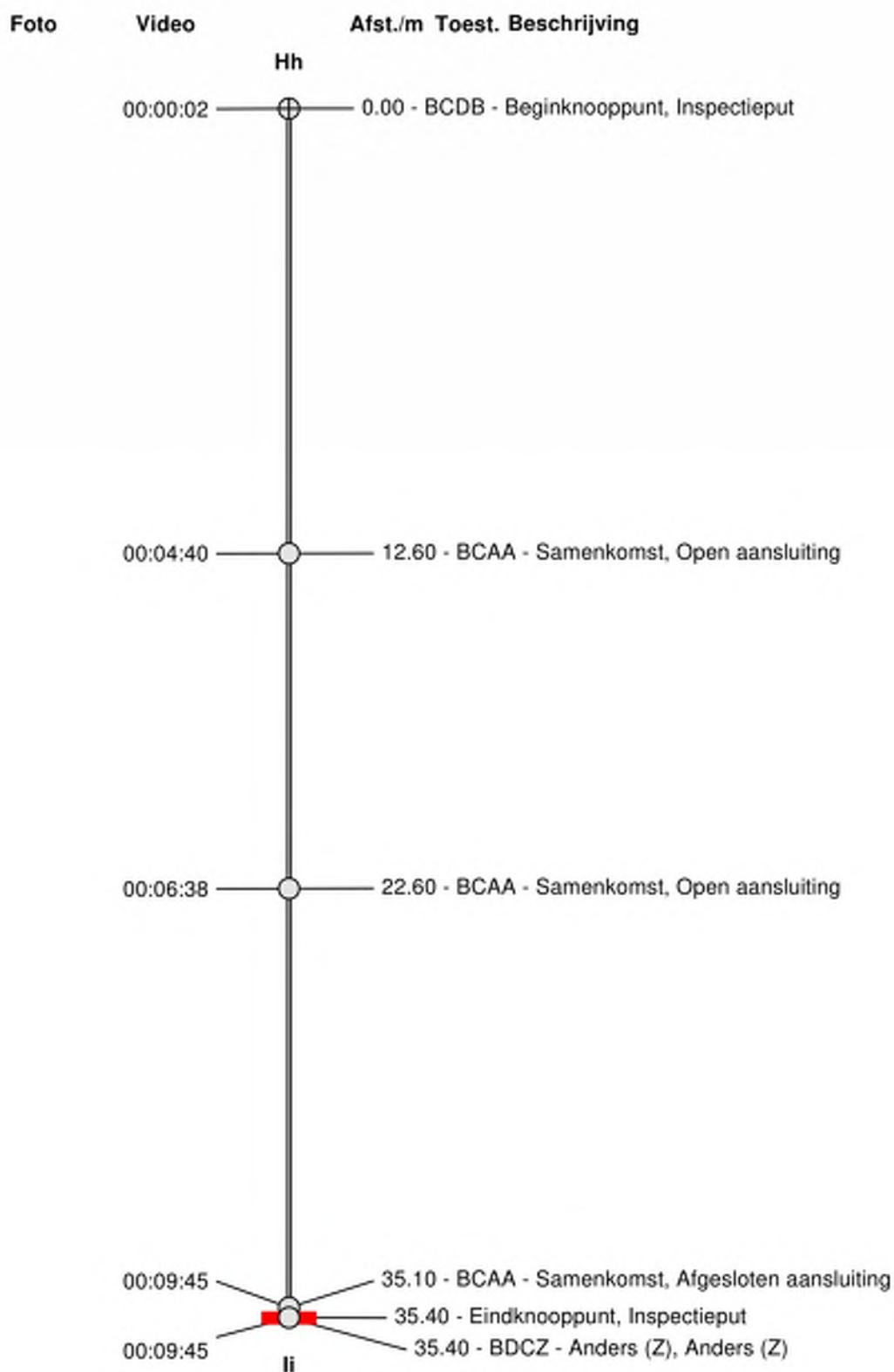
			LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: Hh
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: li
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 27-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 35,40 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 35,40 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vrèespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 010.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:02
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:11:41
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

VIDEOGEGEVENS

Foto.nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
010_001	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Hh , Ontstopningsput	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 10 %,	
	5,40	BDD.C..		Waterpeil, troebel 20 %,	
	5,40	BBA.C..F		Wortels, wortelscherm, via wand 30 %, Onduidelijk wat eronder zit.	12-00
	12,60	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	22,60	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	32,10	BDD.C..		Waterpeil, troebel 10 %,	
	35,10	BCA.A.B.		Aansluiting, samenkomst, afgesloten aansluiting 125 mm, 125 mm,	12-00
	35,40	BCC.A..		Geprefabriceerd bochtstuk, naar links 45 °,	09-00
	35,40	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 10 %,	
	35,40	BDC.Z.Z.		Inspectie beëindigd voor het eindknooppunt, anders, Bochtstuk en vervuiling, camera wil niet verder. Bochtstuk en vervuiling, camera wil niet verder.	



Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 010



Foto nummer: 010_001 | Afstand: 5,40 | Video: 010.mpg
Omschrijving: Wortels, wortelscherf, via wand

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 011

ALGEMENE GEGEVENS

		LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting [AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput : Jj
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput : Kk
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput [ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput [ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt [ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 27-02-2024	Leidinglengte [ABQ]: 23,40 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte : 23,40 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname [ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Ongereinigd	
Vloeistofstr	[ADC]: Geen	
Neerslag	[ADA]: Geen	
Temperatuur	[ADB]: Boven vrèespunt	
Grondeigend	[AAQ]: Privaat	
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038	

BUIS GEGEVENS

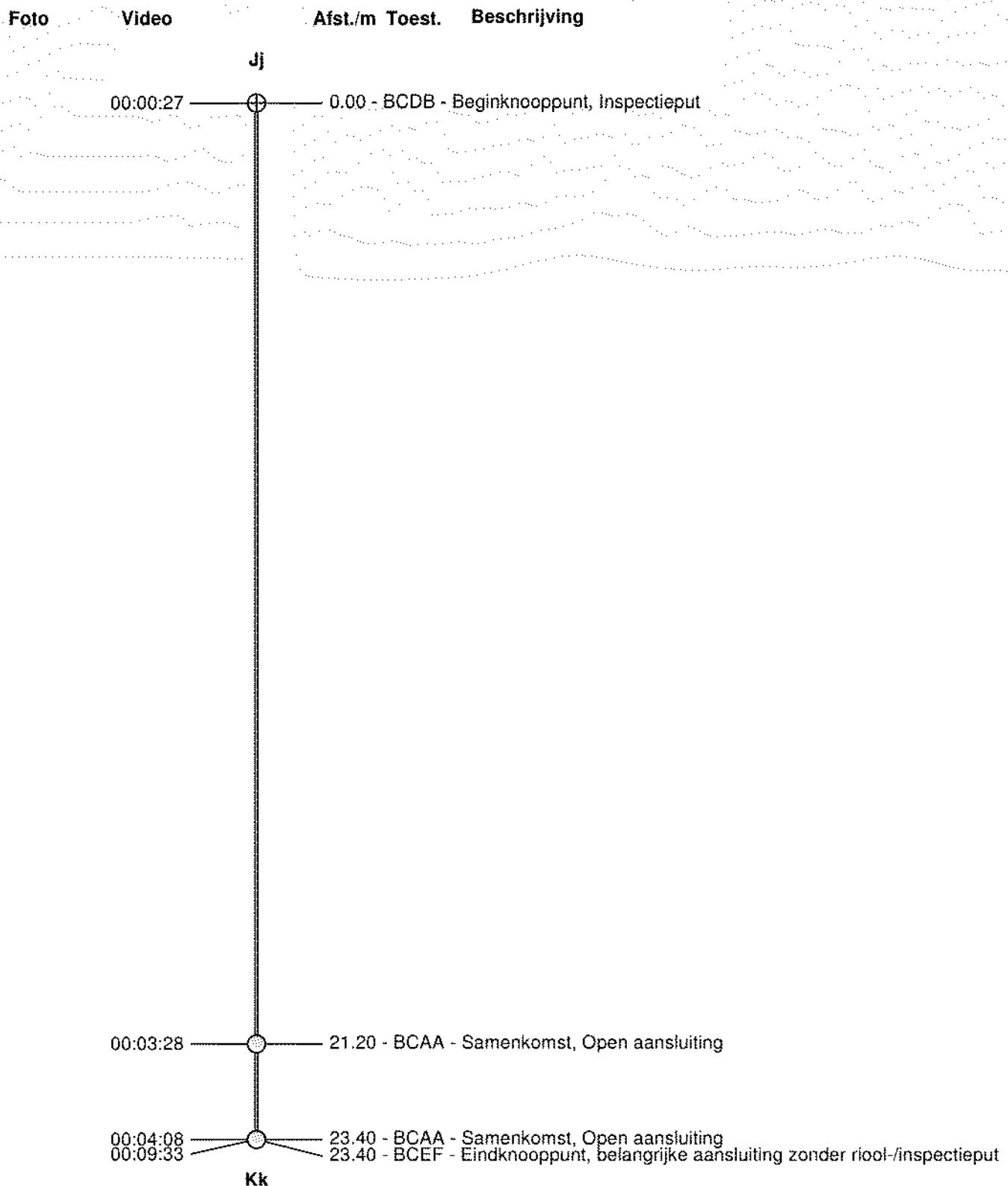
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam : 011.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling : 00:00:27
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling : 00:09:33
Materiaal	[ACD]: PVC-U	
Lengte	[ACG]: 5000 mm	
Alg. Opm.	[ADE]:	

VIDEOGEGEVENS

Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Jj , Ontstopningsput.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 20 %,	
	21,20	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	09-00
	23,40	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	09-00
	23,40	BDD.C..		Einde: Waterpeil, troebel 20 %,	
	23,40	BDB...Z		Algemene opmerking , Vrije tekst met toelichting, Nog stukje verder gefilmd. Zitten nog 2 aansluitingen rond 36 mtr. Hier zit ook bocht naar rechts. Nog stukje verder gefilmd. Zitten nog 2 aansluitingen rond 36 mtr. Hier zit ook bocht naar rechts.	
	23,40	BCE.F..		Eindknooppunt, belangrijke aansluiting zonder riool-/inspectieput Kk , Y-stuk, richting put DD, onduidelijk hoe dit verder loopt.	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 011



Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 002

ALGEMENE GEGEVENS

Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting	[AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput	: SN151
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput	: SN152
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput	[ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput	[ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt	[ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 27-02-2024	Leidinglengte	[ABQ]: 51,10 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte	: 51,10 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname	[ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Gereinigd		
Vloeistofstr	[ADC]: Geen		
Neerslag	[ADA]: Geen		
Temperatuur	[ADB]: Boven vriespunt		
Grondeigend	[AAQ]: Privaat		
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038		

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]: 250 mm	1e Videobestandsnaam	: 002.mpg
Hoogte	[ACB]: 250 mm	1e Begintelling	: 00:00:01
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:03:33
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]: ABR: H.264		

VIDEOGEGEVENS

Foto.nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
002_004	0,00	BCD.A..		Beginknooppunt, rioolput SN151 , test rit om te kijken waar het stelsel op uit loopt	
002_005	51,10	BCE.A..		Eindknooppunt, rioolput SN152 ,	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 002

Foto

Video

Afst./m Toest.

Beschrijving

SN151

002_004 —— 00:00:01 —— 0.00 - BCDA - Beginknooppunt, Rioolput

002_005 —— 00:03:33 —— 51.10 - BCEA - Eindknooppunt, rioolput

SN152

Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 002

Beginknooppunt, rioolput, SN151, test rit om te kijken waar het stelsel op uit loopt



De Kiel
Streng: 002
SN151 ==> SN152 250 mm
27.02.24 10:42 LT1: 0,0m 0:00:01 +6,7%

Foto nummer: 002_004 | Afstand: 0,00 | Video: 002.mpg
Omschrijving: Beginknooppunt, rioolput

Eindknooppunt, rioolput, SN152



De Kiel
Streng: 002
SN151 ==> SN152 250 mm
27.02.24 10:46 LT1: 51,1m 0:03:33 -2,9%

Foto nummer: 002_005 | Afstand: 51,10 | Video: 002.mpg
Omschrijving: Eindknooppunt, rioolput

Rijdende camera
Algemene leidinggegevens en waarnemingen

Rapportnummer : 43510186
 Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
 Plaats [AAN] : De Kiel
 Leiding-ID [AAA] : 016

ALGEMENE GEGEVENS

		LEIDINGGEGEVENS
Wijk/kern	[AAO]:	Insp. richting [AAK]: Niet bekend
Straat	[AAJ]: De Tip	Beginput : SN151
Tekening	[AXA]: 43510186_01	Eindput : SN150A
Bemal.gebied	[APP]:	Bodemhoogte beginput [ACH]: N.B.
Leidingstelsel	[ACK]: Gemengde afvoerleiding of riool	Bodemhoogte eindput [ACI]: N.B.
Soort leiding	[ACJ]: Afvoerleiding of riool onder vrij verval	Axial ref.punt [ABC]: Midden van beginput
Datum	[ABF]: 27-02-2024	Leidinglengte [ABQ]: 1,90 m
Soort locatie	[AAL]: In een berm naast de weg	Geïnsp. Lengte : 1,90 m
Verharding	[AXB]: Onverhard	Jaar ingebruikname [ACN]:
Gereinigd	[ACM]: Gereinigd	
Vloeistofstr	[ADC]: Geen	
Neerslag	[ADA]: Geen	
Temperatuur	[ADB]: Boven vriespunt	
Grondeigend	[AAQ]: Privaat	
Operator	[ABH]: NA/70.093/72.038	

BUIS GEGEVENS

Breedte	[ACC]: 250 mm	1e Videobestandsnaam : 016.mpg
Hoogte	[ACB]: 250 mm	1e Begintelling : 00:00:15
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling : 00:02:07
Materiaal	[ACD]: PVC-U	
Lengte	[ACG]: 5000 mm	
Alg. Opm.	[ADE]: ABR: H.264	

VIDEOGEGEVENS

Foto nr.	Afst [m]	Code	V	Waarneming	Klok
016_006	0,00	BCD.A..		Beginknooppunt, rioolput SN151 , inloop zoeken vanaf bungalowpark	
016_007	1,90	BDB...Z		Algemene opmerking , Vrije tekst met toelichting, op 2m vanaf put SN151 een extra Verdekte put waar het park op uitkomt. op 2m vanaf put SN151 een extra Verdekte put waar het park op uitkomt.	
016_008	1,90	BCE.A..		Eindknooppunt, rioolput SN150A ,	

Rijdende camera
Inlaatgrafiek

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 016

Foto

Video

Afst./m Toest.

Beschrijving

SN151

016_006 —— 00:00:15 —— 0.00 - BCDA - Beginknooppunt, Rioolput

016_008 —— 00:02:07 —— 1.90 - BCEA - Eindknooppunt, rioolput

SN150A

Rijdende camera
Fotobeelden

Rapportnummer : 43510186
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden
Plaats [AAN] : De Kiel
Leiding-ID [AAA] : 016



Foto nummer: 016_006 | Afstand: 0,00 | Video: 016.mpg
Omschrijving: Beginknooppunt, rioolput

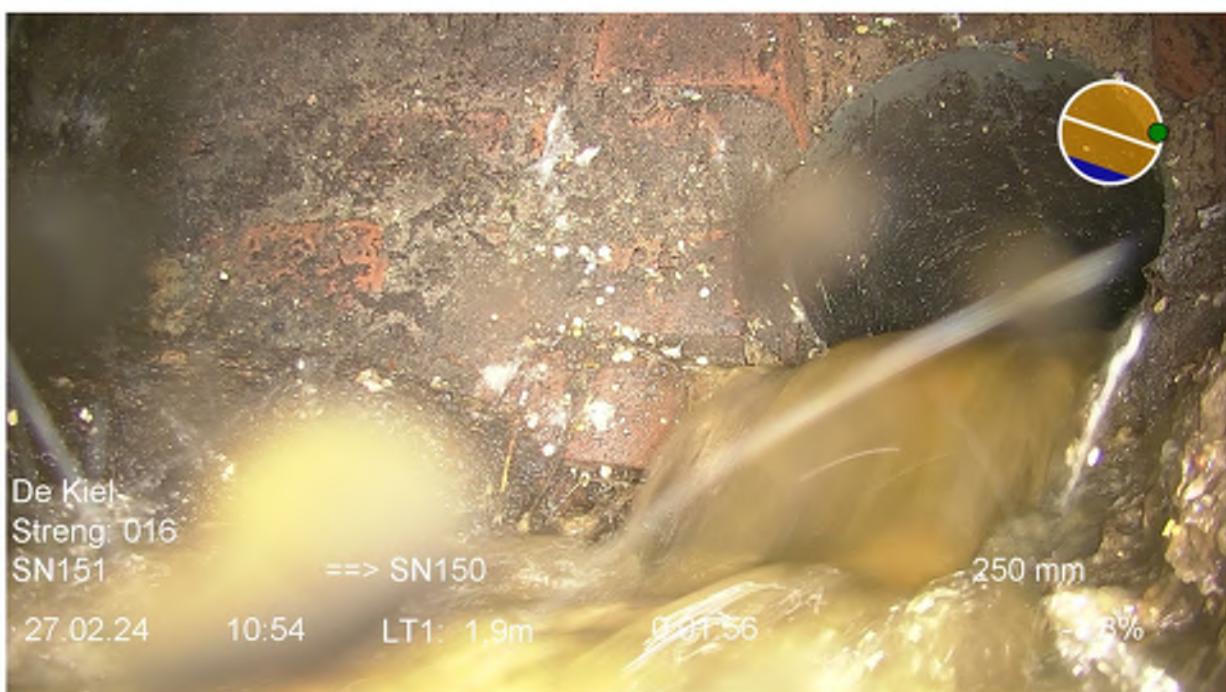


Foto nummer: 016_007 | Afstand: 1,90 | Video: 016.mpg

Omschrijving: Algemene opmerking , Vrije tekst met toelichting, op 2m vanaf put SN151 een extra Verdekte put waar het park op uitkomt.

Eindknooppunt, rioolput, SN150



De Kiel

Streng: 016

SN151

==> SN150

250 mm

27.02.24

10:54

LT1: 1,9m

0:02:07

-1,9%

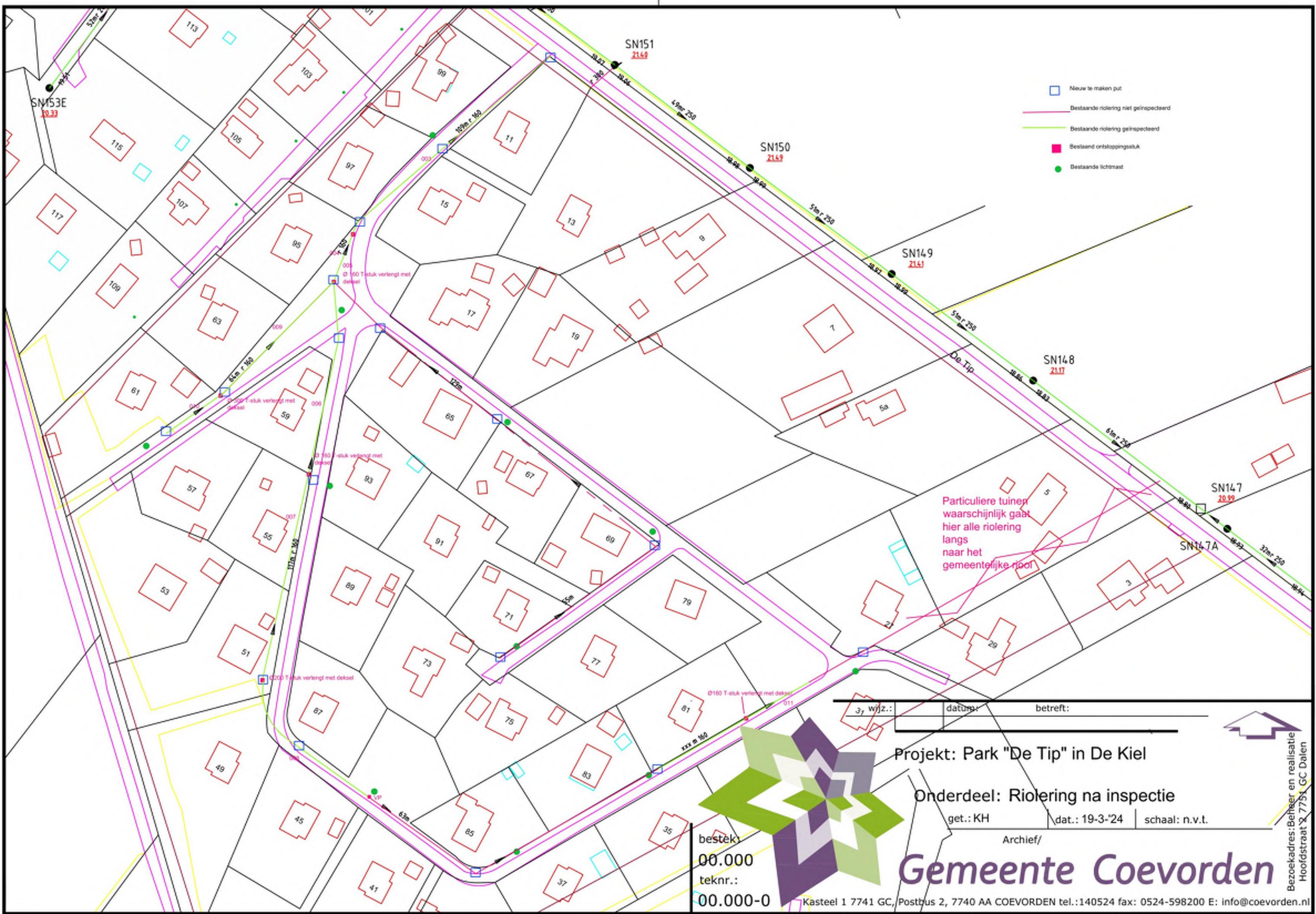
Foto nummer: 016_008 | Afstand: 1,90 | Video: 016.mpg
Omschrijving: Eindknooppunt, rioolput

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



MEMO

Voor : [REDACTED] J

Van : [REDACTED] J

C.c. : [REDACTED] J

Datum : 18 maart 2024

Onderwerp : rioolonderzoek De Tip in De Kiel

Bijlage : Tekening
Rapportage Valk en de Groot

In opdracht van het Project "Vitale vakantieparken" is de riolering op het park "De Tip" onderzocht. De Tip komt in aanmerking voor omvorming naar woonwijk omdat het grootste deel van de bewoners hier pertinent woont.

Gegevens vanuit het bestuur van "De Tip"

Het riool bevindt zich groten deels op terrein van de VVE en deels op particulier terrein.

Volgens het bestuur en de voormalige onderhoudsman bestaat de riolering grotendeel uit buizen van PVC 300 mm in doorsnede en is deze in de jaren tachtig aangelegd. Daarnaast heeft men globaal de ligging en ontstoppingstuken aangewezen.

Voor zover bekend zijn er geen erfafscheidingsputjes aanwezig en hemelwater moet op eigen terrein opgevangen worden.

Op één deel van de riolering zijn regelmatig problemen geweest. Dit is het deel waar nog een aantal vakantiewoning staan. Doordat er in de winter geen/minder gebruik wordt gemaakt van de riolering kookt het één en ander aan. Bij gebruik in de lente geeft dit problemen (met de streng vanaf hsnr 61)

De informatie over de diameters van de riolering komt niet helemaal overeen met de werkelijkheid. De rapportage geeft aan wat de afmetingen zijn. Het aanlegjaar stellen we op 1980.

Het onderzoek

In opdracht en voor rekening van het project is door Van der Valk en De Groot uit Wolvega het riool gereinigd en geïnspecteerd, voor zo er dit mogelijk was.

Vanuit de meest voor de hand liggende gemeentelijke put is men direct een wortelscherm tegen gekomen en moest men op zoek naar een tweede aansluiting.

Vanuit de ontstoppingstuken kon wel een start gemaakt worden van de inspectie.

Met speciale apparatuur, een kleine schuif-camera, heeft een inspectie plaatst gevonden, omdat er geen putten met mangat en deksel aanwezig zijn. Deze camera geeft een mindere kwaliteit beeld en hiermee kunnen verder geen metingen uitgevoerd worden.

Door het gebrek aan putten / ontstoppingstuken is een groot deel van het park niet geïnspecteerd.

Op de tekening, zie bijlage 2, staat wat wel en wat niet gereinigd en geïnspecteerd is.

Gereinigd en geïnspecteerd (55% van areaal)

Diameteropbouw : materiaal	diameter	leidinglengte	inspectielengte
PVC-U	300 / 300 mm	6,10 m	6,10 m
PVC-U	250 / 250 mm	53,00 m	53,00 m
PVC-U	160 / 160 mm	311,59 m	311,59 m

Niet gereinigd en geïnspecteerd (45% van areaal)

Diameteropbouw : materiaal	diameter	leidinglengte
PVC-U	?? mm	129,00 m
PVC-U	?? mm	55,00 m
PVC-U	?? mm	37,25 m
PVC-U	?? mm	60,46 m
PVC-U	?? mm	19,04 m

In de bijlage is de rapportage toegevoegd. De inspectiebeelden zijn ook aanwezig.

Deze rapportage, beelden en tekening worden ook gedeeld met het bestuur van de De Tip.

Mocht het terrein niet overgenomen worden door de gemeente dan kunnen de bewoners hun voordeel halen uit de gegevens.

Onderhoudstoestand en levensduurverwachting

De onderhoudstoestand van het riool, wat geïnspecteerd is, is goed te noemen. Het riool heeft een aantal lichte verzakkingen welke naar verwachting niet verder nazakt. Dit omdat het gebied een zandgebied is waardoor de riolering zeer waarschijnlijk in de oerlaag ligt.

De riolering ligt naast de weg op een diepte van ongeveer twee meter. Mocht het park "De Tip" omgevormd worden naar wonen en er meer vrachtverkeer plaats gaan vinden dan verwachten wij nog steeds geen problemen / deformatie of nazakken.

De riolering is aangelegd in 1980 waardoor deze 44 jaar oud is en theoretisch over 36 jaar afgeschreven is.

De theoretisch levensduur kan aangehouden worden.

Hemelwaterafvoer

Op dit moment is het niet toegestaan om hemelwater te lozen op het rioolstelsel, dit omdat het een buitengebied betreft die op de persriolering is aangesloten.

Er zijn drie locaties waar (illegal) een kolkje geplaatst is.

De aanleg van een hemelwaterriool is op deze locatie niet nodig omdat het water makkelijk in de grond infiltrert.

Bij gemeentelijk overname

Om een goede inspectie én goed onderhoud uit te kunnen voeren moeten inspectieputten aangebracht worden. Deze putten moeten op elke hoekverdraaiing, kruispunten en eindpunten komen én de afstand tussen de putten mag niet meer dan honderd meter bedragen. Met deze ingreep kunnen wij als gemeente goed onderhoud plegen. Wordt dit niet gedaan dan wordt er alleen onderhoud gepleegd als er een probleem is, het zogenoemde piepsysteem. Dit is niet de normale werkwijze binnen de gemeente.

Naast het plaatsen van inspectieputten moeten er ook erfafscheiding putjes geplaatst worden.

Dit zijn de putjes tussen de gemeentelijke riolering en het privé-perceel. Het onderhoud aan de riolering op privégond is voor de grondeigenaar.

Om de regelmatige verstoppingen te voorkomen adviseer ik op strategische plekken een kolkje te plaatsen zodat het hoofdriool in de winter ook door spoelt, mits er nog sprake is van vakantiewoningen op het park.

De (illegal) koljes moet afgekoppeld worden en aangepast naar infiltratiekolk. Dit kan eenvoudig door stukje IT-riool of drainage te koppen aan de huidige kolken. Dit geeft berging en bij droogte geeft het systeem het water af. Deze kolken staan particulier terrein waardoor de eigenaren dit zelf moeten uitvoeren. De gemeente kan hierin adviseren.

Kostenoverzicht

17 st Inspectieputten plaatsen á € [REDACTED] c	€ [REDACTED]
36 st Huisaansluitingsputje plaatsen á € [REDACTED] c	€ [REDACTED]
Strategische kolkjes 3 stuks	€ [REDACTED]
Nieuwe inspectie	€ [REDACTED] c

Zakelijk recht vestigen daar waar de riolering op particulier terrein ligt, dit lijkt op 1 locatie het geval te zijn ad
€ [REDACTED] c

Totaal voor de minimale investering € 143.050,00 excl. B.T.W.

Naast het direct aanbrengen van putten dient er rekening gehouden te worden met de vervanging van de riolering over ongeveer 36 jaar.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is 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

MEMO

Aan:	Werkgroep VvE De Tip
Van:	Gemeente Coevorden, [REDACTED], i.o.m. [REDACTED]
Datum:	21 maart 2024
Onderwerp:	Afval De Tip
CC:	-

Onderzoek overname gemeenschappelijk terrein met financiële onderbouwing

Inleiding

Zoals afgesproken heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de aard en de staat van onderhoud van de weg/de verharding, de riolering en de straatverlichting in het gebied dat valt onder de VvE De Tip. Dit vanuit de insteek dat de gemeente het volledige eigendom hiervan mogelijk zou kunnen overnemen van de VvE nu er gewerkt wordt naar een bestemming die permanente bewoning in het gehele park mogelijk maakt. Bijgaand de onderzoeksrapportages.

Uit de rapportages blijkt dat zowel voor de weg, de riolering als de straatverlichting geldt dat wanneer de gemeente deze in eigendom zou overnemen dit gepaard zou gaan met aanzienlijke kosten voor de VvE. Deze kosten komen voort uit de aanpassing van de bestaande situatie naar de gemeentelijke maatstaven voor inrichting en beheer en het oplossen van enkele knelpunten.

Van gemeentezijde is er geen noodzaak of voorkeur het eigendom over te nemen. Van belang is dat er een functionele en veilige weg, riolering en straatverlichting aanwezig is, waarvan het structurele onderhoud langjarig geborgd is. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat de gemeente het geheel in eigendom en beheer heeft. Dat neemt niet weg dat eventuele knelpunten wel opgelost moeten worden.

Wegen en verhardingen

Voor wat betreft de weg en de verharding is voor de gemeente leidend dat er een voldoende verkeersveilige situatie is die past bij een gebruik als woongebied. Omdat er geen sprake is van doorgaand verkeer en/of vrachtverkeer is er voor de gemeente geen aanleiding om een verzwaring van de huidige constructie/deklaag te verlangen. Daarin past dat inmiddels duidelijk is dat de afvalinzameling kan plaatsvinden vanaf de huidige opstelplaats naar de openbare weg, danwel ondergronds vanaf buiten het park. Een (zware) vuilnisauto door het park is dan ook niet aan de orde.

Een aspect dat wel van belang is is de toegankelijkheid van het park voor de hulpdiensten, waaronder de brandweer. Deze moet over voldoende wegbreedte en -hoogte beschikken om bij de woningen te kunnen komen. In het rapport wordt geconstateerd dat er op dit punt wel enkele knelpunten zijn die zullen moeten worden opgelost. Dit staat in beginsel los van het eigendom van de weg. In het kader van de transformatie zal de Veiligheidsregio Drenthe (VRD) een advies uitbrengen over de toegankelijkheid voor hulpdiensten, een calamiteitenroute en dergelijk. Daarbij worden ook de bevindingen van de lokale brandweer betrokken die periodiek controleert of zij kan komen waar nodig. Mocht hieruit komen dat er aanpassingen aan de weg en aanverwante noodzakelijk geacht worden, dan is de gemeente bereid hierover mee te denken en te adviseren en kunnen in het kader van de transformatie afspraken worden gemaakt over de wijze en termijn waarop de VvE deze uitvoert. Overigens gelden die eisen met betrekking tot toegankelijkheid ook in de huidige situatie al.

Riolering

Ten aanzien van de riolering lijkt de situatie positief: het riool voor zover dat geïnspecteerd kon worden bevindt zich in een goede staat van onderhoud en er is geen aanleiding om direct in te grijpen. Een wijziging naar een woonbestemming heeft daar geen invloed op; het huidige riool zou een mogelijke intensievere belasting van het riool (meer personen die er langere tijd/permanent verblijven) aan moeten kunnen.

Straatverlichting

Wat betreft de straatverlichting verwijzen we naar het rapport dat daarover gaat.

Conclusie

Met deze rapportages is er een actueel inzicht in de toestand van de weg/de verharding, de riolering en de straatverlichting. Daar kan de VvE zijn voordeel mee doen: het kan helpen bij het gericht en onderbouwd maken van keuzes voor onderhoud en verbetering/aanpassing daar waar dat nodig of wenselijk is. Overname van de eigendommen is wat de gemeente betrifft niet noodzakelijk en ligt ook niet voor de hand.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: vrijdag 26 april 2024 08:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Vakantieparken naar wonen (de Tip in De Kiel), gem Coevorden BRANDWEER
Bijlagen: image013.emz; De Tip bestaande toegankelijkheid hulpdiensten.pdf

Categorieën: Overleg Gerben

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 19 april 2024 12:12
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Vakantieparken naar wonen (de Tip in De Kiel), gem Coevorden

Hoi [REDACTED],

Ik stuur de ruwe versie van de brandweer toch even door, want ik kom er vandaag niet meer aan toe.
Na de ontvangst van onderstaande mail heb ik nog uitgebreid telefonisch contact gehad met [REDACTED]
Dit met name omdat de onderstaande tekening niet helemaal duidelijk is.
Ik kom hier nog op terug.

Zie verder naar beneden voor de opmerking over de Lpg tank

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
tel. [REDACTED]
mob. [REDACTED]
postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vrd.nl>
Verzonden: dinsdag 16 april 2024 16:12
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Vakantieparken naar wonen (de Tip in De Kiel), gem Coevorden

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],

Ik heb het een en ander afgestemd met mijn collega [REDACTED]

Ca bereikbaarheid komen wij op het volgende:

De wegen in het rood aangegeven (zie toe gevoegde foto) dienen aan de volgende voorwaarden te voldoen.

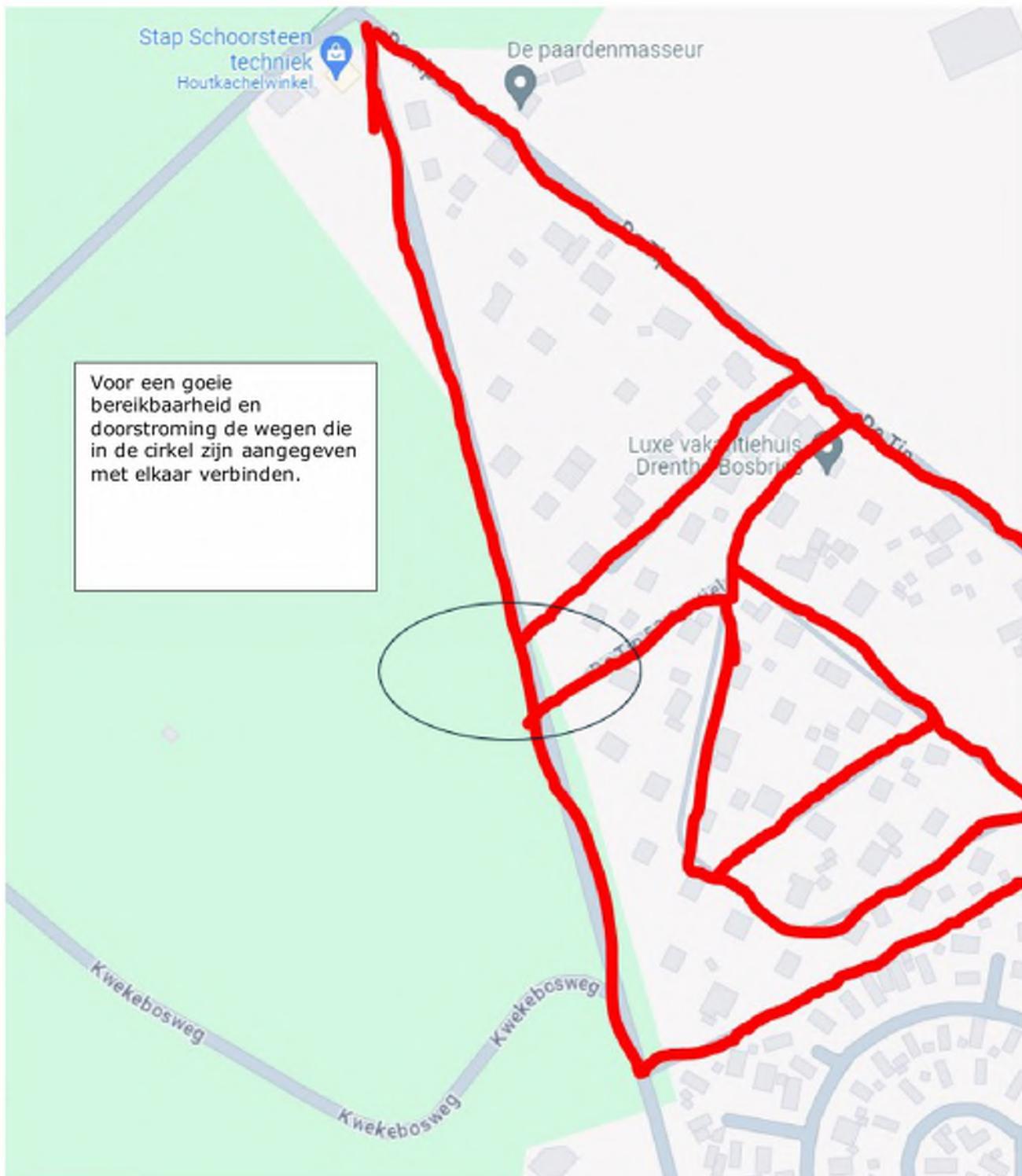
Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

Een verbindingsweg dient aan onderstaande voorwaarden te voldoen:

- Een breedte van ten minste 4,5 m;
- Een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 16.000 kilogram; en voor een 2-lijns voertuig (waterwagen voor levering buswater) 31.500 kg.
- Een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 m; en
- Een doeltreffende afwatering.
- Een verbindingsweg is over de voorgeschreven hoogte en breedte wordt vrijgehouden voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
- Hekwerken die een verbindingsweg afsluiten, kunnen door hulpdiensten snel en gemakkelijk worden geopend of worden ontsloten met een systeem dat in overleg met het bevoegd gezag is bepaald.

Sommige wegen zijn nu uitgevoerd als zandpad. Dit is voor ons geen geschikte toegangsweg.

Verder dienen alle woonhuizen te worden voorzien van rookmelders. Artikel 3.117 lid 1 BBL.



Met vriendelijke groet,

J

J

Werkdagen: maandag t/m donderdag



Denk aan ons milieu voordat je besluit om deze mail te printen.



Veiligheidsregio
Drenthe

Veiligheidsregio
Drenthe
Mien Ruysweg 1
9408 KA Assen

Postadres
Postbus 402
9400 AK Assen

T. 0592 324 660
E. info@vrd.nl
W. vrd.nl



BRANDWEER
Drenthe

Brandweer
Drenthe
Industrieweg 2
7902 AA Hoogeveen

Postadres
Postbus 402
9400 AK Assen

T. 0592 353 5100
E. info@vrd.nl
W. vrd.nl

Dit bericht is slechts bestemd voor de geadresseerde en kan informatie bevatten die persoonlijk en/of vertrouwelijk is en die niet openbaar mag worden gemaakt. Indien u niet zelf de geadresseerde bent, wordt u erop gewezen dat verdere verspreiding, openbaarmaking of vermenigvuldiging van dit bericht niet is toegestaan. Indien u dit bericht per vergissing hebt ontvangen, verzoek ik u mij zo snel mogelijk op de hoogte te stellen en het originele bericht en eventuele kopieën ervan, te verwijderen. Dank voor uw medewerking.

Op deze mail is de disclaimer van de VRD van toepassing

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vrd.nl>

Verzonden: dinsdag 16 april 2024 10:36

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vrd.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vrd.nl>

Onderwerp: FW: Vakantieparken naar wonen (de Tip in De Kiel), gem Coevorden

Hallo [REDACTED] en [REDACTED],

[REDACTED], ik heb [REDACTED] hier zojuist al over geïnformeerd om dit op te pakken. Staat in LEEF onder 2024/3014/ADVS.

Qua externe veiligheid voor de Tip speelt er het volgende:

- Er is nu nog een LPG tank aanwezig met risicocontouren



- Voorkeur geniet uiteraard dat de LPG tank gesaneerd gaat worden

Wil men dat niet om wat voor reden dan ook, dan kan men ervan uit gaan dat er een nihil overlevingskans is binnen het explosieaandachtsgebied. Buiten het explosieaandachtsgebied zal er veel schade en secundaire branden te verwachten zijn.

- Hoe bereikbaarheid van de woonwijk nu is en straks? Maar 2 onafhankelijke wegen is wenselijk lijkt mij om aan de landelijke handreiking B&B te kunnen voldoen.

Veel plezier en succes hiermee. Zodra Erm Ermerzand aan de orde komt, hoor ik wel weer van jullie m.b.t. EV vraagstuk.

M.vr.gr.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 15 april 2024 14:49

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vrd.nl>

Onderwerp: Vakantieparken naar wonen (de Tip in De Kiel)

Goedemorgen

Vanmorgen hebben wij telefonisch contact gehad i.v.m. de toegankelijkheid van parken die omgezet worden van vakantiepark naar een woonwijk.

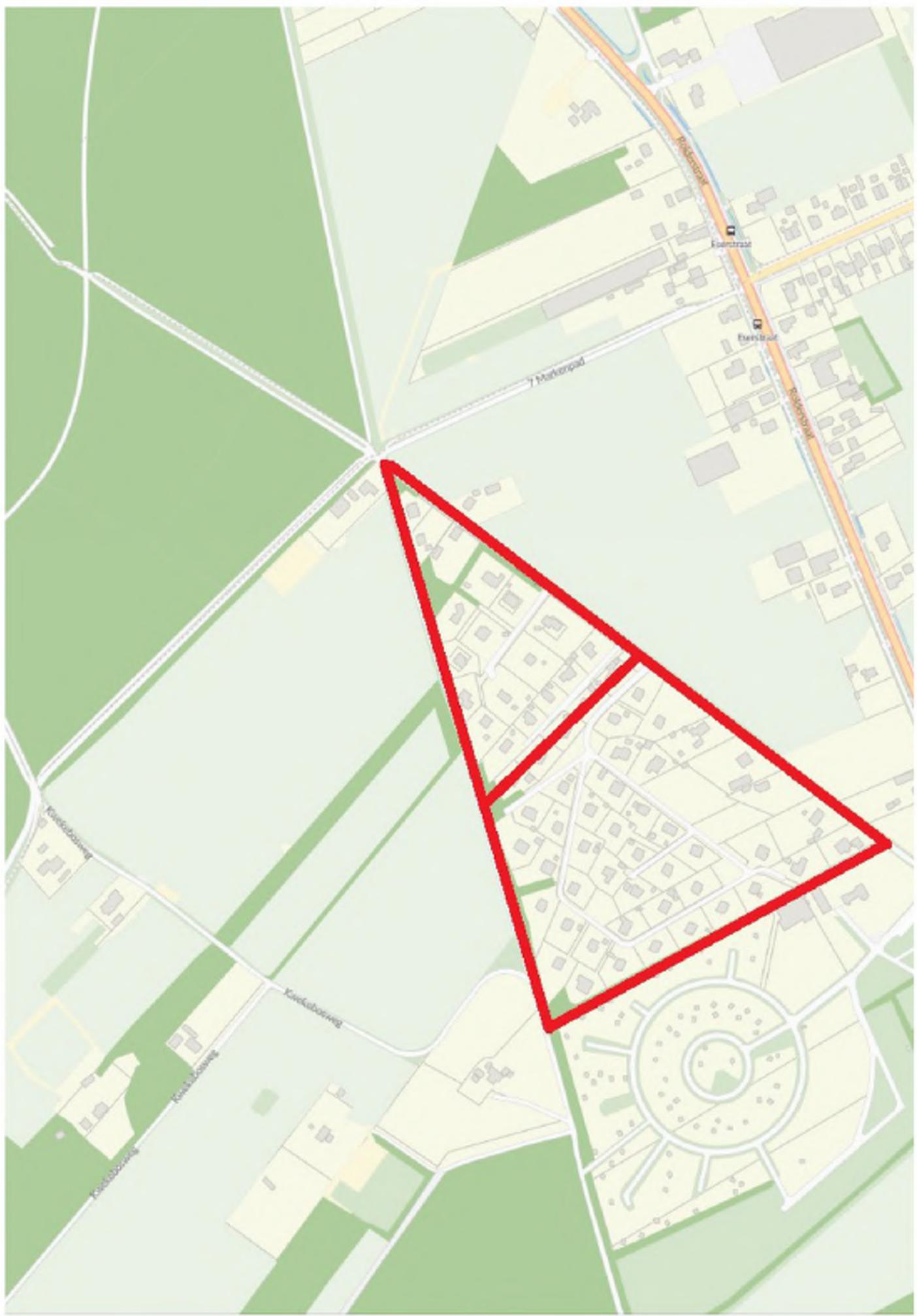
In dit geval gaat het om De tip in De Kiel.

Later verwacht ik Ermerzand in Erm ook nog bij jou langs te laten gaan.

Zou jij willen kijken naar de toegankelijkheid voor hulpdiensten met in het achterhoofd dat hier permanent bewoond wordt in alle huizen.

Nu is dat ongeveer voor de helft het geval, maar dat zal zeer waarschijnlijk 100% worden.

Dit is de locatie:



Het noordelijke deel (punt van de driehoek) is, al langere tijd, van de gemeente, deze graag ook meenemen in het advies (graag appart).

Het zuidelijkdeel (binnen de driehoek) is van de vereniging van eigenaren, maar zal waarschijnlijk wel omgezet worden naar een woonwijk.

Ten zuiden van de driehoek is nog een vakantiepark en deze blijft ook vakantiepark.

De weg "De Tip " is ook in beheer en onderhoud bij de gemeente.

In de bijlage staan meer details.

Mijn wens zal wel zijn dat het gebied duidelijk wordt gemarkeerd als eigen weg. Dit kan met een slagboom of een bordje. Mijn voorkeur gaat uit naar een slagboom.

Dit heeft te maken met de wegenverkeerweg en de overdrag na 20 jaar en dan moet wij hier alsnog onderhoud gaan plegen.

Mag ik een advies van jou?

Kan ik deze voor 8 mei krijgen, lukt dat niet graag even aangeven dan communiceer ik dat even met de projectleider van de vaste vakantieparken.

Met vriendelijke groet,



tel. [REDACTED] [REDACTED]
mob. [REDACTED] [REDACTED]

postbus 2 7740 AA Coevorden

Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden

www.coevorden.nl

Op deze mail is de disclaimer van de VRD van toepassing

Toelichting grondslagen

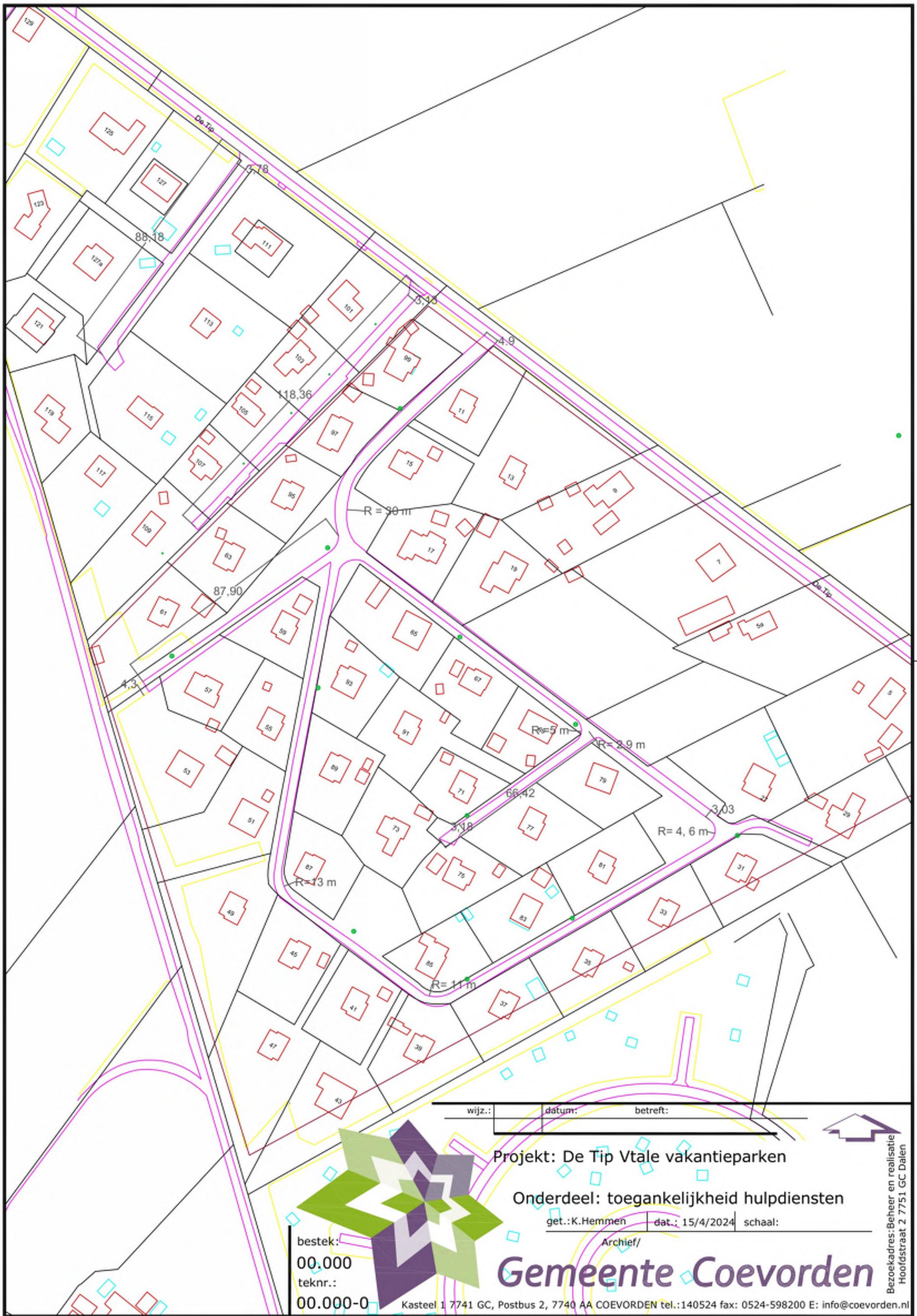
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

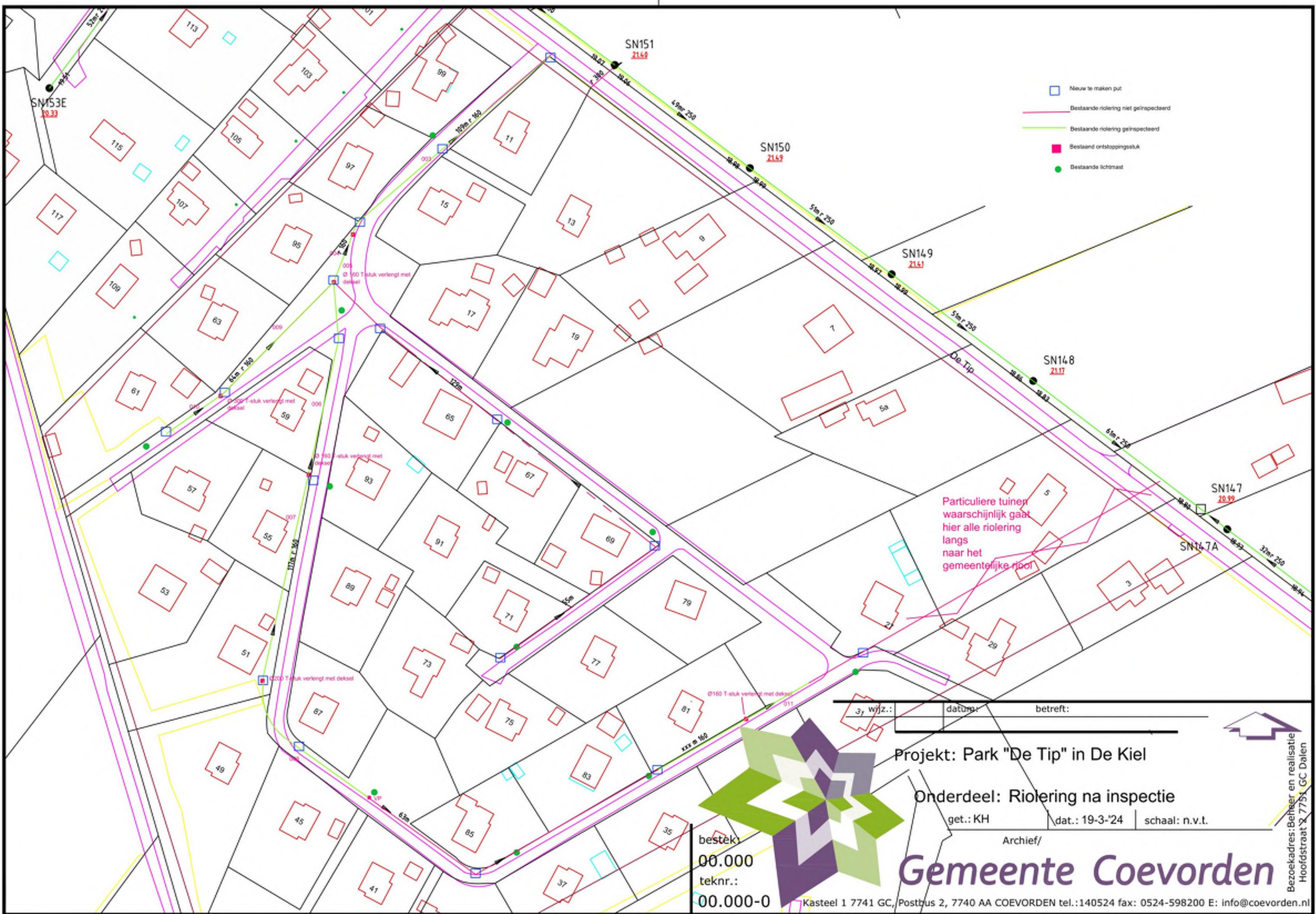
J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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





Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 6 november 2023 09:58
Aan: [REDACTED] [REDACTED]
Onderwerp: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip
Bijlagen: Offerte verhardingen.pdf
Categorieën: VVPC

Goedemorgen,

Hierbij de offerte van Bind voor een inventarisatie van de wegen/verharding. Met dit voorstel krijgen we de risico's in beeld qua verhardingskwaliteit en ontwerp. Ook een kostenindicatie wordt meegeleverd, dus al met al voor €6.500 een rapport waarmee we het gesprek met de VVE met een gerust hart aan kunnen gaan over mogelijke overdracht (of de VVE wijzen op de risico's als men het zelf wil behouden).

Is hiervoor binnen Vitale Vakantieparken budget beschikbaar en heb je dat er voor over?

Ik hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
Telefoon: 06 [REDACTED]
Mail: [REDACTED]@coevorden.nl



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

Gemeente Coevorden

T.a.v. [REDACTED] J

Kasteel 1

7741 GC Coevorden

Nederland

Datum:
02-10-2023

Uw referentie:

Onze referentie:
OF20230077

Projectnummer:
230600

Behandeld door:
[REDACTED] J

Telefoon:
06 [REDACTED] J

E-mail:
[REDACTED] J @bindddd.nl

Onderwerp:

advies verharding camping De Tip

Geachte [REDACTED] J Beste [REDACTED] J

Allereerst bedankt voor de offerteaanvraag en daarmee het vertrouwen in bind. Naar aanleiding van uw offerteaanvraag per mail d.d. 11 september 2023 en Plan van Aanpak van 2 oktober j.l., presenteren wij u hierbij een overzicht van benodigde werkzaamheden, inclusief de investering voor de gevraagde werkzaamheden.

Inleiding

De Gemeente Coevorden is voornemens om om het vakantiepark de Tip te laten overgaan naar de bestemming wonen. Hierbij moet de openbare ruimte worden getoetst aan de normen en eventuele IBOR/LIOR van de gemeente Coevorden. Aan bind is de vraag gesteld om de toetsingen voor de verharding aan te bieden. Hiervoor is eerst een visie op de aanpak opgesteld, welke als basis dient voor deze offerte.

Werkwijze

De werkzaamheden bestaan uit de volgende diensten:

1. Voorbereidende werkzaamheden:

- Opstellen Plan van Aanpak
- Startoverleg
- KLIC-melding
- Visuele inspectie
- Informeren omgeving, opstellen brief met uitleg wat we aan het doen zijn.

€ [REDACTED] c

2. Onderzoek

- Indicatieve constructieboringen; (3 stuks) tot 0,80m-mv (niet conform CROW 210) opbouw, restlevensduur, vlakheid/hoogteligging
- Verkeerskundige toets; profiel, wegbreedte, trottoir, bochtstralen (brandweer, vuilniswagen en uiteraard veiligheid), parkeren
- Toets aan LIOR/IBOR of ASVV; knelpunten

€ [REDACTED] J



3. Rapportage

€ c

- Constructief; o.a. met 3 voorstellen verhardingsconstructie (versterken huidige/nieuw asfalt/elementen), 2 dwarsprofielen
- Verkeerskundig; knelpunten en oplossingen
- Grove / Indicatieve raming

Investering

Wij kunnen u deze werkzaamheden aanbieden voor een bedrag van: **€ 6.500,- excl BTW** (Zegge zesduizend vijfhonderd Euro)

De planning voor de uitvoering van de werkzaamheden is als volgt:

> Onderzoeken/inventarisatie	november
> Bespreken resultaten/concept rapportage	december
> Definitieve rapportage	december/januari

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn aangehouden:

- De offerte aanvraag per mail van 11 september 2023 jl;
- Plan van aanpak per mail van 2 oktober jl;
- De volgende werkzaamheden of thema's maken geen onderdeel uit van de offerte;
 - Burgerparticipatie over de inrichting
 - Milieukundige onderzoeken constructie (conform normen/certificering e.d.)
 - Kabels en leidingen / brandvoorzieningen / openbare verlichting / riolering
 - Beheer- en onderhoudskosten (obv. een cyclus)
 - Aanvraag vergunningen, meldingen e.d. met betrekking tot realisatie
- De betalingstermijn is 15 dagen na factuurdatum;
- Eventueel meerwerk zal, na overleg en goedkeuring van de opdrachtgever, op basis van dezelfde tarieven worden verrekend;
- De gestanddoeningstermijn van deze offerte is 30 dagen na dagtekening;
- Wij stellen het volgende betalingsregime voor:
 - 15% na uitvoering schouw en boringen
 - 50% na concept Rapportage
 - 35% na levering definitieve Rapportage
- Jaarlijkse indexering vindt plaats per 1 januari;
- Onze prijs is inclusief:
 - Benodigde hulpmiddelen (laptop inclusief benodigde software, telefoon, PBM's);
 - Reis- en verblijfskosten;
 - Algemene kosten, winst en risico;
- Onze prijs is exclusief:
 - Btw.
- 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.
- Het terrein is vrij toegankelijk en goed bereik-, berijd- en begaanbaar voor onze medewerkers;
- Alle documenten worden digitaal (in PDF en tekeningen ook in DWG) aangeleverd.





Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te doen en zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Mocht u naar aanleiding van deze offerte vragen en/of opmerkingen hebben, kunt u contact opnemen met [REDACTED] op telefoonnummer 06 [REDACTED].

Met vriendelijke groet,



06 [REDACTED] [REDACTED]@binddd.nl
[REDACTED] [REDACTED]

bind BV

Locatie Enschede
Marssteden 70
7547 TD Enschede

Locatie Groningen
Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is 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

J
Van:  @kadaster.nl
Verzonden: donderdag 12 mei 2022 11:28
Aan:  
Onderwerp: KLIC complete levering 1: 9817552642/10 22O062157 Ref: 6677000-43599



Beste klant,

Er staat een complete levering voor u klaar.

Gegevens over uw KLIC-melding:

- Meldnummer: 22O062157
- Ordernummer: 9817552642/10
- Klantreferentie: 6677000-43599

Downloaden binnen 20 werkdagen Download de KLIC-levering binnen 20 werkdagen (daarna is dit niet meer mogelijk).

Download levering

Om uw KLIC-levering in de Kadaster KLIC-viewer te bekijken volgt u deze stappen:

1. Kopieer deze link: <https://service10.kadaster.nl/gds2/download/public/c487081a-ddf1-47ca-8502-f8efda2d7199>
2. Ga naar onze [online KLIC-viewer](#) of download de KLIC-viewer via [de pagina KLIC-viewer](#).

3. Plak de link in de KLIC-viewer en bekijk de levering
4. Hulp nodig? Ga voor uitleg naar onze [website](#)

Vragen?

Bekijk de [veelgestelde vragen](#) of neem contact op via [0800 - 00 80](tel:0800-0080) op werkdagen tussen 8:00 en 17:00 uur. U kunt ook reageren op deze mail.

Met vriendelijke groet,

Kadaster Klantenservice
KLIC - kabels en leidingen

Contact

-  0800 - 00 80, optie 2
-  @HetKadaster
-  @KadasterWebcare
-  Contactformulier

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 08:14
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: De Tip de kiel

Hoi [REDACTED],

Als we het over willen nemen zal er eerst een inspectie op de staat en rest levensduur van zowel de riolering als de weg moeten plaats vinden (overigens geld dit voor alle beheereenheden die ter overname worden aangeboden van groen tot riool). Daarbij is de kans groot dat de weg (indien deze bestaat uit asfalt deze) teer houdend is, dit is kostbaar aangezien dit afgevoerd moet worden als er iets met de weg moet gebeuren.

Een voordeel kan zijn dat er geen onduidelijkheid is wie eigenaar en onderhoudsplichtig is voor de openbare ruimte op deze parken.

Met vriendelijke groet,



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 17 april 2023 17:34
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip de kiel

Heren,

Een tijd geleden hebben wij al eens gesproken over de infrastructuur op verschillende vakantieparken die in transformatie zijn. De parken waar mee wij in gesprek zijn om te transformeren naar een woonbestemming zijn De Tip de Kiel en Ermerzand.

Nu zitten we voor het bestemmingsplangebied de Tip in de besluitvormingsfase. De vraag komt naar voren of de gemeente de infrastructuur wil overnemen van het deel van het bestemmingsplangebied met 42 woningen waar de VVE actief is. De weg en de riolering zijn eigendom van de VVE. Van de riolering is geen digitale kaart, maar ik heb wel tekeningen gezien. De riolering loopt over het gezamenlijk eigendom (de weg en de berm) en in een aantal gevallen ook over individuele percelen om aan te sluiten op een perceel van een andere eigenaar.
De weg is overal zonder trottoir ca 50 jaar oud en wordt door de VVE onderhouden.

Bij transformatie naar woonbestemming zal dit een openbaar gebied worden. Willen wij dit overnemen of laten wij het eigendom en onderhoud bij de VVE en haar leden?

Hartelijke groet,

Kasteel 1, Coevorden

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 18 mei 2023 11:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Dag [REDACTED]

De infrastructuur blijft meestal zoals het is, dus in eigendom van het park of de VvE. Gemeenten hebben er meestal weinig trek in om het over te nemen. Er kan natuurlijk een situatie zijn waarin de gemeente wel belang heeft om het over te nemen, bijvoorbeeld als het een doorgaande weg is. Dat is bij één park gebeurd.

Die discussie moet de gemeente intern voeren; gebeurt op dit moment ook bij Ermerzand, vraag [REDACTED] maar eens.

Ook als de gemeente de weg niet overneemt kunnen er natuurlijk wel eisen worden gesteld aan de inrichting: als je permanent wonen toestaat mag je in het kader van de onderhandeling best iets vinden van de weg. Voorbeeld van een park waar ik nu mee bezig ben: daar blijft de weg bij de VvE, maar er wordt wel een plan gemaakt voor verbetering van de weg en structureel onderhoud en de uitvoering van dat plan (door de VvE) wordt geborgd in een overeenkomst tussen gemeente en park.

Zo duidelijk? Anders hoor ik het wel!

groet,



[REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl
T: 06 [REDACTED], A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 17 mei 2023 10:59
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen
Urgentie: Hoog

Hoi [REDACTED],

Kun jij aangeven hoe er op andere transformatieparken met de infrastructuur wordt omgegaan?
Zie geel gearceerde deel.

Hartelijke groet,

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 17 mei 2023 10:57
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen
Urgentie: Hoog

Goedemorgen [REDACTED], [REDACTED]

Ik heb onderstaande 'geel gearceerde' vraag open staan.
Tevens een eerdere beantwoording van [REDACTED] toegevoegd in de bijlage.

Kunnen jullie hier nog op reageren? Volgende week hebben we een informatiebijeenkomst van De Tip, dus dan kan ik e.e.a. meenemen.

Hartelijke groet,

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 07:57
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Hallo,

Wat betreft de beantwoording zie hieronder.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 4 mei 2023 11:19
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Misschien toch nog even intern een overleg hierover inplannen?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@xs4all.nl>
Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 22:48
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Onderwerp: RE: Werkgroep De Tip - afhandeling acties bijeenkomst 16 maart en vooruitblik bijeenkomst 25 mei

Dag [REDACTED],

Bedankt voor je duidelijke beantwoording en verwerking van de gemaakte opmerkingen/wijzigingen van het overleg van 16 maart j.l.

Ik blijf het onbegrijpelijk en onrechtvaardig vinden, dat de eigenaren met een in het verleden gratis verkregen perceel gebonden beschikking geen vereveningsbijdrage in rekening wordt gebracht. Dit is een persoonlijk grieven van [REDACTED] maar dat is een gegeven. Als je 40 jaar geleden een schuur had gebouwd ergens hoeft er wellicht ook geen vergunning bij, nu moet dat helaas wel en kost dat ook geld...

Ook vind ik het teleurstellend dat de Gemeente geen initiatieven neemt om tenminste in gesprek te gaan met een afvaardiging van de VVE om eventueel de VVE eigendommen over te nemen.

Het is toch de bedoeling dat het een volwaardige woonwijk wordt, waarin voor ieder plezierig wonen voorop staat. Dat is toch een taak, waar de Gemeente voor haar inwoners zou moeten staan.

De laatste jaren is de VVE m.i. een splijtzwam tussen de Vve leden. De laatste vergaderingen verliepen in grote onenigheid en spanning.

De nieuwe woonomstandigheden door de Gemeente geïnitieerd en voorbereid zou een prachtig moment zijn om zonder VVE verder te gaan.

Het zou het woongenoegen voor iedereen enorm doen toenemen.

De andere parkjes aan De Tip kennen geen VVE, dus daar is de Gemeente al verantwoordelijk voor alle "gemeentelijke woonwijk" zaken, zoals riolering, wegen en afval. Wil je eens met [REDACTED] en [REDACTED] afstemmen hoe we dit zouden kunnen aanvliegen. Naast inspectie van de wegen en riolering wat eventueel overgenomen moet gaan worden, of er ervaringen zijn waar wij als gemeente infrastructuur hebben overgenomen en bijkomende kosten.

Aan [REDACTED] zou je nog kunnen vragen hoe er op andere transformatie parken met de infrastructuur wordt omgegaan.

Hopelijk komen er vanuit de Gemeente nog initiatieven om in ieder geval te polsen hoe de leden van de VVE er tegenover staan.

Dan houden we nog enig perspectief op een zonniger parktoekomst!

Tot de 25^e mei!

Hartelijke groeten van [REDACTED]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 1 mei 2023 08:33

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Werkgroep De Tip - afhandeling acties bijeenkomst 16 maart en vooruitblik bijeenkomst 25 mei

Beste [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] (leden werkgroep De Tip),

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen/wijzigingen die [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] ons gaven na ons overleg van 16 maart jl., ontvangen jullie hierbij het gewijzigde transformatieplan en de -anterieure overeenkomst.

Niet alle opmerkingen/wijzigingen konden worden doorgevoerd. Jullie kunnen zien wat wij hebben gewijzigd/toegevoegd.

1. Er staan enkele vragen in voor jullie om te beantwoorden/toe te voegen.

2. Voor het opleuken van deze documenten zou ik wel een paar foto's kunnen gebruiken.

Mocht iemand nog een onvolkomenheid ontdekken in deze documenten dan hoor ik graag voor 5 mei van u.

Volgende week versturen wij alle eigenaren de uitnodigingsbrief voor 25 mei samen met bijgaande documenten (dan zonder opmerkingen/vragen en met foto's indien ontvangen) en een aangepaste rapportage van [REDACTED]

Beantwoording openstaande acties naar aanleiding van laatste werkgroep:

Aanpassen rapportage [REDACTED] naar aanleiding van de gestelde vragen/aanbevelingen van [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] met beantwoording hr. [REDACTED]

De verslaggeving ligt al geruime tijd achter ons en de toegezonden/vragen en aanbevelingen veranderen niets aan de essentie en uitkomst van het rapport. Toch wordt deze rapportage eenmalig als volgt aangepast.

Pag 3 we hebben gesproken over de ondertekening door [REDACTED]. Duidelijk moet blijven dat hij dit alleen voor zichzelf heeft gedaan en NIET namens wie anders dan ook.

Voor ons maakt dat niet uit. Dan betekent het dat de tekst naam, adres etc. van opdrachtgever 1 verwijderd moet worden. Is dit de bedoeling? Of komt er een algemene omschrijving (commissie of iets dergelijks) voor in de plaats? pag 7 midden op de pagina staat dat er ongeveer 59 huisjes zijn. Maar op pagina 14 staat dan weer dat er 59 zijn en dat klopt. Dat staat inderdaad in het bestemmingsplan.

Dit kan aangepast worden, maar hierdoor veranderd er verder niets.

Pag 9 derde vinkje: hier staat het woord 'opdrachtgever', maar op pag 3 staan er drie opdrachtgevers.

Klopt, de opdrachtgevers worden gezamenlijk genoemd als opdrachtgever.

Pag 15 in deze opsomming is geen rekening gehouden met de 5 bouwvergunningen die wel verstrekt zijn, maar in het bestemmingsplan zijn genegeerd. Op dit moment zijn er, naar verluid, 2 te koop. Op pag 17 (midden) wordt dit vermeld. Pag 18 eerste streepje in het midden: hier staat dat de eigendom van de infrastructuur bij het park is. Dit is maar voor een deel waar. Voor de 9 huisjes aan de noordzijde is het weggetje in eigendom van de gemeente Coevorden. Op pagina 19 (in het midden) staat dit wel vermeld.

Zijn er dan meer vergunningen verstrekt dan dat er huisjes zijn (59)?

Wij ontvangen binnenkort de aangepaste rapportage en zullen die delen bij de uitnodiging voor 25 mei.

Vragen die nog open staan:

1. Is de waarde wel qua omvang van de kavel bepaald? Dit graag meenemen in de uitwerking. *Er is uitgegaan van een perceelgrootte van 500m² en daarover is de waardebepaling vastgesteld. In de toelichting staat dat bij grotere percelen de meer m² verrekend zou kunnen worden tegen een m² prijs van grond wat niet bebouwd mag worden a 15,- a 20,- per m². De gemiddelde perceelgrootte is 1047 m² wat zou leiden tot een verhoging van de vereeningsbijdrage van EUR 1641,00. Wat de gemeente betreft laten we de verrekening achterwege.*
2. Is er bij de waardebepaling gekeken naar de staat van de infrastructuur op die plek? Negen zitten aan een gemeentelijke weg, vijf hebben recht van overpad. De eigenaren van de percelen die lid zijn van de VVO zijn eigenaar van de infrastructuur.

Voor beide opmerkingen verwijzen wij graag naar pag. 19 (conclusie), hierin staat op beide punten ons inziens vermeld hoe wij hier tegenaan kijken.

Vijf kavels; bouw met recreatie- of woonvergunning?

Er is contact geweest met de makelaar maar de percelen zijn uit de verkoop gehaald. Er is vervolgens rechtstreeks contact gezocht met de eigenaar. Blijkt dat er een nieuwe makelaar voor de verkoop is; mijn contactgegevens achtergelaten met het verzoek terug te bellen om dit verder uit te zoeken (actie J)

Overname infrastructuur van VvE

De gemeente gaat dit in principe niet overnemen. Als we het over willen nemen zal er eerst een inspectie op de staat en rest levensduur van zowel de riolering als de weg moeten plaats vinden (dit geldt voor alle beheereenheden die ter overname worden aangeboden van groen tot riool). Daarbij is de kans groot dat de weg (indien deze bestaat uit asfalt deze) teer houdend is, dit is kostbaar aangezien dit afgevoerd moet worden als er iets met de weg moet gebeuren. Een voordeel van wel overnemen kan zijn dat er geen onduidelijkheid is wie eigenaar en onderhoudsplichtig is voor de openbare ruimte op deze parken. In de waardebepaling is voor de percelen van de eigenaren die lid zijn van de VVE een lagere waardestijging afgegeven. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de infrastructuur eigendom blijft van de VVE.

Brief aan de raad d.d. 31 mei 2022

Deze brief is opgenomen bij de ingekomen stukken van de raad van 12 juli en is voor kennisgeving aangenomen – zie <https://raadcoevorden.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1f73fe57-8fae-4d79-9a74-ea84c3ca9b1b?documentId=5450022b-bedf-4fb-92fb-5c78d7aa95b5&agendaItemId=982763d4-1da8-4032-ab45-1fc41397dd77#>. Ook de Provincie geeft aan deze brief voor kennisgeving aangenomen te hebben.

De brief bevat een aantal vragen die gedurende het proces, wat samen met de werkgroep en de eigenaren wordt doorlopen, worden onderzocht cq beantwoord.

Dan blijft er nog één actie open staan van de werkgroep, waarvan wij het antwoord na 27 mei verwachten te ontvangen:

'onderzoeken of VvE de infrastructuur wil verkopen aan de gemeente (**actie J, J en J**) Zo ja, dan de gemeente aanbieden en afwachten wat de redenen zijn van het eventueel niet aankopen.'

Reactie J

*Ik verwijst je naar [REDACTED] J Hierover moet namelijk elke eigenaar zich kunnen uitspreken. Dit moet in een ALV gebeuren. De eerst komende ALV is 27 mei a.s.
Het vve bestuur waar [REDACTED] J voorzitter van is, zou dit met uitleg op de agenda kunnen zetten, zodat er dan eventueel door de eigenaren over gesproken en gestemd zou kunnen worden.
Nu de gemeente niet voornemens is de infrastructuur over te nemen kan dit achterwege blijven.*

Wij vertrouwen erop jullie zo voldoende te hebben geïnformeerd en zien jullie graag op donderdagavond 25 mei in Schoonoord.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J

J



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

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 15:16
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Hallo [REDACTED] J,

Ik heb vorige week contact gehad met [REDACTED] J over deze vragen,

In principe is het zo dat de gehele openbare ruimte geïnventariseerd moet worden wegen, riool, openbare verlichting enz.. enz..

Alles wat overgenomen zou worden moet in beeld zijn i.v.m. beheer en onderhoud en de kosten die daarmee gemoeid zijn.

Ikzelf maar ook [REDACTED] J hebben geen ervaringen met andere projecten waarbij dit al gebeurt is.

Enige wat gebeurt is het ontwikkelen van niets tot een (deel) van een woonwijk zoals Vosmatten, hierbij wordt vooraf een anterieure overeenkomst opgesteld om zo onze eisen te kunnen stellen waaraan voldaan moet worden tijdens de overdracht terug naar de gemeente.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J



Gemeente Coevorden

T 0524 - [REDACTED] J

M 06 - [REDACTED] J

E [REDACTED] J @coevorden.nl

W www.coevorden.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Verstrekking en gebruik door anderen is niet toegestaan.

Als u niet de bedoelde ontvanger bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming:

a. is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan;

b. en wordt u verzocht de afzender daarvan op de hoogte te brengen en het bericht te vernietigen.

De gemeente Coevorden sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit elektronische verzending.

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 14:13
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Goedemiddag collega's,

Hebben jullie hier nog kunnen kijken?

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 17 mei 2023 10:57

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Urgentie: Hoog

Goedemorgen [REDACTED], [REDACTED]

Ik heb onderstaande 'geel gearceerde' vraag open staan.

Tevens een eerdere beantwoording van [REDACTED] toegevoegd in de bijlage.

Kunnen jullie hier nog op reageren? Volgende week hebben we een informatiebijeenkomst van De Tip, dus dan kan ik e.e.a. meenemen.

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]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 10 mei 2023 07:57

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Hallo,

Wat betreft de beantwoording zie hieronder.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 4 mei 2023 11:19

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Werkgroep De Tip - overname VVE eigendommen

Misschien toch nog even intern een overleg hierover inplannen?

Van: [REDACTED] @xs4all.nl <[REDACTED]@xs4all.nl>

Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 22:48

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

Onderwerp: RE: Werkgroep De Tip - afhandeling acties bijeenkomst 16 maart en vooruitblik bijeenkomst 25 mei

Dag [REDACTED]

Bedankt voor je duidelijke beantwoording en verwerking van de gemaakte opmerkingen/wijzigingen van het overleg van 16 maart j.l.

Ik blijf het onbegrijpelijk en onrechtvaardig vinden, dat de eigenaren met een in het verleden gratis verkregen perceel gebonden beschikking geen vereeningsbijdrage in rekening wordt gebracht. Dit is een persoonlijk grieven van [REDACTED] maar dat is een gegeven. Als je 40 jaar geleden een schuur had gebouwd ergens hoeft er wellicht ook geen vergunning bij, nu moet dat helaas wel en kost dat ook geld...

Ook vind ik het teleurstellend dat de Gemeente geen initiatieven neemt om tenminste in gesprek te gaan met een afvaardiging van de VVE om eventueel de VVE eigendommen over te nemen.

Het is toch de bedoeling dat het een volwaardige woonwijk wordt, waarin voor ieder plezierig wonen voorop staat. Dat is toch een taak, waar de Gemeente voor haar inwoners zou moeten staan.

De laatste jaren is de VVE m.i. een splijtwam tussen de Vve leden. De laatste vergaderingen verliepen in grote onenigheid en spanning.

De nieuwe woonsituatie door de Gemeente geïnitieerd en voorbereid zou een prachtig moment zijn om zonder VVE verder te gaan.

Het zou het woongenoegen voor iedereen enorm doen toenemen.

De andere parkjes aan De Tip kennen geen VVE, dus daar is de Gemeente al verantwoordelijk voor alle "gemeentelijke woonwijk" zaken, zoals riolering, wegen en afval. Wil je eens met [REDACTED] en [REDACTED] afstemmen hoe we dit zouden kunnen aanvliegen. Naast inspectie van de wegen en riolering wat eventueel overgenomen moet gaan worden, of er ervaringen zijn waar wij als gemeente infrastructuur hebben overgenomen en bijkomende kosten.

Aan [REDACTED] zou je nog kunnen vragen hoe er op andere transformatie parken met de infrastructuur wordt omgegaan.

Hopelijk komen er vanuit de Gemeente nog initiatieven om in ieder geval te polsen hoe de leden van de VVE er tegenover staan.

Dan houden we nog enig perspectief op een zonniger parktoekomst!

Tot de 25^e mei!

Hartelijke groeten van [REDACTED]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 1 mei 2023 08:33

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Werkgroep De Tip - afhandeling acties bijeenkomst 16 maart en vooruitblik bijeenkomst 25 mei

Beste [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] (leden werkgroep De Tip),

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen/wijzigingen die [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] ons gaven na ons overleg van 16 maart jl., ontvangen jullie hierbij het gewijzigde transformatieplan en de -anterieure overeenkomst.

Niet alle opmerkingen/wijzigingen konden worden doorgevoerd. Jullie kunnen zien wat wij hebben gewijzigd/toegevoegd.

1. Er staan enkele vragen in voor jullie om te beantwoorden/toe te voegen.

2. Voor het opleuken van deze documenten zou ik wel een paar foto's kunnen gebruiken.

Mocht iemand nog een onvolkomenheid ontdekken in deze documenten dan hoor ik graag voor 5 mei van u.

Volgende week versturen wij alle eigenaren de uitnodigingsbrief voor 25 mei samen met bijgaande documenten (dan zonder opmerkingen/vragen en met foto's indien ontvangen) en een aangepaste rapportage van [REDACTED]

Beantwoording openstaande acties naar aanleiding van laatste werkgroep:

Aanpassen rapportage [REDACTED] naar aanleiding van de gestelde vragen/aanbevelingen van [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] met beantwoording hr. [REDACTED]

De verslaggeving ligt al geruime tijd achter ons en de toegezonden/vragen en aanbevelingen veranderen niets aan de essentie en uitkomst van het rapport. Toch wordt deze rapportage eenmalig als volgt aangepast.

Pag 3 we hebben gesproken over de ondertekening door [] Duidelijk moet blijven dat hij dit alleen voor zich zelf heeft gedaan en NIET namens wie anders dan ook.

Voor ons maakt dat niet uit. Dan betekent het dat de tekst naam, adres etc. van opdrachtgever 1 verwijderd moet worden. Is dit de bedoeling? Of komt er een algemene omschrijving (commissie of iets dergelijks) voor in de plaats? pag 7 midden op de pagina staat dat er ongeveer 59 huisjes zijn. Maar op pagina 14 staat dan weer dat er 59 zijn en dat klopt. Dat staat inderdaad in het bestemmingsplan.

Dit kan aangepast worden, maar hierdoor veranderd er verder niets.

Pag 9 derde vinkje: hier staat het woord 'opdrachtgever', maar op pag 3 staan er drie opdrachtgevers.

Klopt, de opdrachtgevers worden gezamenlijk genoemd als opdrachtgever.

Pag 15 in deze opsomming is geen rekening gehouden met de 5 bouwvergunningen die wel verstrekt zijn, maar in het bestemmingsplan zijn genegeerd. Op dit moment zijn er, naar verluid, 2 te koop. Op pag 17 (midden) wordt dit vermeld. Pag 18 eerste streepje in het midden: hier staat dat de eigendom van de infrastructuur bij het park is. Dit is maar voor een deel waar. Voor de 9 huisjes aan de noordzijde is het weggetje in eigendom van de gemeente Coevorden. Op pagina 19 (in het midden) staat dit wel vermeld.

Zijn er dan meer vergunningen verstrekt dan dat er huisjes zijn (59)?

Wij ontvangen binnenkort de aangepaste rapportage en zullen die delen bij de uitnodiging voor 25 mei.

Vragen die nog open staan:

1. Is de waarde wel qua omvang van de kavel bepaald? Dit graag meenemen in de uitwerking. *Er is uitgegaan van een perceelgrootte van 500m2 en daarover is de waardebepaling vastgesteld. In de toelichting staat dat bij grotere percelen de meer m2 verrekend zou kunnen worden tegen een m2 prijs van grond wat niet bebouwd mag worden a 15,- a 20,- per m2. De gemiddelde perceelgrootte is 1047 m2 wat zou leiden tot een verhoging van de vereeningsbijdrage van EUR 1641,00. Wat de gemeente betreft laten we de verrekening achterwege.*
2. Is er bij de waardebepaling gekeken naar de staat van de infrastructuur op die plek? Negen zitten aan een gemeentelijke weg, vijf hebben recht van overpad. De eigenaren van de percelen die lid zijn van de VVO zijn eigenaar van de infrastructuur.

Voor beide opmerkingen verwijzen wij graag naar pag. 19 (conclusie), hierin staat op beide punten ons inziens vermeld hoe wij hier tegenaan kijken.

Vijf kavels; bouw met recreatie- of woonvergunning?

Er is contact geweest met de makelaar maar de percelen zijn uit de verkoop gehaald. Er is vervolgens rechtstreeks contact gezocht met de eigenaar. Blijkt dat er een nieuwe makelaar voor de verkoop is; mijn contactgegevens achtergelaten met het verzoek terug te bellen om dit verder uit te zoeken (actie []).

Overname infrastructuur van VvE

De gemeente gaat dit in principe niet overnemen. Als we het over willen nemen zal er eerst een inspectie op de staat en rest levensduur van zowel de riolering als de weg moeten plaats vinden (dit geldt voor alle beheereenheden die ter overname worden aangeboden van groen tot riool). Daarbij is de kans groot dat de weg (indien deze bestaat uit asfalt deze) te houdend is, dit is kostbaar aangezien dit afgevoerd moet worden als er iets met de weg moet gebeuren. Een voordeel van wel overnemen kan zijn dat er geen onduidelijkheid is wie eigenaar en onderhoudsplichtig is voor de openbare ruimte op deze parken. In de waardebepaling is voor de percelen van de eigenaren die lid zijn van de VVE een lagere waardestijging afgegeven. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de infrastructuur eigendom blijft van de VVE.

Brief aan de raad d.d. 31 mei 2022

Deze brief is opgenomen bij de ingekomen stukken van de raad van 12 juli en is voor kennisgeving aangenomen – zie <https://raadcoevorden.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/1f73fe57-8fae-4d79-9a74-ea84c3ca9b1b?documentId=5450022b-bedf-4fb7-92fb-5c78d7aa95b5&agendaItemId=982763d4-1da8-4032-ab45-1fc41397dd77#>. Ook de Provincie geeft aan deze brief voor kennisgeving aangenomen te hebben.

De brief bevat een aantal vragen die gedurende het proces, wat samen met de werkgroep en de eigenaren wordt doorlopen, worden onderzocht cq beantwoord.

Dan blijft er nog één actie open staan van de werkgroep, waarvan wij het antwoord na 27 mei verwachten te ontvangen:

'onderzoeken of VvE de infrastructuur wil verkopen aan de gemeente (actie [], [] en []) Zo ja, dan de gemeente aanbieden en afwachten wat de redenen zijn van het eventueel niet aankopen.'

Reactie [J]

Ik verwijst je naar [J] Hierover moet namelijk elke eigenaar zich kunnen uitspreken. Dit moet in een ALV gebeuren. De eerst komende ALV is 27 mei a.s.

Het vve bestuur waar [J] voorzitter van is, zou dit met uitleg op de agenda kunnen zetten, zodat er dan eventueel door de eigenaren over gesproken en gestemd zou kunnen worden.

Nu de gemeente niet voornemens is de infrastructuur over te nemen kan dit achterwege blijven.

Wij vertrouwen erop jullie zo voldoende te hebben geïnformeerd en zien jullie graag op donderdagavond 25 mei in Schoonoord.

Hartelijke groet,

[J]



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-[J] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Vitale Vakantie-
parken Drenthe



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

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 31 mei 2023 15:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

Hoi [REDACTED]

Bugel kan prima, zelf werk ik momenteel met Sweco die ook dergelijke trajecten prima kan (heeft ook de binnenstad voor ons gedaan).

[REDACTED]
Sweco Nederland B.V. | Groningen
M +31 6 [REDACTED]



Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 31 mei 2023 08:09
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

Goedemorgen [REDACTED],

Jij nog voorbeelden of adviezen voor mij? Of bel ik maar gewoon met Bugel Hajema en redden zij zich hier wel mee?

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 17:05
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

[REDACTED]

Een voorbeeld van een uitvraag voor een bestemmingsplan hebben de RO adviseurs niet. Ik denk dat je dan een projectleider moet vragen. [REDACTED] heeft wel eens een uitvraag van een bestemmingsplan gedaan. Hij zal vast wel een voorbeeld hebben. Eventueel kan een projectplan gestuurd worden als dat aanwezig is.

Bij de uitvraag is het van belang vooraf te weten wat je wil laten doen door het bureau. Alleen het bestemmingsplan met onderliggende onderzoeken, of ook beantwoording van zienswijze. In veel gevallen weet een bureau zelf ook al wel wat ze moeten aanleveren. Zodra een offerte binnen is, kan dit wel met een RO adviseur besproken worden.

Groeten van [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 30 mei 2023 14:41
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

Goedemiddag [REDACTED]

Ik kom erachter dat [REDACTED] er al even niet meer is – kun jij antwoorden op het onderstaande? Of mij aangeven wie ik het wel kan vragen?

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 9 mei 2023 12:10

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

Mag ik je hier nog even aan herinneren [REDACTED] Volgens mij heb ik nog geen antwoord gehad.
[REDACTED] betrek ik er later bij.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 18 april 2023 09:09

Aan: [REDACTED] - Bolding <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

Goedemorgen [REDACTED],

Om een bestemmingsplanwijziging te laten maken benaderen wij onderstaande bedrijven.
Heb jij ook een voorbeeld voor een uitvraag misschien? Of heb je andere belangrijke zaken om aan ons mee te geven voor het regelen van e.e.a.?

Zo niet, dan start ik denk maar met eerst deze bedrijven te bellen en te vragen hoe zij dit aanpakken en wat zij nodig hebben.

Hoor graag eerst even van jou 😊

Als de kosten in beeld komen, dan haak ik inkoop aan alvorens een uitvraag te doen [REDACTED] mocht je mij wat willen meegeven op voorhand dan graag).

Hartelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]
M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 16:25

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

Dag [REDACTED] J,

Je zou kunnen denken aan:

<https://www.metafoorro.nl/>

[Home - BügelHajema \(bugelhajema.nl\)](http://Home - BügelHajema (bugelhajema.nl))

Home - Rho Adviseurs

Wat betreft inkoop verwijs ik je graag door naar [REDACTED] J ☺. Zie cc.

Groet, [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 15:56

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie wijziging bestemmingsplan

Dag [REDACTED] J,

Heb jij wat namen van externe bureaus om offertes op te vragen? En hoe zit het met aanbestedingsregels denk je?
Hoor graag hoe ik een en ander aanpak (jullie de uitvraag ook laten checken bijvoorbeeld?).

Gr. [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 17 april 2023 14:51

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie De Tip

Hoi [REDACTED] J,

De kosten voor beoordeling zijn wat hoger maar daar valt een oplossing voor te vinden. We gingen uit van ca 9500,00 euro.

Ander punt wat we wel moeten adresseren is het opstellen van het ontwerp BP door een extern bureau.

Vraag maar wat namen aan [REDACTED] J en dan kunnen we daar een offerte opvragen.

Ik kijk in het Programma Plan of er afspraken zijn gemaakt wie deze kosten gaan dragen.

De opmerking bij 4 in de mail van [REDACTED] J is al geregeld. Het programmaplan dat is vastgesteld door de raad bevat de opdracht om te gaan transformeren.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J



[REDACTED]
Projectleider Vitale Vakantieparken
[REDACTED]

Kasteel 1, Coevorden
[REDACTED]



Vitale Vakantie-
parken Drenthe



DUURZAAMHEIDSVISIE GEMEENTE COEVORDEN

ZUNIG **met energie** = ZO GEDAAN

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 13 april 2023 10:21

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplanwijziging De Tip - actie De Tip

Zoals net afgesproken overleg je met [REDACTED] over onderstaand kostenoverzicht en wie wat betaald.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 21 maart 2023 09:36

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplanwijziging De Tip

Toch wat werk voor ons om te doen – binnenkort maar even kortsluiten hoe dit op te pakken.

Inschatting kosten is nu dus nog lastig (hoofdstuk 6 - € 4806/€ 4508 en behandelingskosten € 7190,15 – totaal denk ik zo'n € 12.000,00 en daar kunnen onderzoekskosten bijkomen?).

Heb jij nog vragen aan [REDACTED] of redden wij ons hier eerst mee?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 20 maart 2023 15:15

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] - Bolding <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip

Hallo [REDACTED],

Mijn excuses, deze vraag had ik even niet meer scherp door alle drukte vorige week.

Hoop niet dat je een probleem hebt gekregen in de projectgroep nu...

Hierbij alsnog reactie op je vragen.

1. Voor een bestemmingsplanprocedure rekenen wij circa 1 jaar

2. Initiatiefnemers leveren bij ons zelf een ontwerp-BP aan. Het is dus aan de werkgroep VVP om daar een bureau voor in te huren. In ons team vindt de toetsing van het BP plaats. Vanzelfsprekend kunnen we jullie wel wat namen aan de hand doen van bureaus die veel in onze gemeente werken. Maar het advies van inkoop zal altijd zijn om meerderere offertes op te vragen.
3. De legesverordening vind je hier: [Verordening op de heffing en de invordering van leges gemeente Coevorden 2023 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)
4. Wat we nog willen meegeven: het helpt natuurlijk erg als er al een collegebesluit ligt dat voor het betreffende park de ambitie is om te transformeren naar wonen.

Mocht je meer details willen weten, dan kun je terecht bij [REDACTED] [J](#)

Groet, [REDACTED] [J](#)

Van: [REDACTED] [J](#) <[REDACTED] [J](#)@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 14 maart 2023 14:10

Aan: [REDACTED] [J](#) <[REDACTED] [J](#)@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] [J](#) <[REDACTED] [J](#)@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Bestemmingsplanwijziging De Tip

Dag [REDACTED] [J](#),

Heb je hier al een indicatie voor? Of wanneer mag ik deze verwachten?

Donderdag heb ik een overleg hierover met [REDACTED] [J](#) en de werkgroep Tip.

Groetjes [REDACTED] [J](#)

Van: [REDACTED] [J](#) <[REDACTED] [J](#)@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 08:47

Aan: [REDACTED] [J](#) <[REDACTED] [J](#)@coevorden.nl>; [REDACTED] [J](#) <[REDACTED] [J](#)@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] [J](#) <[REDACTED] [J](#)@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Bestemmingsplanwijziging De Tip

Dag [REDACTED] [J](#),

Ik stuur je mail even door naar [REDACTED] [J](#) als coördinator RO. [REDACTED] [J](#) kan samen met het team jouw vragen beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [J](#)
[REDACTED] [J](#)

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

T 14 0524

M 06 [REDACTED] [J](#)



www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 08:26

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

Onderwerp: Bestemmingsplanwijziging De Tip

Goedemorgen [REDACTED] J,

Voor De Tip in De Kiel zijn wij aan het onderzoeken of de bestemming 'recreatie' gewijzigd kan worden in 'wonen'.

Gelijktijdig met het maken van een transformatieplan en een anterieure overeenkomst (taxatierapport is er al) voor De Tip willen wij graag weten wat het betekent om het bestemmingsplan aan te passen.

1. Hoeveel tijd neemt dit proces ongeveer in beslag (wij verwachten geen zienswijzen, maar je weet het nooit).
2. Voeren wij als gemeente de bestemmingsplanwijziging zelf uit (welke collega is dit dan en heeft hij hiervoor tijd in mei/juni) of wordt daarvoor een bureau (welke?) ingehuurd?
3. Wat gaan deze bestemmingsplanwijziging in totaal kosten? Wij berekenen nl. de kosten door aan de eigenaren van de woningen.

Wij hebben deze gegevens voor 16 maart nodig. Dan komt de werkgroep samen om de gesprekken met de eigenaren voor te bereiden (met kostenopgave).

Na de individuele gesprekken weten wij of we de bestemmingsplanwijziging in gang zetten of dat er niet voldoende animo voor is.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J
M 06-[REDACTED] J (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 15.30 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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 08:52
Aan: [REDACTED] J, [REDACTED] J
Onderwerp: RE: De Tip

Dank voor je opzet, lijkt mij prima wat je schrijft. Ik heb het liever zo spoedig mogelijk gezien het proces waarin wij zitten. Maar snap ook wanneer je de riolering in de reguliere schouw meeneemt dit voordeliger is.

De vragen die openstaan met betrekking tot het riool zal ik delen met de bestuur van de VVE. Ze kunnen dan op de ALV van 16 september een update geven en ook de vragen mbt het riool beantwoorden. Lijkt mij goed dat er een contactpersoon komt vanuit de VVE waar jij verder mee kan kortsluiten [REDACTED] J

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] J
[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED] J



Vitale Vakantie-
parken Drenthe



Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 11 september 2023 18:09
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip

[REDACTED] J, [REDACTED] J,

Even een in het kort wat we besproken hebben vanmiddag met enkele aanvullingen nav gesprekken met collega's.

Riolering

De inspectie van de riolering kan in principe mee met de geplande inspectie in oktober, maar dan heb ik wel de gegevens van de riolering nodig. Het gaat dan om de locatie van de putten, de ligging/locatie van de buizen, het materiaal van de buizen, het aanlegjaar en de diameters van de buizen. Kun je van de riolering een aanleg of revisietekening regelen (via de VVE)? Indien we deze gegevens niet hebben dan wordt het lastig om een rioolinspectie te doen.

De kosten voor een reguliere inspectie bedragen €2,50 per meter riolering en hier komt nog ca. 20% bovenop (winst, risico, onvoorzien, projectbegeleiding, e.d.). Ik heb (nog) geen gegevens van de riolering en schat dat de lengte van het hoofdriool ongeveer 900 meter bedraagt, dan komen de kosten op ca. 2.700 euro. Met een rioolinspectie krijgen we inzicht in de kwaliteit van de riolering en maken we ook direct een goede revisietekening (incl. putten, huisaansluitingen, e.d.). Indien er geen gegevens bekend zijn wordt het een ander verhaal. Dan moeten we de riolering/putten opzoeken, dat is een tijdrovend klusje voor ons of de VVE.

Daarnaast wil ik adviseren om ook een beoordeling te doen of de riolering voldoende capaciteit heeft. Dit onderzoek kan plaatsvinden na de rioolinspectie en gebruik maken van de inspectiegegevens.

Oplevering inspectie medio november, graag akkoord voor de prijsindicatie van €2.700 en aandacht voor de gevraagde informatie.

Verharding

Hiervoor laat ik een bureau een offerte maken om de kwaliteit van de weg in kaart te brengen en zo de restlevensduur te bepalen (indien daar sprake van is...). Ook een hersteladvies maakt deel uit van dit onderzoek, waarbij twee opties worden verkend, nl. het opnieuw aanbrengen van asfalt en een klinkerverharding.

Het ontwerp van de weg wil ik laten toetsen (breedte, bochten, e.d.) met de eisen voor een woongebied. Hierbij ga ik er vanuit dat de sprake gaat zijn van een wonen en dat (o.a.) een vrachtwagen van Area, hulpverlenende instanties op het park moet kunnen komen. Indien er aanpassingen nodig zijn kijken we naar praktische oplossingen. Ik heb zojuist de offerteaanvraag verstuurd, planning (uit de losse pols) is opdrachtverlening eind september en oplevering rapportage begin november.

Verlichting

[REDACTIE] maakt een voorstel voor de verlichting. Hierbij wordt alles wat er nu staat vervangen door reguliere verlichting zoals te doen gebruikelijk binnen de gemeente Coevorden. Met de kleur en sterkte van de verlichting houden we rekening met het specifieke woongebied in het bos. Ook de voedingskabel wordt vervangen door een kabel van Enexis, die tevens bij hun in onderhoud komt. In principe aan dit onderdeel (het voorstel) geen kosten gemoeid aangezien we dat zelf doen. Oplevering naar verwachting half oktober.

Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTIE]

[REDACTIE]

Telefoon: 06 [REDACTIE]

Mail: [REDACTIE]@coevorden.nl



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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 14 september 2023 16:32
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: voor de ALV van de VVE

Hallo [REDACTED] J,

Hierbij de bevestiging dat de gemeente de kosten tbv het onderzoek naar de infrastructuur voor haar rekening neemt.

Hartelijke groet,

J

J

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED] J



Vitale Vakantie-
parken Drenthe



Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 14 september 2023 16:12
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@gmail.com>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: voor de ALV van de VVE

Dank voor je mail [REDACTED] J

Deze is doorgezet naar [REDACTED] J ter beantwoording.

Hartelijke groet,

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 13 september 2023 11:10
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: voor de ALV van de VVE

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 hebben je stuk doorgestuurd aan de leden en het op de agenda gezet voor de ALV. Ook een oproep voor kandidaatstelling aanspreekpunt voor de gemeente.

Er worden voor het onderzoek mogelijk al kosten gemaakt. Ik ga ervan uit dat deze onderzoeks kosten door de gemeente worden gedragen.

Hoor graag nog voor vrijdag.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

Op di 12 sep 2023 om 10:06 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>:

Dag [REDACTED],

Bedankt voor de informatie.

We zullen het bespreken en komen zsm met een reactie na de ALV vergadering. Met vriendelijke groet

[REDACTED]

Op di 12 sep. 2023 om 09:16 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Hallo [REDACTED]

Voor de vergadering van de VVE wil ik je graag nog wat extra informatie geven omtrent het onderzoek voor de overname van de infrastructuur van de VVE. Wil jij dit delen op de vergadering. Naar aanleiding van de bijeenkomst in mei gaan we onderzoeken wat de status van de infrastructuur is op het VVE gebied. Uitgangspunt vooralsnog is dat wij de infrastructuur niet overnemen. Bij dit onderzoek wordt gekeken naar de huidige status en wordt gekeken wat het zou moeten zijn. Bij een eventuele overname moet het voldoen of worden aangepakt dat het voldoet aan de normen en wetgeving die wij als gemeente moeten hanteren. Wanneer het eigendom blijft van de VVE geldt dit niet. Bij een eventuele overname zal de VVE de kosten moeten dragen om te laten voldoen aan de voor de gemeente gelden wetten en normen.

Het gaat om drie onderdelen riool, verlichting en de weg. De collega die belast is met het onderzoek heeft een aantal vragen die heb ik geel gearceerd.

Ook zou ik graag een contactpersoon van uit de VVE ontvangen die de verschillende vragen kan beantwoorden en die ook kan optreden als contactpersoon voor de fysieke schouw. Dit geldt met name voor het riool, voor de

andere zaken kan het dus zijn dat de komende weken er een bezoek wordt gebracht aan het park om ter plekke te kijken.

Riolering

De inspectie van de riolering kan in principe mee met de geplande inspectie in oktober, maar dan zijn er wel de gegevens van de riolering nodig. Het gaat dan om de locatie van de putten, de ligging/locatie van de buizen, het materiaal van de buizen, het aanlegjaar en de diameters van de buizen. Kan een tekening van de riolering een aanleg of revisietekening worden geregeld (via de VVE)? Indien we deze gegevens niet hebben dan wordt het lastig om een rioolinspectie te doen.

Met een rioolinspectie krijgen we inzicht in de kwaliteit van de riolering en maken we ook direct een goede revisietekening (incl. putten, huisaansluitingen, e.d.). Indien er geen gegevens bekend zijn wordt het een ander verhaal. Dan moeten we de riolering/putten opzoeken, dat is een tijdrovend klusje voor ons of de VVE.

Daarnaast het advies om ook een beoordeling te doen of de riolering voldoende capaciteit heeft. Dit onderzoek kan plaatsvinden na de rioolinspectie en gebruik maken van de inspectiegegevens.

Oplevering inspectie medio november.

Verharding

Hiervoor maakt een bureau een offerte maken om de kwaliteit van de weg in kaart te brengen en zo de restlevensduur te bepalen (indien daar sprake van is...). Ook een hersteladvies maakt deel uit van dit onderzoek, waarbij twee opties worden verkend, nl. het opnieuw aanbrengen van asfalt en een klinkerverharding.

Het ontwerp laten we toetsen, indien er aanpassingen nodig zijn kijken we naar praktische oplossingen. De offerteaanvraag is verstuurd, planning (uit de losse pols) is opdrachtverlening eind september en oplevering rapportage begin november.

Verlichting

Er wordt een voorstel gemaakt voor de verlichting. Hierbij wordt alles wat er nu staat vervangen door reguliere verlichting zoals te doen gebruikelijk binnen de gemeente Coevorden. Met de kleur en sterkte van de verlichting houden we rekening met het specifieke woongebied in het bos. Ook de voedingskabel wordt vervangen door een kabel van Enexis, die tevens bij hun in onderhoud komt. In principe aan dit onderdeel (het voorstel) geen kosten gemoeid aangezien we dat zelf doen. Oplevering naar verwachting half oktober.

Mocht je vragen hebben naar aanleiding van bovenstaand dan hoor ik het graag. En de gevraagde gegevens zie ik tegemoet.

Hartelijke groet,

J

J

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED] J



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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] J <[REDACTED] J@gmail.com>
Verzonden: woensdag 27 september 2023 18:11
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Re: Contactpersoon VVE - overname infrastructuur

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] J,
De commissieleden voor het onderzoek die in ALV benoemd zijn [REDACTED] J en ik. Ik stuur het e-mail adres van [REDACTED] J nog wel. Je kunt mij contacten, ik coördineer het dan wel intern.
Groet [REDACTED] J

Op wo 27 sep. 2023 om 16:57 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED] J@coevorden.nl>

Goedemiddag [REDACTED] J,

Weet je al wie als contactpersoon gaat optreden voor de onderzoeken die op locatie moeten worden gedaan?

Wellicht kan diegene aangeven waar bijvoorbeeld de ontstopningspunten zitten.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED] J



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-[REDACTED] J (via WhatsApp beter bereikbaar)



Vitale Vakantie-
parken Drenthe

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 12 september 2023 09:16

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: voor de ALV van de VVE

Hallo [REDACTED]

Voor de vergadering van de VVE wil ik je graag nog wat extra informatie geven omtrent het onderzoek voor de overname van de infrastructuur van de VVE. Wil jij dit delen op de vergadering. Naar aanleiding van de bijeenkomst in mei gaan we onderzoeken wat de status van de infrastructuur is op het VVE gebied. Uitgangspunt vooralsnog is dat wij de infrastructuur niet overnemen. Bij dit onderzoek wordt gekeken naar de huidige status en wordt gekeken wat het zou moeten zijn. Bij een eventuele overname moet het voldoen of worden aangepakt dat het voldoet aan de normen en wetgeving die wij als gemeente moeten hanteren. Wanneer het eigendom blijft van de VVE geldt dit niet. Bij een eventuele overname zal de VVE de kosten moeten dragen om te laten voldoen aan de voor de gemeente gelden wetten en normen.

Het gaat om drie onderdelen riool, verlichting en de weg. De collega die belast is met het onderzoek heeft een aantal vragen die heb ik geel gearceerd.

Ook zou ik graag een contactpersoon van uit de VVE ontvangen die de verschillende vragen kan beantwoorden en die ook kan optreden als contactpersoon voor de fysieke schouw. Dit geldt met name voor het riool, voor de

andere zaken kan het dus zijn dat de komende weken er een bezoek wordt gebracht aan het park om ter plekke te kijken.

Riolering

De inspectie van de riolering kan in principe mee met de geplande inspectie in oktober, maar dan zijn er wel de gegevens van de riolering nodig. Het gaat dan om de locatie van de putten, de ligging/locatie van de buizen, het materiaal van de buizen, het aanlegjaar en de diameters van de buizen. Kan een tekening van de riolering een aanleg of revisietekening worden geregeld (via de VVE)? Indien we deze gegevens niet hebben dan wordt het lastig om een rioolinspectie te doen.

Met een rioolinspectie krijgen we inzicht in de kwaliteit van de riolering en maken we ook direct een goede revisietekening (incl. putten, huisaansluitingen, e.d.). Indien er geen gegevens bekend zijn wordt het een ander verhaal. Dan moeten we de riolering/putten opzoeken, dat is een tijdrovend klusje voor ons of de VVE.

Daarnaast het advies om ook een beoordeling te doen of de riolering voldoende capaciteit heeft. Dit onderzoek kan plaatsvinden na de rioolinspectie en gebruik maken van de inspectiegegevens.

Oplevering inspectie medio november.

Verharding

Hiervoor maakt een bureau een offerte maken om de kwaliteit van de weg in kaart te brengen en zo de restlevensduur te bepalen (indien daar sprake van is...). Ook een hersteladvies maakt deel uit van dit onderzoek, waarbij twee opties worden verkend, nl. het opnieuw aanbrengen van asfalt en een klinkerverharding.

Het ontwerp laten we toetsen, indien er aanpassingen nodig zijn kijken we naar praktische oplossingen. De offerteaanvraag is verstuurd, planning (uit de losse pols) is opdrachtverlening eind september en oplevering rapportage begin november.

Verlichting

Er wordt een voorstel gemaakt voor de verlichting. Hierbij wordt alles wat er nu staat vervangen door reguliere verlichting zoals te doen gebruikelijk binnen de gemeente Coevorden. Met de kleur en sterkte van de verlichting houden we rekening met het specifieke woongebied in het bos. Ook de voedingskabel wordt vervangen door een kabel van Enexis, die tevens bij hun in onderhoud komt. In principe aan dit onderdeel (het voorstel) geen kosten gemoeid aangezien we dat zelf doen. Oplevering naar verwachting half oktober.

Mocht je vragen hebben naar aanleiding van bovenstaand dan hoor ik het graag. En de gevraagde gegevens zie ik tegemoet.

Hartelijke groet,

J

J

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M 0

J



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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2023 14:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Contactpersoon VVE - overname infrastructuur

Dag [REDACTED],

Onderstaand de gegevens van diegene die je kunt contacten:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] @gmail.com, 06-[REDACTED]

Succes!

Hartelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]
M 06-[REDACTED] (alleen via WhatsApp bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Afwezig van 6 t/m 11 oktober 2023

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: woensdag 27 september 2023 18:11
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Contactpersoon VVE - overname infrastructuur

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],

De commissieleden voor het onderzoek die in ALV benoemd zijn [REDACTED] en ik. Ik stuur het e-mail adres van [REDACTED] nog wel. Je kunt mij contacten, ik coördineer het dan wel intern.

Groet [REDACTED]

Op wo 27 sep. 2023 om 16:57 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Goedemiddag [REDACTED],

Weet je al wie als contactpersoon gaat optreden voor de onderzoeken die op locatie moeten worden gedaan?

Wellicht kan diegene aangeven waar bijvoorbeeld de ontstoppingspunten zitten.

Ik hoor graag van je.

Hartelijke groet,

J

J



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M 06-J (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <J@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 12 september 2023 09:16

Aan: J <J@gmail.com>

CC: J <J@coevorden.nl>

Onderwerp: voor de ALV van de VVE

Voor de vergadering van de VVE wil ik je graag nog wat extra informatie geven omtrent het onderzoek voor de overname van de infrastructuur van de VVE. Wil jij dit delen op de vergadering. Naar aanleiding van de bijeenkomst in mei gaan we onderzoeken wat de status van de infrastructuur is op het VVE gebied. Uitgangspunt vooralsnog is dat wij de infrastructuur niet overnemen. Bij dit onderzoek wordt gekeken naar de huidige status en wordt gekeken wat het zou moeten zijn. Bij een eventuele overname moet het voldoen of worden aangepakt dat het voldoet aan de normen en wetgeving die wij als gemeente moeten hanteren. Wanneer het eigendom blijft van de VVE geldt dit niet. Bij een eventuele overname zal de VVE de kosten moeten dragen om te laten voldoen aan de voor de gemeente gelden wetten en normen.

Het gaat om drie onderdelen riool, verlichting en de weg. De collega die belast is met het onderzoek heeft een aantal vragen die heb ik geel gearceerd.

Ook zou ik graag een contactpersoon van uit de VVE ontvangen die de verschillende vragen kan beantwoorden en die ook kan optreden als contactpersoon voor de fysieke schouw. Dit geldt met name voor het riool, voor de andere zaken kan het dus zijn dat de komende weken er een bezoek wordt gebracht aan het park om ter plekke te kijken.

Riolering

De inspectie van de riolering kan in principe mee met de geplande inspectie in oktober, maar dan zijn er wel de gegevens van de riolering nodig. Het gaat dan om de locatie van de putten, de ligging/locatie van de buizen, het materiaal van de buizen, het aanlegjaar en de diameters van de buizen. Kan een tekening van de riolering een aanleg of revisietekening worden geregeld (via de VVE)? Indien we deze gegevens niet hebben dan wordt het lastig om een rioolinspectie te doen.

Met een rioolinspectie krijgen we inzicht in de kwaliteit van de riolering en maken we ook direct een goede revisietekening (incl. putten, huisaansluitingen, e.d.). Indien er geen gegevens bekend zijn wordt het een ander verhaal. Dan moeten we de riolering/putten opzoeken, dat is een tijdrovend klusje voor ons of de VVE.

Daarnaast het advies om ook een beoordeling te doen of de riolering voldoende capaciteit heeft. Dit onderzoek kan plaatsvinden na de rioolinspectie en gebruik maken van de inspectiegegevens.

Oplevering inspectie medio november.

Verharding

Hiervoor maakt een bureau een offerte maken om de kwaliteit van de weg in kaart te brengen en zo de restlevensduur te bepalen (indien daar sprake van is...). Ook een hersteladvies maakt deel uit van dit onderzoek, waarbij twee opties worden verkend, nl. het opnieuw aanbrengen van asfalt en een klinkerverharding.

Het ontwerp laten we toetsen, indien er aanpassingen nodig zijn kijken we naar praktische oplossingen. De offerteaanvraag is verstuurd, planning (uit de losse pols) is opdrachtverlening eind september en oplevering rapportage begin november.

Verlichting

Er wordt een voorstel gemaakt voor de verlichting. Hierbij wordt alles wat er nu staat vervangen door reguliere verlichting zoals te doen gebruikelijk binnen de gemeente Coevorden. Met de kleur en sterkte van de verlichting houden we rekening met het specifieke woongebied in het bos. Ook de voedingskabel wordt vervangen door een kabel van Enexis, die tevens bij hun in onderhoud komt. In principe aan dit onderdeel (het voorstel) geen kosten gemoeid aangezien we dat zelf doen. Oplevering naar verwachting half oktober.

Mocht je vragen hebben naar aanleiding van bovenstaand dan hoor ik het graag. En de gevraagde gegevens zie ik tegemoet.

Hartelijke groet,



Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M 0 [redacted] J



Gemeente Coevorden

Samen op weg naar een
klimaatbestendige toekomst!

DUURZAAMHEIDSBEVEILIGING 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

Joanne Dunnewind

Van: [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 1 november 2023 13:26
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen
Categorieën: Overleg [REDACTED] J

[REDACTED] J

De scheiding tussen gemeentelijk en particulier riool ligt doorgaans in de buurt van de perceelsgrens. Hier komt dan een inspectieput. En in principe krijgt elke woning een eigen aansluiting, maar ik kan me voorstellen dat we in dergelijke gevallen naar maatwerk kijken.

De investering in het riool is nog een ruwe eerste inschatting, afhankelijk van de ligging van de buizen en hoe strikt we de richtlijnen hanteren wordt dit nog wel wat meer denk ik. Maar in principe valt het mee zoals we nu inschatten en da's niet verkeerd.

Groet, [REDACTED] J

NB: Nog even een vraag voor de verhardingen. Ik ga er vanuit dat we rekening moeten gaan houden met enig vrachtverkeer (mn Area, maar ook verhuizen/verbouwen e.d.) bij het beoordelen van de constructie. Mocht dat niet zo zijn dan graag even contact.

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 12:13
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Hallo [REDACTED] J,

Dank voor de uiteenzetting dat geeft al een vrij compleet beeld. Waar ik nog even benieuwd naar ben:
- de buizen lopen in veel gevallen over de privé percelen die ook privé blijven. Hoe gaan wij daar als gemeente mee om?
- Ik heb wat onduidelijke tekeningen gezien waaruit blijkt dat er meerdere percelen op 1 afvoer zijn gekoppeld. Niet duidelijk is of wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften.

Wat betreft de investering in het riool valt het dus mee, zoals het zich nu laat aanzien.
Ik lees graag je reactie op bovenstaande vragen.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED] J

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M C J



Vitale Vakantieparken Drenthe



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 11:18

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Zie mail [REDACTED] – toch al veel informatie - wat kan ik antwoorden?

Of antwoord jij met cc naar mij?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 10:50

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

[REDACTED]

Sneller dan gedacht een update....

Deze week zijn we naar buiten geweest bij de Tip en hebben (met iemand van de VVE) de riolering besproken en in het veld bekeken. Daaruit komt het volgende.

- De riolering bestaat uit pvc buizen met een diameter van 300 mm;
- De ligging van het riool is vrij diep (tot 2.00 meter);
- Er zijn geen reguliere inspectieputten, alleen sputtpunten;
- Er zijn geen/weinig klachten van bewoners over de werking van de riolering.

Bovenstaand betekent dat we niet met de reguliere camera inspectie dit deel van de riolering kunnen bekijken (te smalle opening bij de sputtstukken). We vragen nog na of het betreffende bedrijf dit met een andere camera op vergelijkbare manier wel kan. Een andere optie is dit door de buitendienst te laten doen (schoonspuiten en een camera), maar dan krijgen we beelden van een heel andere (lagere) kwaliteit en dat is niet te vergelijken met een onderhoudsinspectie.

Echter gezien de werking van het riool, het geringe aantal klachten, de materiaalsoort van de buizen en de omvang hiervan vind ik dat we weinig risico lopen. Op dit moment een inspectie doen lijkt me daarom ook niet heel zinvol, zeker gezien de verwachte kosten en hoeveelheid werk.

Waar we wel rekening mee moeten houden is dat bij overname van de riolering (en de bovenliggende grond) is het feit dat we op dat moment in de bestaande riolering de doorspuipunten gaan vervangen door reguliere onderhoudsputten. Daarna kan een inspectie met de reguliere camera worden uitgevoerd. De kosten hiervoor schatten we in op €80.000 (ca. 7 putten en een camerainspectie). Daarnaast gaan we actief beleid voeren om het regenwater af te koppelen van het reguliere stelsel.

Voldoende zo voor dit moment?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 08:30

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Dank voor je reactie [REDACTED]

We dachten eind november meer duidelijkheid te hebben, maar reden wij dat wel denk je? Wat is jouw planning in dezen?

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 15:01

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

[REDACTED],

Vwb de rioolinspectie: die staat nog op de planning, maar zover zijn we nog niet.

Vwb de overige zaken (met name verhardingen): daar heb ik nog geen offerte van ontvangen.

Mochten we daadwerkelijk buiten aan de slag gaan, dan nemen we contact op met de VVE.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: zaterdag 28 oktober 2023 16:15

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Dag [REDACTED],

Wij horen graag even een stand van zaken, omdat wij dinsdagmiddag een gesprek met het bestuur hebben.
Hopelijk lukt dit maandag of dinsdagmorgen nog even 😊

Hartelijke groet,



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06- [REDACTED]

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 17:18
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Nope nog niks ontvangen.
Wil jij hem vragen naar de STAVAZA.

Hartelijke groet,



Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED]



Vitale Vakantie-
parken Drenthe



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 12:21
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Volgende week gesprek met [] en anderen – heb je al info van [] gekregen? Ik niet ...

Van: [] <[]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 14:30

Aan: [] <[]@coevorden.nl>

CC: [] <[]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Gaat alles naar wens [] Heb je goede contacten met []

Gr. []

Van: [] <[]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 12 september 2023 09:00

Aan: [] <[]@coevorden.nl>; [] <[]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: De Tip

En prijs is akkoord voor rioolinspectie

Hartelijke groet,

[]
[]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M 0 []



Vitale Vakantie-
parken Drenthe



Van: [] <[]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 11 september 2023 18:09

Aan: [] <[]@coevorden.nl>; [] <[]@coevorden.nl>

Onderwerp: De Tip

[] []

Even een in het kort wat we besproken hebben vanmiddag met enkele aanvullingen nav gesprekken met collega's.

Riolering

De inspectie van de riolering kan in principe mee met de geplande inspectie in oktober, maar dan heb ik wel de gegevens van de riolering nodig. Het gaat dan om de locatie van de putten, de ligging/locatie van de buizen, het materiaal van de buizen, het aanlegjaar en de diameters van de buizen. Kun je van de riolering een aanleg of revisietekening regelen (via de VVE)? Indien we deze gegevens niet hebben dan wordt het lastig om een rioolinspectie te doen.

De kosten voor een reguliere inspectie bedragen €2,50 per meter riolering en hier komt nog ca. 20% bovenop (winst, risico, onvoorzien, projectbegeleiding, e.d.). Ik heb (nog) geen gegevens van de riolering en schat dat de lengte van het hoofdriool ongeveer 900 meter bedraagt, dan komen de kosten op ca. 2.700 euro. Met een rioolinspectie krijgen we inzicht in de kwaliteit van de riolering en maken we ook direct een goede revisietekening (incl. putten, huisaansluitingen, e.d.). Indien er geen gegevens bekend zijn wordt het een ander verhaal. Dan moeten we de riolering/putten opzoeken, dat is een tijdrovend klusje voor ons of de VVE.

Daarnaast wil ik adviseren om ook een beoordeling te doen of de riolering voldoende capaciteit heeft. Dit onderzoek kan plaatsvinden na de rioolinspectie en gebruik maken van de inspectiegegevens.

Oplevering inspectie medio november, graag akkoord voor de prijsindicatie van €2.700 en aandacht voor de gevraagde informatie.

Verharding

Hiervoor laat ik een bureau een offerte maken om de kwaliteit van de weg in kaart te brengen en zo de restlevensduur te bepalen (indien daar sprake van is...). Ook een hersteladvies maakt deel uit van dit onderzoek, waarbij twee opties worden verkend, nl. het opnieuw aanbrengen van asfalt en een klinkerverharding.

Het ontwerp van de weg wil ik laten toetsen (breedte, bochten, e.d.) met de eisen voor een woongebied. Hierbij ga ik er vanuit dat de sprake gaat zijn van een wonen en dat (o.a.) een vrachtwagen van Area, hulpverlenende instanties op het park moet kunnen komen. Indien er aanpassingen nodig zijn kijken we naar praktische oplossingen. Ik heb zójuist de offerteaanvraag verstuurd, planning (uit de losse pols) is opdrachtverlening eind september en oplevering rapportage begin november.

Verlichting

J maakt een voorstel voor de verlichting. Hierbij wordt alles wat er nu staat vervangen door reguliere verlichting zoals te doen gebruikelijk binnen de gemeente Coevorden. Met de kleur en sterkte van de verlichting houden we rekening met het specifieke woongebied in het bos. Ook de voedingskabel wordt vervangen door een kabel van Enexis, die tevens bij hun in onderhoud komt. In principe aan dit onderdeel (het voorstel) geen kosten gemoeid aangezien we dat zelf doen. Oplevering naar verwachting half oktober.

Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

J

J

Telefoon: 06 J

Mail: J @coevorden.nl



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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 1 november 2023 13:26
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

[REDACTED] J
De scheiding tussen gemeentelijk en particulier riool ligt doorgaans in de buurt van de perceelsgrens. Hier komt dan een inspectieput. En in principe krijgt elke woning een eigen aansluiting, maar ik kan me voorstellen dat we in dergelijke gevallen naar maatwerk kijken.

De investering in het riool is nog een ruwe eerste inschatting, afhankelijk van de ligging van de buizen en hoe strikt we de richtlijnen hanteren wordt dit nog wel wat meer denk ik. Maar in principe valt het mee zoals we nu inschatten en da's niet verkeerd.

Groet, [REDACTED] J

NB: Nog even een vraag voor de verhardingen. Ik ga er vanuit dat we rekening moeten gaan houden met enig vrachtverkeer (mn Area, maar ook verhuizen/verbouwen e.d.) bij het beoordelen van de constructie. Mocht dat niet zo zijn dan graag even contact.

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 12:13
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Hallo [REDACTED] J,

Dank voor de uiteenzetting dat geeft al een vrij compleet beeld. Waar ik nog even benieuwd naar ben:
- de buizen lopen in veel gevallen over de privé percelen die ook privé blijven. Hoe gaan wij daar als gemeente mee om?
- Ik heb wat onduidelijke tekeningen gezien waaruit blijkt dat er meerdere percelen op 1 afvoer zijn gekoppeld. Niet duidelijk is of wordt voldaan aan de wettelijke voorschriften.

Wat betreft de investering in het riool valt het dus mee, zoals het zich nu laat aanzien.
Ik lees graag je reactie op bovenstaande vragen.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden



Vitale Vakantieparken Drenthe



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 11:18

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Zie mail [REDACTED] – toch al veel informatie - wat kan ik antwoorden?
Of antwoord jij met cc naar mij?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 1 november 2023 10:50

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

[REDACTED]

Sneller dan gedacht een update....

Deze week zijn we naar buiten geweest bij de Tip en hebben (met iemand van de VVE) de riolering besproken en in het veld bekeken. Daaruit komt het volgende.

- De riolering bestaat uit pvc buizen met een diameter van 300 mm;
- De ligging van het riool is vrij diep (tot 2.00 meter);
- Er zijn geen reguliere inspectieputten, alleen sputtpunten;
- Er zijn geen/weinig klachten van bewoners over de werking van de riolering.

Bovenstaand betekent dat we niet met de reguliere camera inspectie dit deel van de riolering kunnen bekijken (te smalle opening bij de sputtpunten). We vragen nog na of het betreffende bedrijf dit met een andere camera op vergelijkbare manier wel kan. Een andere optie is dit door de buitendienst te laten doen (schoonspuiten en een camera), maar dan krijgen we beelden van een heel andere (lagere) kwaliteit en dat is niet te vergelijken met een onderhoudsinspectie.

Echter gezien de werking van het riool, het geringe aantal klachten, de materiaalsoort van de buizen en de omvang hiervan vind ik dat we weinig risico lopen. Op dit moment een inspectie doen lijkt me daarom ook niet heel zinvol, zeker gezien de verwachte kosten en hoeveelheid werk.

Waar we wel rekening mee moeten houden is dat bij overname van de riolering (en de bovenliggende grond) is het feit dat we op dat moment in de bestaande riolering de doorsputpunten gaan vervangen door reguliere onderhoudsputten. Daarna kan een inspectie met de reguliere camera worden uitgevoerd. De kosten hiervoor schatten we in op €80.000 (ca. 7 putten en een camerainspectie). Daarnaast gaan we actief beleid voeren om het regenwater af te koppelen van het reguliere stelsel.

Voldoende zo voor dit moment?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 08:30
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Dank voor je reactie [REDACTED]

We dachten eind november meer duidelijkheid te hebben, maar reden wij dat wel denk je? Wat is jouw planning in dezen?

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 31 oktober 2023 15:01
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

[REDACTED]

Vwb de rioolinspectie: die staat nog op de planning, maar zover zijn we nog niet.

Vwb de overige zaken (met name verhardingen): daar heb ik nog geen offerte van ontvangen.

Mochten we daadwerkelijk buiten aan de slag gaan, dan nemen we contact op met de VVE.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: zaterdag 28 oktober 2023 16:15
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Dag [REDACTED],

Wij horen graag even een stand van zaken, omdat wij dinsdagmiddag een gesprek met het bestuur hebben.
Hopelijk lukt dit maandag of dinsdagmorgen nog even 😊

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06- [REDACTED] J

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 17:18
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Nope nog niks ontvangen.
Wil jij hem vragen naar de STAVAZA.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED] J



Vitale Vakantie-
parken Drenthe



Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 27 oktober 2023 12:21
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Volgende week gesprek met [REDACTED] J en anderen – heb je al info van [REDACTED] J gekregen? Ik niet ...

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 17 oktober 2023 14:30
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - Onderzoek overname VVE eigendommen

Gaat alles naar wens [REDACTED] Heb je goede contacten met [REDACTED]

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 12 september 2023 09:00
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip

En prijs is akkoord voor rioolinspectie

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 11 september 2023 18:09
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip

[REDACTED], [REDACTED]

Even een in het kort wat we besproken hebben vanmiddag met enkele aanvullingen nav gesprekken met collega's.

Riolering

De inspectie van de riolering kan in principe mee met de geplande inspectie in oktober, maar dan heb ik wel de gegevens van de riolering nodig. Het gaat dan om de locatie van de putten, de ligging/locatie van de buizen, het materiaal van de buizen, het aanlegjaar en de diameters van de buizen. Kun je van de riolering een aanleg of revisietekening regelen (via de VVE)? Indien we deze gegevens niet hebben dan wordt het lastig om een rioolinspectie te doen.

De kosten voor een reguliere inspectie bedragen €2,50 per meter riolering en hier komt nog ca. 20% bovenop (winst, risico, onvoorzien, projectbegeleiding, e.d.). Ik heb (nog) geen gegevens van de riolering en schat dat de lengte van het hoofdriool ongeveer 900 meter bedraagt, dan komen de kosten op ca. 2.700 euro. Met een rioolinspectie krijgen we inzicht in de kwaliteit van de riolering en maken we ook direct een goede revisietekening (incl. putten, huisaansluitingen, e.d.). Indien er geen gegevens bekend zijn wordt het een ander verhaal. Dan moeten we de riolering/putten opzoeken, dat is een tijdrovend klusje voor ons of de VVE.

Daarnaast wil ik adviseren om ook een beoordeling te doen of de riolering voldoende capaciteit heeft. Dit onderzoek kan plaatsvinden na de rioolinspectie en gebruik maken van de inspectiegegevens.

Oplevering inspectie medio november, graag akkoord voor de prijsindicatie van €2.700 en aandacht voor de gevraagde informatie.

Verharding

Hiervoor laat ik een bureau een offerte maken om de kwaliteit van de weg in kaart te brengen en zo de restlevensduur te bepalen (indien daar sprake van is...). Ook een hersteladvies maakt deel uit van dit onderzoek, waarbij twee opties worden verkend, nl. het opnieuw aanbrengen van asfalt en een klinkerverharding.

Het ontwerp van de weg wil ik laten toetsen (breedte, bochten, e.d.) met de eisen voor een woongebied. Hierbij ga ik er vanuit dat de sprake gaat zijn van een wonen en dat (o.a.) een vrachtwagen van Area, hulpverlenende instanties op het park moet kunnen komen. Indien er aanpassingen nodig zijn kijken we naar praktische oplossingen. Ik heb zojuist de offerteaanvraag verstuurd, planning (uit de losse pols) is opdrachtverlening eind september en oplevering rapportage begin november.

Verlichting

J maakt een voorstel voor de verlichting. Hierbij wordt alles wat er nu staat vervangen door reguliere verlichting zoals te doen gebruikelijk binnen de gemeente Coevorden. Met de kleur en sterkte van de verlichting houden we rekening met het specifieke woongebied in het bos. Ook de voedingskabel wordt vervangen door een kabel van Enexis, die tevens bij hun in onderhoud komt. In principe aan dit onderdeel (het voorstel) geen kosten gemoeid aangezien we dat zelf doen. Oplevering naar verwachting half oktober.

Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

J

J

Telefoon: 06 [REDACTED] J

Mail: [REDACTED] J @coevorden.nl



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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: [REDACTED] J dinsdag 12 december 2023 15:22
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Hoi [REDACTED] J,

Gisteren net een update ontvangen van Bind, zie onderstaand.

Vorige week maandag hebben we de schouw en (met moeite) de boringen kunnen uitvoeren.
Een eerste conclusie is dat de verhardingsconstructie bestaat uit ca. 6-8cm asfalt op een puinlaag van 50-60cm op zand.

We hebben [REDACTED] J gesproken en hij gaf aan dat in de jaren '80 het is aangelegd met puin van het ziekenhuis Emmen.

Gezien de constructie kan dat heel goed kloppen, zodra we de onderzoeksresultaten officieel ontvangen stuur ik ze door.

We werken nu de rapportage met onder ander het parkeren, wegbreedtes/bachtstralen en bereikbaarheid verder uit.

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 12 december 2023 14:07
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemiddag [REDACTED] J,

Heb je een update voor ons?
Kan [REDACTED] J een en ander meenemen in zijn overdrachtsdocument.

Hoor graag van je.

Hartelijke groet,

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

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 november 2023 08:31
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemorgen,

Zoals besproken is de offerte akkoord.
Kosten kunnen worden geboekt op
Kostenplaats: 6677000 Vitale vakantiepark
Kostensoort 43599

De opdrachtbrief mag ik tekenen maar [REDACTED] ook.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M [REDACTED]



**Vitale Vakantie-
parken Drenthe**



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 6 november 2023 09:58

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemorgen,

Hierbij de offerte van Bind voor een inventarisatie van de wegen/verharding. Met dit voorstel krijgen we de risico's in beeld qua verhardingskwaliteit en ontwerp. Ook een kostenindicatie wordt meegeleverd, dus al met al voor €6.500 een rapport waarmee we het gesprek met de VVE met een gerust hart aan kunnen gaan over mogelijke overdracht (of de VVE wijzen op de risico's als men het zelf wil behouden).

Is hiervoor binnen Vitale Vakantieparken budget beschikbaar en heb je dat er voor over?

Ik hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Telefoon: 06 [REDACTED] 
Mail: [REDACTED]  @coevorden.nl



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

Joanne Dunnewind

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 12 december 2023 14:07
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemiddag Harrie,

Heb je een update voor ons?
Kan Eddy een en ander meenemen in zijn overdrachtsdocument.

Hoor graag van je.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED]
[REDACTED] J

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

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 november 2023 08:31
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemorgen,

Zoals besproken is de offerte akkoord.
Kosten kunnen worden geboekt op
Kostenplaats: 6677000 Vitale vakantiepark
Kostensoort 43599

De opdrachtbrief mag ik tekenen maar Erwin ook.

Hartelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED]
[REDACTED] J

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED] J



Gemeente
Coevorden



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 6 november 2023 09:58

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Inventarisatie risico's wegen/verhardingen de Tip

Goedemorgen,

Hierbij de offerte van Bind voor een inventarisatie van de wegen/verharding. Met dit voorstel krijgen we de risico's in beeld qua verhardingskwaliteit en ontwerp. Ook een kostenindicatie wordt meegeleverd, dus al met al voor €6.500 een rapport waarmee we het gesprek met de VVE met een gerust hart aan kunnen gaan over mogelijke overdracht (of de VVE wijzen op de risico's als men het zelf wil behouden).

Is hiervoor binnen Vitale Vakantieparken budget beschikbaar en heb je dat er voor over?

Ik hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Telefoon: 06 [REDACTED]
Mail: [REDACTED]@coevorden.nl



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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 14:32
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: aansprakelijkheid wegen
Bijlagen: NOTITIE - bereikbaarheid wegen_aansprakelijkheid.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!

Middei [REDACTED],

Zoals afgesproken heb ik laten uitzoeken wat je juridisch moet/kunt regelen wanneer je het als gemeente akkoord vindt dat een weg die niet in het bezit is en komt van de gemeente niet voldoet aan de standaard-eisen vanuit het Bbl (Bouwbesluit). Het gaat om het helder maken van de verantwoordelijkheden en aansprakelijkheid. Dit is aan de orde bij De Tip.

Bijgaand de notitie; die kunnen we bespreken tijdens onze afspraak op 3 september.

groet,



[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



Rotshuizen Geense

ADVOCATEN

Postbus 222
8901 BA Leeuwarden

Agora 2
8934 CJ Leeuwarden

T 058 21 22 444
F 058 21 33 666
info@rgadvocaten.nl
www.rgadvocaten.nl

NOTITIE

Aan : [REDACTED] J
Van : [REDACTED] J
Datum : 23/07/2024
Betreft : [REDACTED] J

Inleiding

Aanleiding van deze memo is de transformatie van een vakantiepark in een woonwijk. Daarbij is een vraag ontstaan die betrekking heeft op de aansprakelijkheid van de gemeente. Zoals uit de al gemaakte afspraken volgt, is bij deze transformatie afgesproken dat de weg door het park in eigendom blijft van de VvE. Ter verduidelijking van de status van de weg wordt een bordje bij de entree geplaatst.

Echter, er bestaat onduidelijkheid over de situatie met betrekking tot de veiligheid van de weg. Zo is eerder geconstateerd dat de weg niet voldoet aan de standaard-inrichtingsnormen die de gemeente in nieuwe situaties stelt op grond van het Bouwbesluit. Niettemin vindt de gemeente de weg voldoende veilig. Immers, uit een testrit van de brandweer volgt dat de brandweerauto overal bij kan.

De rechtsvraag

Ten aanzien van het bovenstaande is bij de gemeente de behoefte ontstaan om haar aansprakelijkheidsrisico voldoende in te dekken. Mocht zij aansprakelijk worden gesteld - als bijvoorbeeld toch blijkt dat een brandweerauto ergens niet langs kan - dan zou zij deze aansprakelijkheid willen afwenden op de Vereniging van Eigenaars. Daarvoor kan de volgende rechtsvraag geformuleerd worden:

- *Welke formulering kan de gemeente hanteren om de verantwoordelijkheid van de 'eigen weg' bij de VvE te leggen? In het bijzonder moet voorkomen worden dat de gemeente uit hoofde van art. 6:174 BW aangesproken kan worden. Daarnaast is bij deze vraagstelling van belang hoe een verzekeraar bij deze situatie zal reageren.*

Aansprakelijkheid ex art. 6:174 BW

Uit dit artikel volgt aansprakelijkheid voor een bezitter van een opstal, indien:



- 1) de opstal niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen (kortom: gebrekkig is);
- 2) het gebrek een gevaar voor personen of zaken oplevert; en
- 3) dit gevaar zich heeft verwezenlijkt.

Niet alleen de bezitter van een opstal is aansprakelijk voor een dergelijke gevaarzetting. Uit het tweede alsmede het zesde lid volgt dat bij een openbare weg de aansprakelijkheid bij de wegbeheerder ligt. Voor de beantwoording van de vraag is als eerste van belang of sprake is van een openbare weg.

Het enkele feit dat een weg voor publiek toegankelijk is, is niet voldoende om dit terrein of deze weg als 'openbare weg' te kwalificeren. Volgens de parlementaire geschiedenis moet bij de invulling van een 'openbare weg' in de zin van art. 6:174 BW aansluiting worden gezocht bij de Wegenwet.

Artikel 4 van de Wegenwet omschrijft een 'openbare weg', als volgt:

- 1) de weg is na een bepaald tijdstip gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor ieder toegankelijk geweest;
- 2) de weg is na bepaald tijdstip gedurende tien achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk geweest en is tevens onderhouden door het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap;
- 3) de rechthebbende heeft aan de weg de bestemming van openbare weg gegeven.

Op de eerste twee voorwaarden doet zich een uitzondering voor - gegeven in het tweede lid - als gedurende een tijdvak ten minste een jaar duidelijk ter plaatse kenbaar is gemaakt dat de weg slechts ter bede (alleen met haar toestemming) voor ieder toegankelijk is, bijv. door het plaatsen van borden met opschriften als 'eigen weg', 'particuliere weg' of 'private weg'.

Het is van belang om in de gaten te houden dat het enkele feit dat een weg in particulier eigendom is niet in de weg staat aan de kwalificatie als openbare weg.

Om te voorkomen dat de gemeente uit hoofde van art. 6:174 BW aangesproken kan worden, doet zij er verstandig aan om een contractuele verplichting op te nemen waarin staat dat de VvE een dergelijk toegangs bord plaatst. Daar komt bij dat het van belang



is hier ook op toe te zien. Mocht niet aan deze verplichting voldaan worden, dan kan de weg desondanks als 'openbare weg' worden gekwalificeerd. Met alle gevolgen van dien.

Aansprakelijkheid ex art. 6:162 BW

Ondanks het voorkomen van een aansprakelijkstelling ex art. 6:174 BW, kan de situatie zich voordoen waarin de gemeente - bijvoorbeeld door een verzekeraar - op grond van een reguliere onrechtmatige daad wordt aangesproken. Deze aansprakelijkheid kan gebaseerd worden op het schenden van een zorgvuldigheidsnorm. Immers, de gemeente weet dat de weg niet aan de standaard-inrichtingsnormen van het Bouwbesluit voldoet, maar staat het gebruik van de weg desondanks toe.

In deze situatie doet de gemeente er verstandig aan om zo veel mogelijk verplichtingen bij de VvE (contractueel) neer te leggen. Hier kan gedacht worden aan de verplichting tot het verzorgen van een minimale doorrijdhoogte dan wel een minimale wegbreedte. Uit deze bepaling kan vervolgens afgeleid worden dat de weg toegankelijk is voor de brandweer. Mocht in een vooroemd geval de gemeente aangesproken worden, dan kan zij de VvE uit hoofde van haar contractuele verplichting doen vrijwaren in de hoofdzaak. Voor het gebruikmaken van een dergelijke bevoegdheid hoeft in beginsel - mede ter voorkoming van onrust - geen contractueel beding opgenomen te worden. Immers, als voldoende duidelijk is dat de VvE haar contractuele verplichting niet is nagekomen, met als gevolg dat schade ontstaat, dan komt zij jegens de gemeente tekort. De gemeente zal dan 'goede gronden' hebben om de VvE in de hoofdzaak te doen oproepen.

Op welke wijze dient het voorgaande in een contractuele bepaling te worden opgenomen?

Voorkomen moet worden dat de gemeente de VvE afschrikt bij het opstellen van bedingen die (mogelijke) aansprakelijkheid bij de VvE neerlegt. Bij het opstellen hiervan moet überhaupt niet de suggestie gewekt worden dat de gemeente aansprakelijk kan zijn. Immers, de weg blijft zoals nu het geval is een gewone 'eigen weg', waarvoor de gemeente niet aansprakelijk is.

Ter verduidelijking kunnen de volgende bepalingen in een (vaststellings)overeenkomst worden opgenomen:

1. Uit hoofde van deze overeenkomst verplicht de VvE, als eigenaar van de weg op het vakantiepark (...), zich jegens de gemeente om voor ieder kenbaar te



maken dat de weg in kwestie in eigendom is van de VvE. Daarbij geeft zij in het bijzonder aan dat de weg enkel ter bede gebruikt mag worden;

2. De VvE verplicht zich jegens de gemeente zorg te dragen voor het onderhoud aan haar weg. Zij verplicht zich om haar weg te laten voldoen aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen. Onder deze omstandigheid valt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, het zorgdragen van een minimale doorrijdhoeveelheid van (...) meter en een minimale wegbreedte van (...) meter.
3. Het is de VvE niet toegestaan om, mede ter invulling van haar taak de weg zorgvuldig te onderhouden, een situatie te creëren dan wel in stand te houden, waardoor hulpdiensten woningen aan 'de weg' niet meer kunnen bereiken. De VvE verplicht zich om elke situatie waarin het voornoemde dreigt te ontstaan, onverwijd te voorkomen.
4. Indien de VvE toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen is zij aansprakelijk voor de door de gemeente geleden schade.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J

Van: [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 20 maart 2024 14:55
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: Re: Vakantiepark De Tip in De Kiel

Hi [REDACTED] J

Volgens mij heb ik de factuur niet afgewezen, ik kan me de factuur niet herinneren. Maar in sap gaat er nog wel eens iets fout in de splitsing tussen [REDACTED] J en mij of [REDACTED] J zou m als pav afgewezen moeten hebben. In ieder geval is je verhaal duidelijk en zal ik m alsnog goedkeuren!

Groet [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: Wednesday, March 20, 2024 11:34:08 AM
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Vakantiepark De Tip in De Kiel

Hoi [REDACTED] J,

Zojuist heb ik jouw voicemail ook ingesproken i.v.m. een factuur die jij hebt afgewezen i.v.m. reiniging en inspectie riolering op "De Tip".

Hieronder kan jij de opdracht van [REDACTED] J lezen waardoor deze kosten naar jou doorgezet zijn.

De uiteindelijk kosten waren uiteindelijk hoger, maar doordat [REDACTED] J een max. heeft vastgesteld en ik deze max ook heb gedeeld met mijn aannemer heeft hij uiteindelijk een soort korting gegeven.
Die mail wil ik ook nog wel even doorsturen als jij dat fijn vindt.
Kortom via SAP krijg jij die factuur alsnog ter goedkeuring.

Als je nog vragen hebt dan kan jij mij bellen op 06-[REDACTED] J

Met vriendelijke groet,



mob. 06-[REDACTED] J

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 13 december 2023 10:08
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Vakantiepark De Tip in De Kiel

Goedemorgen [REDACTED]

Ik heb geen nee gezegd maar wel dat ik de kosten hoog vind.

[REDACTED] R
Wanneer wij geen signaal afgeven dat het duur is zal de aannemer neigen om te factureren naar het hoge bedrag dat was het doel van mijn opmerking.

Kosten kunnen worden:

Kostenplaats: 6677000 Vitale vakantiepark, kostensoort 43599

Je gaf aan dat op voorhand al duidelijk is er meerderen putten bij moeten komen en dat de inspectie meer duidelijkheid gaat geven over extra kosten.

Wat wel heel duidelijk moet zijn is dat de kosten om de riolering op het niveau van de gemeentelijke eisen te krijgen voor rekening zijn van de VVE.

Succes met de inspectie!

Hartelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED]



**Vitale Vakantie-
parken Drenthe**



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 13 december 2023 09:33

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Vakantiepark De Tip in De Kiel

Hoi [REDACTED],

Wat jij hieronder schrijft klopt in mijn beleving niet.

Wanneer een hoofdleiding over privé grond loopt wordt deze alsnog over genomen door de gemeente mét zakelijk recht.

Als De Tip dus overgenomen wordt dat moeten wij zeer zeker wel weten hoe de onderhoudstoestand is en moeten wij weten welke kosten ermee gemoeid zijn om het een goed werkend riool te maken én ook gangbaar te maken.

Dit zijn de startkosten, want als wij dit gebied overnemen dan moeten er putten geplaatst worden zodat we er ook echt bij kunnen. En als blijkt dat het riool niet goed is dan moet het hele riool vervangen worden (dit verwacht ik overigens niet tenzij er verkeerde materialen gebruikt zijn in de jaren 80).

Deze inspectie geldt alleen voor de hoofdriolering en niet voor de huisaansluitingen, dus alleen voor dat deel wat de gemeente over zou moeten nemen mocht De Tip een "woonwijk" worden.

Wij kunnen geen hoofdriool overnemen als het niet bekend is wat de onderhoudstoestand is.

Ik zou het normaal gevonden hebben als De Tip deze gegevens aan zouden leveren, daar was ook in eerste instantie de discussie over.

Maar als niemand dit aanlevert dan zal onze afdeling zeggen: "Nee, nemen we niet over".

Overigens gaat het bestuur van De Tip er wel vanuit dat dit nu door de gemeente gedaan wordt. Zij gaven mij aan dat jij hen dit hebt aangeboden, dus is er een verwachting gecreëerd.

Maar goed, als jij nu nee zegt dan geef ik dat aan mijn aannemer door. Ik vermoed dat we dan alsnog een rekening krijgen voor het voorwerk (dat zal niet heel veel zijn).

En ik verwacht dat jij dan met De Tip communiceert het niet door gaat.

Ik heb [REDACTED] even meegenomen in deze mailwisseling omdat hij projectleider en budgethouder is van de gemeentelijke rioleringen.

[REDACTED] corriger jij mij als ik onwaarheden vertel?

Met vriendelijke groet,



tel. [REDACTED]
mob. [REDACTED]

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 12 december 2023 21:41

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Vakantiepark De Tip in De Kiel

Hallo [REDACTED],

Het is inderdaad een erg ruime kosten indicatie. Uitgaande van maximaal kost ons dat dus 10000 incl btw en stortkosten.

Dat zal richting 1500 euro gaan?

Eerlijk gezegd vind ik dat teveel.

Uitgaande van het feit dat veel riolering over prive terrein loopt is dat geen argument dat wij bij overname dit moeten gaan vervangen?

In dat geval hoeven wij niet te inspecteren.

Ik zou zeggen wanneer riolering over prive terrein geen issue is dan vind ik EUR 7500 incl BTW de inspectie ruim betaald..

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 0 [REDACTED]



Vitale Vakantie-
parken Drenthe



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 12 december 2023 15:57

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Vakantiepark De Tip in De Kiel

Heren,

Het is mij nog niet duidelijk of wij de putten op moeten vragen of dat dit bij de prijs in zit.
Maar dan hebben jullie nu wel een zeer ruime indicatie wat het gaat kosten....

Kan ik opdracht geven?

Met vriendelijke groet,



tel.
mob. [REDACTED]

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@valkdegrout.nl>
Verzonden: maandag 11 december 2023 15:58
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Vakantiepark 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!

Goedemiddag [REDACTED],

[REDACTED] is vandaag bij Vakantiepark De Tip in De Kiel, geweest. Hij heeft het volgende geconstateerd:

- Via de putten S147 en S151 liggend buiten het terrein is een groot deel van het riool te reinigen en inspecteren, dit is wel afhankelijk van de toestand en ligging van het riool;
- Put bij huisje 95 is niet een T-stuk verlengd met deksel maar een verdekte put. Deze moet opgegraven worden om goed te kunnen reinigen en inspecteren;
- Put tussen huisjes 69 en 79 moet opgegraven worden om goed te kunnen reinigen en inspecteren;

Wij verwachten 1 à 2 dagen bezig te zijn met een combiwagen met inspectiewagen en 3 man/vrouw om het een en ander in beeld te brengen. Kosten van de uitvoering zijn tussen de ca. € 4.160,- en € 8.320,- exclusief btw en stortkosten.

Je reactie afwachtend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

vandervalk+degrout
Schuttevaerstraat 40
8471 ZZ Wolvega
0561-[REDACTED]
GSM 06-[REDACTED]
www.valkdegrout.nl



W: www.valkdegrout.nl

E: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@valkdegrout.nl](mailto:[REDACTED]@valkdegrout.nl)>

DISCLAIMER: Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Inzagé, gebruik en verspreiding van de inhoud van dit bericht is voorbehouden aan de geadresseerde(n). Indien u dit e-mailbericht per abuis heeft ontvangen verzoeken wij u de afzender hiervan

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: vrijdag 10 november 2023 09:24

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@valkdegroot.nl>

Onderwerp: Vakantiepark De Tip in De Kiel

Goedemorgen [REDACTED],

Het telefoonnummer van de contactpersoon van het vakantiepark de tip=

[REDACTED] 06-[REDACTED]

Hij zal er voor zorgen dat de juiste man er stat wanneer jullie komen kijken.

Ik vind het fijn om ook even op de hoogte te worden gehouden.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
[REDACTED]

tel.
mob. [REDACTED]

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

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

MEMO

Aan:	Werkgroep VvE de Tip In De Kiel
Van:	Gemeente Coevorden, [REDACTED] J
Datum:	26 februari 2024
Onderwerp:	Overname gemeenschappelijk terrein en de financiële onderbouwing
CC:	Gemeente Coevorden, [REDACTED] J

Aanleiding

In de bijeenkomst met eigenaren op 25 mei 2023 kwam de vraag of de gemeente bereid is het gemeenschappelijk terrein over te nemen. De gemeente gaf aan het standpunt te hebben om het gemeenschappelijk terrein niet over te nemen. Eventuele overname door de gemeente is ook geen verplichting voor transformatie.

Er is toen aangegeven dat er wordt gekeken naar de financiële consequenties, maar ook dat ondanks inzage in de financiële consequenties het geen voldongen feit is dat de gemeente de infrastructuur dan wel zou gaan overnemen. Daarnaast is de waardebepaling ook gedaan op basis van het feit dat de infrastructuur eigendom blijft van de VVE.

Naar aanleiding van de bijeenkomst in mei zijn we gaan onderzoeken wat de status van de infrastructuur is op het VvE gebied. Bij dit onderzoek is gekeken naar de huidige status en wordt gekeken wat het zou moeten zijn. Bij een eventuele overname moet het voldoen of zo worden aangepakt dat het voldoet aan de normen en wetgeving die wij als gemeente moeten hanteren. Wanneer het eigendom blijft van de VvE geldt dit niet. Bij een eventuele overname zal de VvE de kosten dragen om te laten voldoen aan de voor de gemeente geldende wetten en normen.

Afspraak: schatting kosten/opbrengsten maken; beeld geven van wat er anders moet. Concept bespreken met ALV werkgroep.

Het gaat om drie onderdelen:

1. Het riool

Met een rioolinspectie krijgen we inzicht in de kwaliteit en capaciteit van de riolering.

2. Verharding

De kwaliteit van de weg is in kaart gebracht. Ook een hersteladvies maakt deel uit van dit onderzoek, waarbij twee opties worden verkend, nl. het opnieuw aanbrengen van asfalt en een klinkerverharding.

3. Verlichting

Er wordt een voorstel gemaakt voor de verlichting. Hierbij wordt alles wat er nu staat vervangen door reguliere verlichting zoals te doen gebruikelijk binnen de gemeente Coevorden. Met de kleur en sterkte van de verlichting houden we rekening met het specifieke woongebied in het bos. Ook de voedingskabel wordt vervangen door een kabel van Enexis, die tevens bij hun in onderhoud komt. **Dit gaan we zelf doen. Oplevering naar verwachting half oktober. KLAAR??**

Rapporten wegconditie, riool conditie en inspectie terrein en ligging weg

. Ik zou dit rapport nu nog niet verspreiden, maar de voorlopige conclusies kun je zeker wel (mondeling) delen. De belangrijkste conclusies zijn:

- bij overname deels instellen eenrichtingsverkeer lvm te smalle rijbaan;
- zowel de constructie van de verharding als een tweetal bochten zijn te smal voor vrachtverkeer;
- het aantal parkeerplaatsen lijkt genoeg (als je parkeren op eigen terrein meetelt) of die voldoende en goed zijn verdeeld over het parkje is een tweede.

Vanuit V&I beoordelen we het rapport en ik wil dit ook nog wel bespreken met de VVE en dan volgt het definitieve advies.

Er zijn geen gemeenschappelijke gebouwen op het park. Speerpunt: wat worden de veranderingen op het park m.b.t. kabels, groen, wegen, verlichting, riolering, hoogte erfafscheidingen, correctie perceelsgrenzen etc. Momenteel onvoldoende zicht in eisen aan inrichting en consequenties. Riolering opnieuw aanleggen betekent dat alles in het openbaar gebied moet komen en aan bepaalde voorwaarden moet voldoen, bv norm basiskwaliteit natuur.

De kostenraming met de consequenties deelt de gemeente met de VvE (**actie gemeente**). Het bestuur agendeert dit voor een volgende ledenvergadering.

Opheffen VvE: minimaal $\frac{3}{4}$ deel moet instemmen; opkomst leden moet 75% zijn.

Wat als een aantal eigenaren niet mee willen doen? Gemeente zoekt uit of hier jurisprudentie over is te vinden (**actie gemeente**).

Processtappen:

1. inzichtelijk maken van de kosten
2. Gemeente gaat beoordelen of overname wenselijk is.
3. Afstemming met alle eigenaren
4. Indien overeenstemming wordt bereikt wordt bestuurlijke besluitvorming voorbereid

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 27 maart 2024 14:43
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 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],

Zie hieronder in geel.

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 27 maart 2024 14:30
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: tip

[REDACTED]

Voor de interne communicatie is het denk ik handig dat we benadrukken dat we van De Tip enkel het 'vve-deel' oppakken en de aangrenzende (vakantie)woningen ongemoeid laten. [REDACTED] R

[REDACTED] R Voor jouw beeld het 'vakantiepark/vve deel' bestaat uit ca 42 woningen, de overige vakantiewoningen (mn noordelijk van het vve deel) bestaat uit ca. 15 woningen. Tot slot heb je nog een aantal 'gewone' woningen (8 stuks) aan de verharde weg.

Is bekend hoor.

Mbt inzamelen afval: hier heeft [REDACTED] natuurlijk veel meer verstand van, maar je stelt vrij hard en duidelijk dat er geen sprake is van een zware afvalwagen door het park. Dat kan betekenen dat het afval dus naar de ingang van het park gebracht moet worden. Volgens mij valt dat allemaal wel binnen de regelgeving, maar of de bewoners daar blij van worden is maar weer de vraag. Wellicht dat Area ook met andere vrachtwagens hier wel op het terrein kan komen, daar heb ik geen zicht op. Ik denk dat dit (later) nog verdieping behoeft iom met [REDACTED] en dat de tekst iets minder stellig moet.

Thema afval hebben we al met het park gecommuniceerd, na bespreking met [REDACTED] De eigenaren brengen nu het afval naar een punt bij de ingang en daar wordt het als bedrijfsafval opgehaald. In de nieuwe situatie krijgt iedereen klico's die naar dat punt bij de ingang gebracht moeten worden en daar door de gemeente worden opgehaald (met een lichtere achterlader, vergelijkbaar met de wagen die het nu ophaalt) ofwel er komt een ondergronds inzamelpunt bij de ingang, net buiten het park. De keuze moet nog worden gemaakt, maar dit zijn de smaken. Een vuilniswagen die huis-aan-huis ophaalt is dus niet aan de orde. Uitzondering: het deel langs de gemeentelijke wegen, buiten het VvE-deel. Daar zamelt de gemeente nu ook al in.

Nog even een andere invalshoek: Als we het niet overnemen als gemeente zie ik ook geen redenen om deze weg als openbare weg aan te wijzen in het kader van de wegenwet. Dan blijft de situatie zo als die nu ook is en is heeft de gemeente hier geen verantwoordelijkheid. Wat ook kan is dat het wel aangewezen wordt als openbare weg, maar dat het eigendom en het beheer en onderhoud bij de VVE blijft. De gemeente heeft dan alleen een toezichthoudende taak op het gebied van een veilige en functionele weg.

Dat laatste lijkt mij het meest logische en dan kun je als gemeente ook eisen stellen: de weg is en blijft van de VvE, is wel voor een ieder toegankelijk (is nu ook zo, geen slagboom) en de gemeente heeft de toezichthoudende taak.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: donderdag 21 maart 2024 18:03

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: 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] en [REDACTED],

Ik stel voor het als volgt aan te pakken:

- Op 27 maart spreken wij elkaar. Dat is een vervolg op ons overleg op 7 februari, over de rapportages over de weg/verharding. Toen concludeerden we al dat het niet voor de hand ligt dat de gemeente de wegen gaat overnemen. Dat is niet noodzakelijk en gaat de VvE veel geld kosten. De 27^e nemen we ook de bevindingen uit de rapporten over de riolering en de straatverlichting (?) even door.
- We bespreken ook onderstaande concept-reactie vanuit de gemeente aan het bestuur/de werkgroep van de VvE.
- Zo nodig passen we die reactie aan en dan kan-ie de 27^e of 28^e met de rapportages naar het bestuur/werkgroep van de VvE.
- We bespreken het dan met hen op 9 april. Wat mij betreft is dan de keuze gemaakt dat de gemeente de zaak niet overneemt en kunnen we daarna, in het transformatieproces, bespreken of er toch aanpassingen aan de weg nodig zijn, bijvoorbeeld vanwege eisen vanuit de VRD. Ik ga ervan uit dat als dat het geval is de gemeente wil meedenken over de wijze van en termijn van uitvoering. Daar kunnen afspraken over worden gemaakt.

Akkoord zo? Dan spreken we elkaar de 27^e,

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



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

CONCEPT:

Geacht bestuur/werkgroep van VvE ...,

Zoals afgesproken heeft de gemeente onderzoek laten doen naar de aard en de staat van onderhoud van de weg/de verharding, de riolering en de straatverlichting. Dit vanuit de insteek dat de gemeente het eigendom hiervan

mogelijk overneemt van de VvE nu er gewerkt wordt naar een bestemming die permanente bewoning in het gehele park mogelijk maakt. Bijgaand de onderzoeksrapportages.

Uit beide rapportages blijkt dat zowel voor de weg als de riolering geldt dat wanneer de gemeente deze in eigendom zou overnemen dit gepaard zou gaan met aanzienlijke kosten voor de VvE. Deze kosten komen voort uit de aanpassing van de bestaande situatie naar de gemeentelijke maatstaven voor inrichting en beheer. Van gemeentezijde is er geen noodzaak of voorkeur het eigendom over te nemen en het geheel aan te passen naar de gemeentelijke norm. Van belang is dat er een functionele weg en riolering aanwezig is, waarvan het structurele onderhoud langjarig geborgd is. Daarvoor is het niet noodzakelijk dat de gemeente die weg en riolering in eigendom en beheer heeft.

Voor wat betreft de weg en de verharding is voor de gemeente leidend dat er een voldoende verkeersveilige situatie is die past bij een gebruik als woongebied. Omdat er geen sprake is van doorgaand verkeer en/of vrachtverkeer is er voor de gemeente geen aanleiding om een verzwaring van de huidige constructie/deklaag te verlangen. Daarin past dat inmiddels duidelijk is dat de afvalinzameling zal plaatsvinden vanaf de huidige opstelplaats naar de openbare weg, dan wel ondergronds vanaf buiten het park. Een (zware) vuilnisauto door het park is dan ook niet aan de orde. De VRD (Veiligheidsregio Drenthe) zal in het kader van de transformatie nog wel een advies uitbrengen over de toegankelijkheid van het park voor de hulpdiensten, waaronder de brandweer. Deze moet over voldoende wegbreedte en -hoogte beschikken om bij de woningen te kunnen komen. Er zal dan ook gekeken worden naar de aanwezigheid van brandputten of andere bluswatervoorzieningen en naar de routering in het geval van calamiteiten. Mocht hieruit komen dat er aanpassingen aan de weg en aanverwante nodig zijn, dan is de gemeente bereid hierover mee te denken en te adviseren en kunnen in het kader van de transformatie afspraken worden gemaakt over de wijze en termijn waarop de VvE deze uitvoert.

Ten aanzien van de riolering lijkt de situatie positief: het riool bevindt zich in een goede staat van onderhoud en er is geen aanleiding om direct in te grijpen. Een wijziging naar een woonbestemming heeft daar geen invloed op; het huidige riool zou een mogelijke intensievere belasting van het riool (meer personen die er langere tijd/permanent verblijven) aan moeten kunnen.

Wat betreft de verlichting....

Met deze rapportages is er een actueel inzicht in de toestand van de weg/de verharding, de riolering en de straatverlichting. Daar kan de VvE zijn voordeel mee doen: het kan helpen bij het gericht en onderbouwd maken van keuzes voor onderhoud en verbetering/aanpassing daar waar dat nodig of wenselijk is. Overname van de eigendommen is wat de gemeente betreft niet noodzakelijk en ligt ook niet voor de hand.

Graag bespreken wij de rapporten, onze bevindingen en uw opvattingen in het gesprek op 9 april. Daarbij zijn van onze kant aanwezig [REDACTED] van de afdeling en [REDACTED] en [REDACTED]

Groet,

xxxxxxxxxx

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: woensdag 20 maart 2024 18:04

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: tip

Dag [REDACTED]

Met dank aan [REDACTED] hebben we nu de rapporten (rapport verharding van de vorige keer even bijgevoegd, evenals een mailwisseling en het gespreksverslag van 31 oktober met werkgroep VvE).

Actie (wie?): een overzicht maken van schatting kosten/opbrengsten. En een beeld geven van wat er anders moet. Dit concept bespreken met werkgroep VvE (afspraak staat op 9 april 14.00-15.00 uur dus liefst donderdag 28 maart toesturen - hierna heb ik vakantie).

Verharding en het riool zijn in beeld. Mist nog de verlichting; oplevering zou half oktober zijn. Heb je daar iets van [REDACTED] of heb ik het al en kan ik het even niet vinden???

Onze afspraak staat op woensdag 27 maart. Beetje laat als we op 28/29 maart het overzicht willen versturen.

Hoe pakken we dit aan? Kan ons overleg misschien van 27 maart naar maandagochtend of einde middag 25 maart? Dan kan er een start gemaakt worden met het overzicht.

Hoor het graag.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 20 maart 2024 09:55

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Memo Riolering "De Tip"

Hoi [REDACTED],

Hierbij de inspectiegegevens en een bijbehorende memo.

Even kort door de bocht de belangrijkste zaken:

- 55% van de riolering is geïnspecteerd, de rest konden we niet bereiken met een camera;
- Dat wat geïnspecteerd is, is goed te noemen muv een van de aansluitingen op het hoofdriool, deze was niet toegankelijk;
- De riolering is (theoretisch) op ca. 50% van de levensduur;
- Voor verdere inspectie en zeker bij overname zijn extra putten nodig voor de toegankelijkheid;
- Bij overname is bij elke huisaansluiting op de erfafscheiding een putje nodig;
- De verwachting is dat er, ook bij wat meer vrachtverkeer weinig extra risico's zijn te verwachten.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 19 maart 2024 15:55

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Memo Riolering "De Tip"

Goedemiddag [REDACTED],

Hierbij de memo en gegevens van de riolering van De Tip in De Kiel.

[REDACTED] heeft het stuk ook doorgenomen, hij is dus op de hoogte

Met vriendelijke groet,



Civiel Medewerker

tel. [REDACTED] mob. [REDACTED]

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



06 [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)
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

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: vrijdag 26 april 2024 08:30
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Reacties vragen De Tip - [REDACTED] J

Opvolgingsvlag: Ovolgen
Vlagstatus: Met vlag

Categorieën: Overleg [REDACTED] J

Goedemorgen,

Hieronder vinden jullie mijn antwoorden, onder de vragen.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED] J
tel. [REDACTED] J
mob. [REDACTED] J

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 25 april 2024 14:03
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Reacties vragen De Tip - [REDACTED] J

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] J en [REDACTED] J,

Dank voor de memo. Ik heb wel een aantal vragen over de eisen/wensen vanuit de brandweer:

- De brandweer hanteert de standaard-normen voor wegbreedte, verhardingsbreedte etc. Daar voldoen de wegen nu niet aan, terwijl die normen nu ook al van toepassing zijn (die zijn in principe niet anders bij een recreatiepark als bij een woongebied). Datzelfde geldt voor extra vluchtwegen. Hoe moet ik dat zien? Vindt de brandweer er bij permanente bewoning toch iets anders van dan bij recreatief gebruik?

J Dit is het officiële advies wat ik gekregen heb. Dit advies is gestoeld op de huidige inzichten van de brandweer.

- Onlangs heeft de lokale brandweer een rondje over het park gereden, op verzoek van de VvE. Conclusie: alles prima bereikbaar. Hoe moet ik dat plaatsen?

J Daar kan alleen de brandweer antwoord op geven.

- Het verharden van halfverharde wegen: dat vindt de brandweer wenselijk, maar vindt de gemeente het ook noodzakelijk? Er zijn volgens mij wel meer woningen in het buitengebied die aan een halfverharding liggen. Eisen dat het verhard wordt is een kostbare aangelegenheid.

J In mijn beleving is het ook niet noodzakelijk om dezelfde reden als die jij hierboven noemt.

- De LPG-tank bij De Eeke. Is die nog in gebruik? In de huidige situatie bevinden zich al woningen binnen de gevarenzone.

J Weet ik niet, maar deze hoort niet bij mij, dit is wat ik van de brandweer heb ontvangen en daardoor met jullie gedeeld heb.

In mijn beleving moeten jullie deze vraag aan de RUD stellen.

Verder verwijst je naar een rapport dat op 19 april is gestuurd. Volgens mij heb ik dat niet (of per ongeluk weggegooid). Zou je me dit nog willen sturen?

J ja, zie volgende mail.

Op 7 mei schuif je aan bij de werkgroep (hartstikke mooi!) en daar zal het ook gaan over bovenstaande zaken. Het lijkt mij slim om vooraf nog even af te stemmen tussen [REDACTED] jou en mij. Ik zou kunnen op de volgende momenten:

29 april tussen 8 en 14:30 uur

30 april tussen 8 en 10 uur of om 12:45 uur

1 mei tussen 9 en 17 uur

6 mei om 9 uur of tussen 12 en 15 uur

Zit er een moment bij dat jullie past?

J Mijn agenda staat gewoon open, dus hierin kunnen de gaatjes gespot worden. Maar in mijn beleving heb ik de uitnodiging al ontvangen, dus dat komt goed.

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



J @vitalevakantieparkendrenthe.nl

06 **J** Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 25 april 2024 12:44

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: FW: Reacties vragen De Tip - [REDACTED]

Ter info

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 25 april 2024 12:29

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Reacties vragen De Tip - [REDACTED]

Goedemiddag [REDACTED],

Deze memo is niet bedoelt rechtstreeks door te sturen naar de VVE.
Hier staan namelijk ook zaken in over de gemeentelijke puinweg en de puinweg de mandelig is van de bewoners.

Ik stuur hem in Word naar jullie toe, zodat jullie de delen kunnen gebruiken die nodig zijn voor de VVE.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
tel. [REDACTED]
mob. [REDACTED]

postbus 2 7740 AA Coevorden

Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 25 april 2024 10:18

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Reacties vragen De Tip - [REDACTED]

Goedemorgen collega's,

Willen jullie een korte reactie geven naar mij op de voor jullie bedoelde vragen? Ook al ken ik ze soms wel denk ik



Ik verzamel alles en doe de terugkoppeling in een werkgroep overleg.

Groetjes [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>

Verzonden: woensdag 24 april 2024 18:42

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: reacties op gevraagde reacties 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!

Goedenavond [REDACTED],

Inzake WOZ gemeentelijke belastingen, heffingen enz.:
-graag differentiatie WOZ-bepaling en tarieven in recreatie en wonen.

Inzake thema afval:

-differentiatie tarief: recreant heeft aanzienlijk minder afval dan vaste bewoner.

-ondergrondse container heeft ernstig de voorkeur boven containers. Uiteraard op kosten van de gemeente aangelegd.

Inzake bouwen en gebruik erf:

-wat gebeurt er met de al bestaande bijgebouwen die niet aan de nieuwe voorschriften voldoen? (overgangsrecht?) b.v. mijn schuurtje staat al ruim 40 jaar op 2 meter van de weg, en ruim voor de voorgevel, evenals die van mijn buurman, en meerderen eigenaren, en de bouwhoogte van mijn schuurtje, evenals die van meerderen, is al ruim 40 jaar ca 3 meter of meer.

Inzake bereikbaarheid hulpdiensten:

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

Inzake nieuw lid klankbordgroep [REDACTED] J

- hij wordt geen lid als penningmeester van de VvE, maar als particulier eigenaar.

En voorts ben ik van mening dat er voor de eigenaren die dat willen een gemengde bestemming wonen/recreatie moet worden opgenomen

Hoogachtend,

[REDACTED] J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 6 mei 2024 16:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: 7 mei VVE De tip / Brandweer
Categorieën: Overleg [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: maandag 6 mei 2024 14:21

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: 7 mei VVE De tip / Brandweer

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 je reactie.

Het lijkt me goed dat je morgenavond aanwezig bent. Ik denk dat we dit vraagstuk gewoon eerlijk en open op tafel moeten leggen. [REDACTED]

[REDACTED] Het is dan wel hun eigen weg, maar de gemeente stelt de normen en zal ook, als er een calamiteit is, worden aangesproken. Bepaalde zaken zullen dus moeten, andere zaken zijn een aanbeveling, bijvoorbeeld de zwaarte van de weg. Wat de gemeente precies gaat eisen/verlangen (al dan niet vanuit een meerjarig 'verbeterplan'), welke zaken als aanbeveling worden meegegeven en welke zaken wat de gemeente betreft niet nodig zijn (bijvoorbeeld alles verharden) wordt nog uitgewerkt.

Tot morgen,

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



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

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 3 mei 2024 08:16
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: FW: 7 mei VVE De tip / Brandweer

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 2 mei 2024 15:01

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]

<[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: 7 mei VVE De tip / Brandweer

Goedemiddag,

Intern heb ik overleg gehad en daarna ook nog even gebeld met de Veiligheidsregio over het advies van de brandweer over De Tip.

Ten eerste het gesprek met mijn collega [REDACTED]

[REDACTED]
Wij vinden samen dat het afwijken van een advies van de Veiligheidsregio bij Ruimtelijke Ontwikkeling ligt.
Maar als de brandweer het advies wil aanpassen dan kunnen we het eenvoudiger aanpakken, vandaar dat ik de Veiligheidsregio weer gebeld heb.

Veiligheidsregio

Het verschil tussen de route die door een brandweerman gereden is en het advies wat gegevens is is dat er gekken is naar twee verschillen zaken.

De brandweerman heeft gekeken naar bochten en bereikbaarheid van de brandweerwagen.

De Veiligheidsregio kijkt verder .

Dit advies gestoeld op brandweerwagen, waterauto en vluchtroutes.

De waterauto heeft een grotere uitdaging dan de brandweerwagens en vluchtroutes zijn nu niet aanwezig.

Stel in er breekt brand uit bij huisnr 15, dan wordt de weg geblokkeerd door de brandweer en kunnen de achterliggende bewoners niet weg.

Stel er breekt bij huisnummer 73 brand uit en de weg gaat daardoor kapot, omdat deze geen draagkracht heeft dan kan de rekening niet bij de brandweer gelegd worden.

De keuze om niet alle maatregelen uit te voeren is aan de VVE, maar de consequenties dan ook.

Wij adviseren/eisen wel dat er een vluchtweg gecreëerd wordt.

Ik heb nu bouwvergadering.... Maar ik hoor graag of jullie hiermee verder kunnen.

Ik kan mij in ieder geval wel verdedigen aankomende dinsdag, mocht het doorgaan.

Met vriendelijke groet,

Met vriendelijke groet,



J
J

tel. 14 0524

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

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 | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 25 juni 2024 11:25
Aan: [REDACTED] J
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Gesprek [REDACTED] J afwijken advies VRD

Categorieën: [REDACTED] J

Dag [REDACTED] J,

Zoals je weet, had ik zojuist een afspraak met [REDACTED] J over het afwijken van het advies van de VRD ten behoeve van transformatie van De Tip. Hierbij stuur ik je de terugkoppeling.

De wegbeheerder is er verantwoordelijk voor dat de wegen voldoen aan de eisen die daar redelijkerwijs aan gesteld mogen worden. Dat betekent niet dat we als gemeente geen enkele verantwoordelijkheid hebben. We moeten goed motiveren waarom we afwijken van het advies van de VRD. Dat kunnen we als volgt doen:

Er is sprake van een bestaande situatie, waarbij het praktisch onmogelijk is om te voldoen aan het advies van de VRD. Hierbij is de omgevingsveiligheid niet in het geding. De feitelijke veranderingen op het park zijn immers gering. Er vindt in de huidige situatie ook al permanente bewoning plaats en dit heeft nog niet tot problemen voor de omgevingsveiligheid geleid. Verder is, gezien de ligging en opzet van het park, geen sprake van een reguliere woonwijk in bestaand stedelijk gebied. Hierdoor is minder verkeersdrukte te verwachten, waardoor de bereikbaarheid voor hulpdiensten op het park gewaarborgd blijft. Daarnaast kunnen we aanvullende eisen opnemen in de anterieure overeenkomst en/of het omgevingsplan:

- Wegen moeten vrij toegankelijk blijven voor hulpdiensten. Dat betekent onder meer dat parkeren op de weg en/of in de berm wordt verboden.
- Er wordt een noodingang/-uitgang voor hulpdiensten aangelegd aan de westzijde van De Tip.

Ik hoor wel hoe je hier tegen aan kijkt. Eventueel kan ik een afspraak met je inplannen om dit te bespreken voordat ik een terugkoppeling geef aan [REDACTED] J

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED] J
E [REDACTED] J @coevorden.nl



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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: [REDACTED] J donderdag 12 september 2024 08:33
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: De Tip - aandacht voor smalle weg met slechte berm SPOED

Goedemorgen [REDACTED] J,

Voor het onderhoud aan de berm heb ik een collega benaderd.

Een uitspraak doen over het aanleggen van passerhaven na 10 jaar kan ik echt niet doen.
Ik heb een aantekening opgenomen dat hier een wens ligt, meer kan ik niet doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED] J

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

T 14 0528

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdagochtend, donderdag en vrijdagochtend



www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 11 september 2024 12:15
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip - aandacht voor smalle weg met slechte berm SPOED

Dag [REDACTED] J en [REDACTED] J

Gisteravond in de werkgroep hebben wij het onderstaande gedeeld.

De vraag is nu of er z.s.m. onderhoud gepleegd kan worden aan de bermen. Kun jij dit met de buitendienst regelen?

Door het natte weer en de vele diepe gaten is het gevaar dat je vast komt te zitten of dat er ongelukken gebeuren.

Vervolg

Misschien is het zelfs mogelijk om eerst een soort van pasbeerhaven (lengte van een auto met caravan) te creëren? En anders graag toevoegen aan je lijst voor over 10 jaar, of eerder. De weg wordt steeds drukker. Een bevestiging hiervan zou mooi zijn.

Hartelijke groet,



M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 17 juli 2024 09:29

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: De Tip - aandacht voor smalle weg met slechte berm

Hoi [REDACTED],

Momenteel zijn wij bezig met het opstellen van het wegenbeheerplan waarin de mogelijkheid tot het aanbrengen van bermverharding wordt opgenomen. Hierbij worden ook de bijbehorende kosten in kaart gebracht. Dit beleidsplan omvat een prioriteitenlijst waarop de onderhoudskosten voor het herstel van de bermen het hoogst zijn. Deze lijst is nu al een lijst waar wij zo'n 10 jaar over doen om deze uit te voeren.

De Tip staat momenteel niet op deze lijst, maar ik zal dit wel bespreekbaar maken. Beloftes kan ik echter op dit moment niet doen.

In de tussentijd zal de buitendienst zorgdragen voor het onderhoud en het netjes houden van de bermen.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
tel. 14 0524

postbus 2 7740 AA Coevorden

Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 16:02

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: De Tip - aandacht voor smalle weg met slechte berm

Dag [REDACTED]

Vanuit onze bijeenkomst van afgelopen vrijdag kwam een vraag over de weg De Tip.

Kun jij ons aangeven of dit in de lijn aandacht kan krijgen? Wij koppelen dit graag terug in onze werkgroep overleggen.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 15 juli 2024 16:33

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling bijeenkomst eigenaren De Tip 12 juli 2024

Goedemiddag,

Allereerst willen wij onze dank uitspreken naar een ieder die naar onze informatiebijeenkomst op vrijdag 12 juli is geweest in Dorpshuis Schoonoord.

Het was fijn om u in zo'n grote getale te zien en te spreken.

Zoals afgesproken ontvangt u hierbij de gegeven presentatie.

Gestelde vragen met antwoorden:

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

8. Wat zijn de mogelijkheden als je wilt blijven recreëren? U kunt kiezen voor meedoen naar de transformatie naar wonen en in het overgangsrecht vallen, of niet meedoen en de recreatiebestemming behouden. Wij gaan graag persoonlijk met u in gesprek om door te nemen wat uw keuze zal betekenen.

Conceptstreefbeeld

Tot 1 september kunt u schriftelijk reageren op het conceptstreefbeeld (zie bijlage; dit is hetzelfde als eerder toegestuurrd).

U kunt mailen naar [REDACTED]@coevorden.nl met als onderwerp 'Reactie streefbeeld de Tip'. Vermeld wel uw naam en adres.

Kwaliteitsimpuls De Tip

Tot 1 september kunt u ook reageren op de voorstellen van de werkgroep (zie presentatie).

U kunt mailen naar [REDACTED]@coevorden.nl met als onderwerp 'Reactie kwaliteitsimpuls de Tip'. Vermeld wel uw naam en adres.

Vragen? Bel of mail ons gerust

U bereikt ons op [REDACTED]@coevorden.nl of via 14-0524.

U kunt ook altijd één van de werkgroepleden aanspreken op het park.

Hartelijke groet,



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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 10:20
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J; [REDACTED] J; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: de tip

Goeiemoarn [REDACTED] J,

De omcirkelde plek is inderdaad de plek voor de te realiseren calamiteitendoorgang. Andere opties zijn er aan de westzijde ook niet, volgens mij.

Aansprakelijkheidsstelling

Wat ik over de aansprakelijkheidsstelling heb gezegd klopt ook. Ik kan je gedachtegang hierover volgen en denk dat je voorstel voor een 'slimme formulering' erg goed is. Van belang is dat de VvE op de hoogte is van hun verantwoordelijkheid. Als jij een jurist in je netwerk hebt die hier iets mee kan, dan lijkt me dat een goede stap. Dit is iets wat, neem ik aan, in een anterieure overeenkomst met de VvE wordt vastgelegd?

Wegen noorden park

De wegen in het noordelijke deel voldoen ook niet aan de eisen. Hierin zal de gemeente hetzelfde risico moeten nemen. In het noorden van het park bevindt zich ook nog een weg die over een aantal percelen (o.a. perceel 5115) van individuele woningeigenaren loopt. Het ligt hier niet voor de hand dat het risico bij de gemeente ligt. Als ik het goed begrepen heb, wordt deze weg immers beheerd door de afzonderlijke eigenaren. Zij zullen dus ook op de hoogte moeten worden gesteld dat zij verantwoordelijk zijn voor die weg (idem als bij VvE).

Extra maatregel

Om problemen voor de omgevingsveiligheid verder te minimaliseren willen we naast het realiseren van een calamiteitendoorgang in de anterieure overeenkomst en het omgevingsplan tevens een bepaling opnemen dat wegen vrij toegankelijk moeten blijven voor hulpdiensten en dat parkeren op de weg en/of in de berm is verboden.

Programmateamoverleg

We kunnen elkaar hierover tijdens het programmateamoverleg nog wel even spreken. Ik heb ook nog een tweetal andere bespreekpunten, namelijk: strategie percelen en (terugkoppeling) inloopavond.

Groet

[REDACTED] J

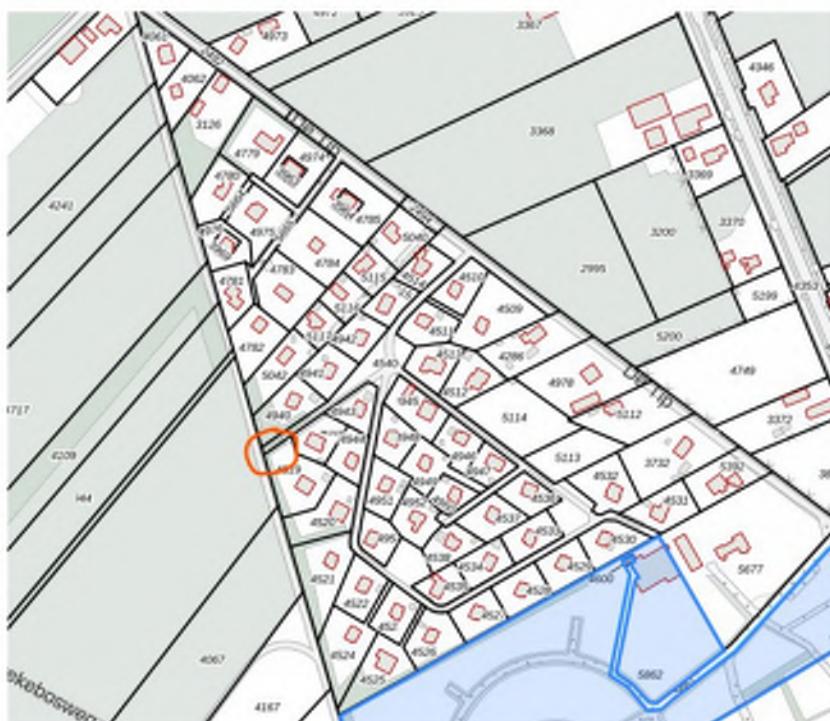
Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 15 juli 2024 16:09
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Onderwerp: de tip

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!

Middei [REDACTED] J,

We hebben het laatst gehad over de eventuele aanpassingen aan de weg door het park De Tip die nodig is vanwege eisen vanuit de VRD, in verband met de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Ik weet niet meer of je mij gemaild of verteld hebt, maar wat me bijstaat is dat je aangaf aan dat er in principe geen aanpassingen nodig zijn, met uitzondering van het aanbrengen van een calamiteitendoorgang, ik vermoed op onderstaande omcirkelde plek:



Komen jullie daar uit of zal ik een jurist uit mijn netwerk vragen een slimme formulering te bedenken?

Nog een aandachtspunt: de wegen in het noordelijk deel, die van de gemeente zijn: voldoen die wel aan de eisen? (of neemt de gemeente daarin hetzelfde risico).

groet,

J

J



06 @vitalevakantieparkendrenthe.nl
J 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

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

Nr.

1

Document

20241217 Bestuurlijke opdrachtbrief Coevorden pl transformeren Ermerzand en De Tip (geanonimiseerd)

Beoordeling **Woo** **Afzender** **Ontvanger**
Deels openbaar 5.1.2e

Drift 11a, 7991 AA Dwingeloo

Assen, 3 december 2024

Betreft: Opdracht inzet projectleider transformatie

Beste [REDACTED] [REDACTED]

Bij de start van het gezamenlijke programma Vitale Vakantieparken Drenthe tussen alle Drentse gemeenten, het Recreatieschap, Hiswa-Recron en de provincie Drenthe in 2019 is samen met alle gemeenten per gemeente de opgave bepaald als het gaat om het vitaliseren van de vakantieparken. Deze opgave bestaat uit ondersteuning bij excelleren en uitblinken, bij het revitaliseren van niet-recreatieve parken en het transformeren van niet-recreatieve parken zonder recreatief toekomstperspectief naar een andere functie. Deze opgave is park voor park vanaf 2019 opgepakt. Eerst tijdens de oorspronkelijke looptijd tot en met 2022 en daarna tijdens de verlenging in 2023 en 2024. Het was de intentie de opgave in 2024 af te ronden. Dit is niet gelukt. Op basis van de oorspronkelijk gedefinieerde opgave en het inmiddels ontwikkelde beleid en de aanpak binnen het Drentse programma met uitwerking naar methoden en instrumenten, wordt in een tweede verlenging van 2025 tot en met 2027 verder gewerkt aan deze al in 2024 of eerder in gang gezette opgave.

In de samenwerking binnen het programma Vitale Vakantieparken Drenthe en de gemeente Coevorden kwamen we in 2022 en 2023 overeen, dat wij voor de transformatie van twee parken, Ermerzand en De Tip, in de gemeente Coevorden een projectleider leveren. In 2022 is een start gemaakt met een verkenning van de transformatie naar een mogelijke woonfunctie. Er wordt al lange tijd aan de transformatie gewerkt met voor beide parken het vooruitzicht dat er in 2025 afronding kan plaatsvinden. Wisseling van projectleiders en een complexe bestuurlijke situatie hebben voor vertraging gezorgd. In 2025 wordt blijvend voor deze twee projecten een inzet van 50 uur(park De Tip) en 100 uur (park Ermerzand) per park geleverd tegen maximaal [REDACTED] euro per uur met 50% financiering [REDACTED] euro exclusief btw) door de gemeente Coevorden. Hiervoor geldt het voorbehoud dat er voldoende beschikbare middelen in de begroting 2025 t/m 2027 moeten zijn om deze inzet te leveren.

Wij brengen de gemeente Coevorden zoals gebruikelijk periodiek, nl. 1x per kwartaal, hiervoor maximaal € [redacted] per uur excl btw in rekening op basis van 50/50% financiering en op basis van werkelijk gemaakte uren. De projectleider houdt hiervoor een urenregistratie bij.

Vakantieparken De Tip en Ermerzand

Opgave

De opdracht voor de projectleider is uitgewerkt in onderstaande projectopdracht. De stappen voor een transformatie naar een woonbestemming zijn al in het begin van het Drentse Actieprogramma gestart. De basis voor het stappenplan is de aanpak transformeren zoals door de Taskforce in samenwerking met de Drentse gemeenten is uitgewerkt. Samengevat is de opdracht aan de projectleider:

Ga verder met de fase waarin de transformatie zich op dit moment bevindt en doorloop samen met de vereniging van eigenaren of andere vertegenwoordigende organen op de parken voor zover relevant, de resterende stappen op weg naar een transformatievoorstel naar een gewijzigde bestemming met een woonfunctie en realiseer de daadwerkelijke transformatie na positieve besluitvorming door vereniging en gemeente. Ontwikkel en realiseer tevens participatie met omwonenden en andere stakeholders.

Mocht gedurende het traject blijken, dat het project meer uren vraagt, dan kan de projectleider in onderlinge afstemming met de contactpersoon van de Taskforce voor dit project voor meer uren ingezet worden. Deze uren worden op basis van dezelfde condities in rekening gebracht.



Graag ontvangen we een getekend exemplaar van deze brief retour.

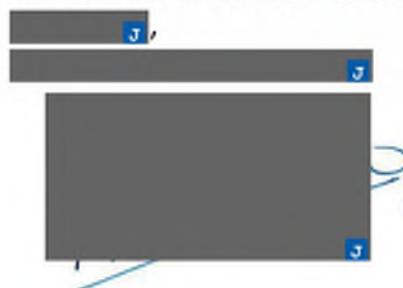
Met vriendelijke groet,



Voor akkoord:



Namens de Taskforce Vitale Vakantieparken,



[redacted] J
coördinator Coevorden

VVPD

Steven Stegen
bestuurlijk opdrachtgever
VVP namens het College
van B&W 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.

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

Nr.	Document	Beoordeling	Woo	Afzender
1	1. Aanvullende stukken t.b.v. parkbezoek.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
2	1a. Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
3	8. Overzicht zienswijzen - kwaliteitsimpuls.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
4	3. Ter inspiratie voor kwaliteitsverbetering.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
5	4. Kwaliteitsimpuls.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
6	6. Kwaliteitsimpuls biodiversiteit.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
7	5. De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
8	6a. Kwaliteitsimpuls biodiversiteit.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
9	2. Kwaliteitsimpuls.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
10	7. Projectvoorstel BKN De Tip.pdf	Deels openbaar	5.1.2e	
11	7a. Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf	Deels openbaar	5.1.2e	

Ontvanger

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 27 november 2024 13:10
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J
[REDACTED] J @lbdrenthe.nl; [REDACTED] J @drenthe.nl
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Aanvullende stukken t.b.v. parkbezoek De Tip op 9 december a.s.
Bijlagen: Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024.pdf
Categorieën: Ondersteuner - [REDACTED] J

AW 27-11-2024: Bomenbeheerplan moet ik nog ontvangen van [REDACTED] J en doorsturen → deadline voor 9 december a.s.

Hallo,

Hierbij de stukken voor het bezoek aan De Tip in het kader van de kwaliteitsimpuls:

- De bijlage; Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024.
- Het hieronder geel gemarkeerde.
- Het bomenbeheerplan van de VvE (volgt z.s.m.).

Hierbij de Bomenverordening van de gemeente Coevorden. Ik zag dat de Tip helemaal niet valt binnen een bebouwde grens. Ik vraag dit nog even na omdat het een relatief oude verordening is. Dit zou betekenen dat een gedeelte van het park onder de Omgevingswet (activiteiten natuur) valt (voormalige Boswet).

De Omgevingswet maakt een uitzondering voor bomen in tuinen en erven. Dit wordt weer ondervangen door Artikel 2.3.d van de bomenverordening. (Kapverbod voor het vellen van houtopstanden in tuinen en erven zoals opgenomen op een door het college vast te stellen lijst, tenzij deze deel uitmaken van een houtwal of windsingel). De lijst vind als bijlage van de Bomenverordening.

[Bomenverordening gemeente Coevorden 1999 | Lokale wet- en regelgeving \(overheid.nl\)](#)

[Rijksregels vellen houtopstand, herbeplanten, verhandelen en bezit van hout\(producten\) | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](#)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED] J

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 (0) [REDACTED] J

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



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

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 [] 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 uitgangssituatie aan De Tip in De Kiel

De uitgangssituatie 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 wegziigen 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 uitgangssituatie 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 bezetting 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 afgangen.

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 erfsgrenzen.

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 erfsgrenzen 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 worden door het zaaien van bloemen die er van nature thuisoren. 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 thuisoren. 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 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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 13 november 2024 08:14
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: kwaliteitsimpuls
Bijlagen: Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024.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 allen,

Over het groen en de biodiversiteit op het te transformeren park De Tip:

Een paar weken geleden hebben voorzitter van de VvE [REDACTED], [REDACTED] van de Provincie Drenthe en ondergetekende een ronde gedaan over De Tip. De provincie wil de wens tot vergroting van de biodiversiteit ondersteunen, passend in de opgave voor instandhouding van de Basiskwaliteit Natuur. Als we dat in samenspraak met de provincie regelen kunnen we meelijfken op hun expertise/netwerk en hebben we tevens invulling gegeven aan de vereiste van de kwaliteitsimpuls.

Vanuit de VvE is ook alvast een opzet gemaakt voor een plan ter vergroting van die biodiversiteit, opgesteld door VvE-lid [REDACTED], zie bijgaand.

Dit past prima in de gedachten die de provincie ook had en is een mooie aanzet. De provincie wil graag Landschapsbeheer vragen het plan uit te werken tot een concreet 'groenplan'. Dit kan dan als bijlage bij het TAM-plan (bestemmingsplan/omgevingsplan) gevoegd worden, met in een anterieure overeenkomst afspraken over de uitvoering ervan.

In mijn optiek zou het 'groenplan' een mix moeten worden van:

1. concrete inrichtingsmaatregelen (vooral op het VvE-terrein)
2. stimulering/educatie (vooral op de particuliere percelen)
3. regels die hun doorwerking moeten vinden in het TAM, zoals bepalingen over het kappen, verharden, verbod op niet-natuurlijke erfscheidingen etc.

Graag wil ik een overleg plannen tussen [REDACTED] en [REDACTED] namens het park, [REDACTED] van de provincie, [REDACTED] van de gemeente, zo mogelijk iemand van Landschapsbeheer Drenthe en ondergetekende.

Doelen:

- Komen tot praktische afspraken over het komen tot het plan voor de biodiversiteit (met wat er nu ligt als basis).
- Bepalen hoe ook de eigenaren betrokken/geïnformeerd/geïnspireerd kunnen worden.
- Bespreken hoe een aantal zaken meer formeel kan worden vastgelegd in groenplan en/of regels in het omgevingsplan.

Hieronder een aantal momenten waarop dit overleg wat mij betreft kan plaatsvinden. In levende lijve zou mooi zijn, maar per Teams is wat mij betreft ook prima:

18 november middag
20 november ochtend
21 november tot 15 uur
25 november hele dag
26 november tot 15 uur
27 november ochtend
28 november ochtend

29 november hele dag

Laat maar weten wanneer het jullie schikt

groet,

J

J



06   [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](http://vitalevakantieparkendrenthe.nl)
Drift 11b 7991 AA Dwingeloo

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@icloud.com>
Verzonden: donderdag 14 november 2024 20:01
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED]
Onderwerp: Re: Ter inspiratie voor de kwaliteitsverbetering
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!

Goede avond allen,

Dan heb ik nog een laatste aanvulling voor de kwaliteitsimpuls.

Gelet op de breedte van de weg zou overwogen kunnen worden in de berm aan de kant van de huisjes op twee plaatsen oplaadpunten te plaatsen.

Of aan het eind waar het bord staat en je het bos inloopt. (Bij het bord en de zeven marken steen)

Nu staan er als het druk is ook auto's in de berm geparkeerd en bij het bos erg vaak.

Daarnaast loopt de hoofd elektraleiding daar ook langs voor aansluitingen naar percelen en de lantaarnpalen.

De extra kosten zijn dus gering, wat bestrating in de vorm van parkeerplaatsen en de laadpalen.

Het gemak voor bezitters van elektrische auto's die er al dan niet wonen of er tijdelijk zijn is groot.

Er is dan immers een goed bereikbare faciliteit om te laden. Alleen goed nagaan dat aanliggende bewoners er geen last van hebben of er mee instemmen.

Dat was het wel even voor nu. 4 verschillende punten dus.

Groet,

[REDACTED]

Op 14 nov 2024, om 19:50 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@icloud.com> het volgende geschreven:

Goedeavond allen,

Ik weet niet of dit wat is, maar ik kan mij voorstellen dat in het kader van functieverandering dit voor de gehele groene zone eventueel kan gelden.

Als het van toepassing is neemt de provincie dit voor zijn rekening. Dus de 5 meter zone langs het weggetje. Deze kan dan goed ingericht worden. Eventueel enige aanvullende aangewezen groene locaties ook, als die er zijn.

Mijn eerdere mail kan in ieder geval meegenomen worden, gelet op de realisatie in Norg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op 14 nov 2024, om 19:29 heeft  <@icloud.com> het
volgende geschreven:

Goede avond allen,

Wellicht ter inspiratie en ondersteuning voor de verplichte kwaliteitsverbetering.

Onze weg bij De Tip bij de 9 huisjes is openbare weg. In de winter na regen komen daar ook gaten in.

Deze vullen we meestal zelf. Wellicht kan de gemeente voor een betere oplossing zorgen in het kader van de kwaliteitsverbetering.

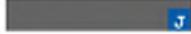
Ook het privé boswachterschap ondersteunen is wellicht een idee.

Kijk maar naar het filmpje voor eventuele inspiratie.

Zoals vermeld, blijf ik meedoen aan alle facetten, hoewel ik zelf wel de bestemming recreatief behoud.

Een mooie omgeving is immers waardevol.

Met vriendelijke groet,



[<maxresdefault.jpg>](#)

Transitie onder voorwaarden
youtube.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

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@gmail.com>
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 21:39
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J @hotmail.com;
[REDACTED] J @hotmail.com; [REDACTED] J, [REDACTED] J
Onderwerp: Re: Kwaliteits impuls

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!

Goedenavond

Binnen een paar dagen ga ik op vakantie.

Daarna wil ik wel nadenken over de uitritten, ik kom er op terug, maar na een paar weken.

Dan de huisnummers.

Elders, ook in de gemeente Coevorden zijn licht-reflecterende huisnummers geplaatst bij huizen; dit was altijd een taak van de gemeente, vaak uitgevoerd door de brandweer. Maar iets anders is een tweetal zaken:

- de logica in de huisnummering. Naar mijn idee voldoet die aan de normale logica: vanuit het centrum van het dorp liggen de oneven nummers aan de linkerkant van de weg en de even-nummers aan de rechterkant. Kennelijk heeft de ambtenaar die de huisnummers heeft verdeeld er vanuit gegaan dat de inrit van De Tip de dorpszijde is, dus alle huisjes aan de westkant van De Tip hebben een oneven nummer. En dan volg je de linkerhand, dus de buitenboog heeft de opeen lopende nummers, en dan binnenin is een keus gemaakt. En die kun je logisch vinden of niet.

Kwestie van smaak.

- een ander punt is verwijzing op het park zelf. Op dit moment is die nergens aangegeven.

Dus je kunt nu discussiëren over de logica van nummering en vooral over het zichtbaar maken (verwijzingsbordjes) die je kunt volgen. Ik denk dat je vooral moet kijken of je een logische verwijzing kunt opzetten, en als dat niet lukt moet je nadenken over de volgorde. Maar dan geeft een heel gedoe, want dan moeten huisnummers verwisseld worden. Ik zou voor dat laatste alleen kiezen als je echt een verbetering maakt. En dan moet iedereen aan iedereen kennis geven van verandering van huisnummer. Erg veel gedoe.

Dus vooral zoeken in verwijzingsbordjes.

Dit zijn mijn gedachten op dit moment.

Vrgr jan klooster

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 14 aug. 2024 om 19:23 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com> het volgende geschreven:

Dag allen.

De tweede offerte is binnen voor de energielabel. Verwacht binnenkort een derde. Als we er niet in slagen een stevige sponsor te vinden is dit project niet haalbaar. Deze week heb ik weinig tijd.

Volgende week ga ik nog wat partijen benaderen.

+, is het wat voor jou om een voorstel uit te werken voor veiliger uitritten?

Wie wil zich ontfermen over betere vindbaarheid met huisnummers?

Of andere ideeën?

Groet [REDACTED] J

Op zo 11 aug 2024 om 14:58 schreef [REDACTED] J <[REDACTED] J @gmail.com>:

Dag allen,

Voor een energielabel kan het kennelijk (tot nu toe) niet collectief. Je hebt gelijk dat er veel huisjes hetzelfde zijn maar de inspecteur wil/moet met bewijzen komen dat er bv dubbel glas in zit of isolatie aangebracht is. Dit kan alleen met documentatie/facturen of een fysieke inspectie. ik heb nog een paar contacten te benaderen en neem jouw suggestie mee [REDACTED] J

Misschien een van de andere onderwerpen iets voor jou?

Met vriendelijke groet

[REDACTED] J

Op zo 11 aug 2024 om 00:11 schreef [REDACTED] J <[REDACTED] J @icloud.com>:

Goedenavond allen,

Wellicht als de vve gestructureerd al het voorwerk doet, is het budget haalbaar met de juiste partij. In overleg moeten de werkzaamheden dan gedocumenteerd vastgelegd worden. De meeste woningen zijn nog hetzelfde. Meerkosten zijn alleen wellicht voor de verbouwde woningen van toepassing.

Groet,

[REDACTED] J

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 10 aug. 2024 om 19:57 heeft [REDACTED] J <[REDACTED] J @gmail.com> het volgende geschreven:

Dag allemaal,

Na veel zoek en speurwerk lijkt het collectief aanvragen van een woninginspectie (met het doel het verkrijgen van een energielabel) financieel niet haalbaar binnen ons budget van 200.- per huisje. De offerte van Label Up kwam op het dubbele uit. Ik hoop nog via andere organisaties (Drentse Kei, Gemeente Coevorden, Platform Duurzaam Coevorden, Duurzaam De Kiel etc) wat te kunnen bereiken, maar ondanks veel enthousiaste reacties tot nu toe blijft het budget de bottleneck, maar je weet nooit. De aanhouder wint?

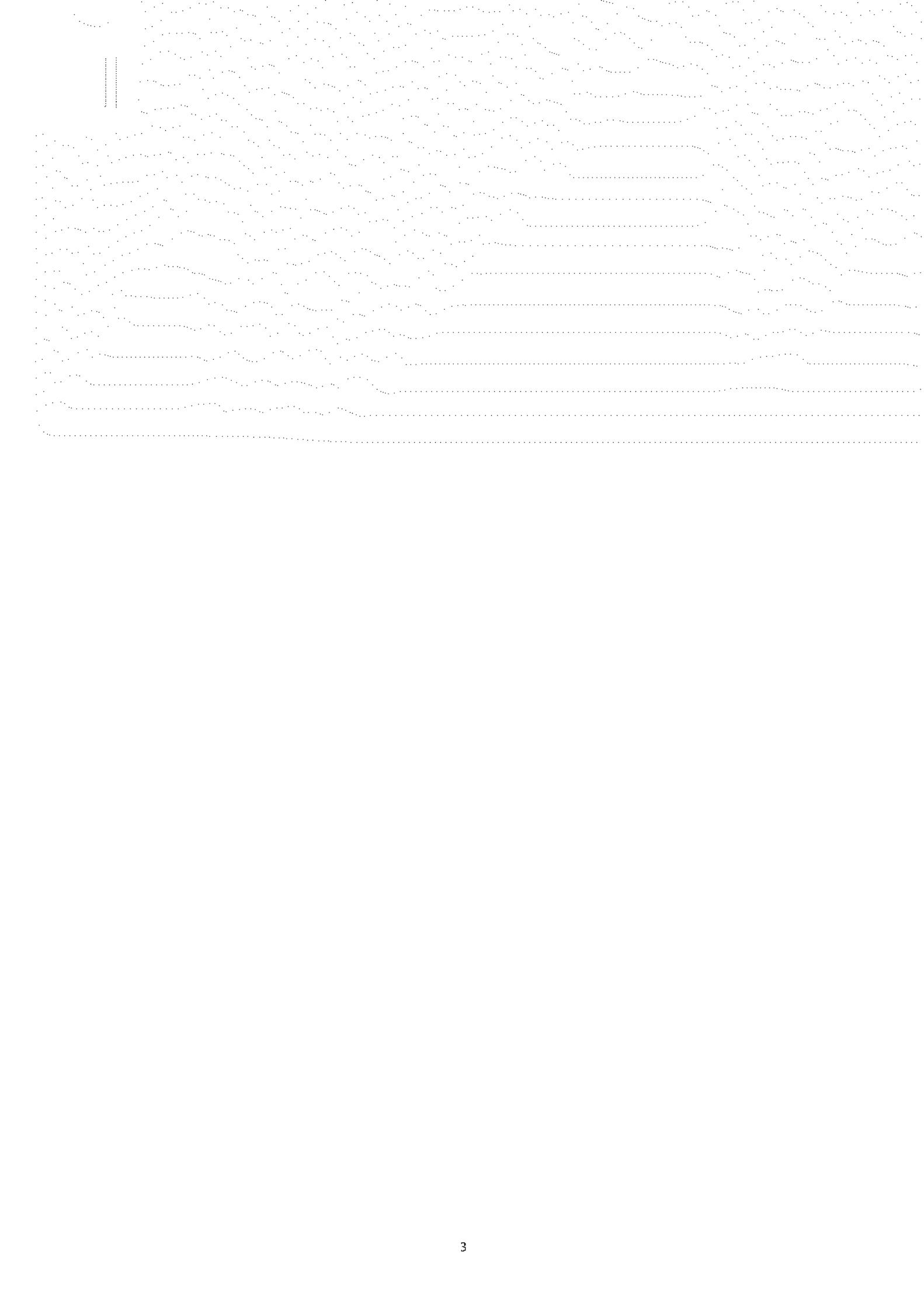
Dus intussen ook maar werken aan de andere opties zoals.:

- Duidelijke aanduiding huisnummers langs de weg en op de parkjes.
- Veilige uitritten.
- Participatie laadpalen bij de Eeke.
- En verder genoemde ideeën.

De komende weken zit mijn agenda nokvol en heb ik geen tijd om bovenstaande ideeën ook te onderzoeken en uit te werken tot een voorstel. Wie heeft er tijd en wil zich ontfermen over de (of een van de) andere ideeën?

Met vriendelijke Groet

[REDACTED] J



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 oktober 2024 14:50
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: de tip

Hallo [REDACTED],

Wat een mooie ontwikkeling. Naar mijn inzicht kan de gemeente zich hierin vinden. Is het echter voldoende om het uitgangspunt; 'Behoud van het parkachtige karakter' overeind te houden?

Basis kwaliteit Natuur gaat om behoud en het versterken van de leefomstandigheden van de aanwezige BKN-soorten (het liefst uitbreiding van soorten). Nader onderzoek zou inzicht moeten geven hoe het park (en huidige parkachtige karakter) met een + voor de BKN-soorten instand te houden is en verder te versterken.

Ik ben benieuwd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

M: 06 [REDACTED]

W: ma. t/m do.



postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres: Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 18 oktober 2024 12:34
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[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],

Over de transformatie van park De Tip.....

Zoals ik je misschien heb verteld moeten de parken die transformeren naar een woonfunctie een 'kwaliteitsimpuls' toevoegen. Dat is een voorwaarde van de Provincie Drenthe en die kan per park op een andere manier worden

ingevuld. Te denken valt aan iets landschappelijks, maatschappelijks, ruimtelijks, ecologisch. Het is aan de eigenaren/VvE's om iets te bedenken.

Op De Tip hebben de eigenaren wat geworsteld met deze opgave: ze konden niets haalbaars/betaalbaar/gedragens bedenken. Ik heb hen op het spoor gezet van de Basiskwaliteit Natuur, jou ook bekend. De Provincie Drenthe zoekt naar projecten en voorbeelden om de biodiversiteit te vergroten en aan die basiskwaliteit te werken. Ik kwam in contact met [REDACTED] (je kent haar vermoed ik wel) en zij was geïnteresseerd om op De Tip te kijken wat op dit gebied mogelijk is. Gisteren hebben zij en ik met de voorzitter van de VvE een ronde gemaakt over het park en de mogelijkheden besproken. Dat kwam neer op het volgende: het maken van een plan voor de verbetering van de biodiversiteit op de gronden van de VvE, dus de gebiedjes, randen, hoekjes e.d. langs de wegen op het park die in gezamenlijk bezit zijn. Dan gaat het over bomen, struiken e.d. Hoewel het er best goed uitziet is daar wel winst te behalen. Met een overeenkomst tussen gemeente kan de uitvoering en instandhouding worden verplicht. Verder een idee om een insectenlint aan te leggen langs de weg De Tip, inspiratie/ideeën voor maatregelen op particuliere erven (inheemse beplanting, hagen, behoud bomen e.d.).

De provincie en ik hebben wat geld voor het onderzoek en maken van zo'n plan. Voor de uitvoering ervan hebben de eigenaren in eerste instantie ca. 10.000 euro gereserveerd. Het plan zou als bijlage kunnen worden opgenomen bij het omgevingsplan. [REDACTED] gaat eea met Landschapsbeheer Drenthe bespreken en de eigenaren hebben het er ook met elkaar over.

Dit zou in de plaats kunnen komen van het eerdere idee voor de bomeninventarisatie. Die is best kostbaar en spreekt de eigenaren minder aan, heb ik gemerkt.

Wat vind je ervan?

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



[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

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 14:35
Aan: [REDACTED]@lbdrenthe.nl; [REDACTED]@drenthe.nl
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024-2 = aangepaste versie
Bijlagen: Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024-2.pdf
Categorieën: Ondersteuner - [REDACTED]

Hallo [REDACTED] en [REDACTED],

Naar aanleiding van het parkbezoek op 9 december 2024 heeft [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]
Programma- en projectondersteuner

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 ([REDACTED])

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



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

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 [] 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 verwaaist. 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 in 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 uitgangssituatie voor biodiversiteit voor De Tip in De Kiel.

De uitgangssituatie 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 bezetting 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 velelei 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 afgangen.

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 afgerekend. 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 worden door het zaaien van bloemen die er van nature thuisoren. 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 kleur 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 af 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

Van:
Verzonden:

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
dinsdag 17 december 2024 19:52

Aan:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

CC:

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Onderwerp:

Projectvoorstel Versterking BKN De Tip

Bijlagen:

Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf

Hallo,

Zoals afgesproken in ons overleg hierbij de offerte van Landschapsbeheer.

Aanvullende informatie vanuit Landschapsbeheer

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 zaagoed 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.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 ([REDACTED]) [REDACTED]

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



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



Projectvoorstel



Opstellen versterkingsplan BKN
De Tip – De Kiel

Landschapsbeheer Drenthe

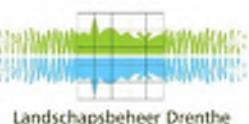
Zorg voor ons landschap

Colofon

Titel Opstellen versterkingsplan BKN De Tip – De Kiel

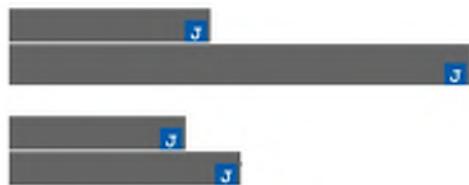
Opdrachtgever
Vitale Vakantieparken
Provincie Drenthe
VVE De Tip
Gemeente Coevorden

Opdrachtnemer



Landschapsbeheer Drenthe
Kloosterstraat 11
9401 KD Assen
T (0592) 316 616
E info@lbdrenthe.nl
W www.lbdrenthe.nl

Contactpersonen



Foto

Voorblad:

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	1 ^e kwartaal 2025	2 ^e kwartaal 2025	3 ^e kwartaal 2025 (uitloop)	4 ^e 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	<i>Subtotaal</i>	10	€ 1.040,00	€ -
	Coördinatie	8		
	Afstemming WE	3		
	Afstemming Gemeente	3		
	Afstemming Vitale Vakantieparken Drenthe	3		
	Evaluatie	2		
Projectuitvoering	<i>Subtotaal</i>	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		
	<i>Subtotaal</i>	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
WE 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

Naam en adres:



Zienswijze:

- Aandacht voor positie eigenaar die recreatiebestemming wil houden.
Wat is het percentage van eigenaren die minimaal mee moeten doen aan deze transformatie?

Reactie werkgroep/gemeente:

Ondervindt nadeel van de recreatiewoning in een woonwijk.
WOZ wordt veel hoger.
Betalen afvalstoffenheffing.
Loopt het risico dat mogelijk een woon- c.q. verhuurplicht op deze woning komt te rusten.
Bij indienen bezwaren en plandschadevergoeding worden kosten betaald door alle betrokken eigenaren. Dit verslechterd de verhoudingen op het park.

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



- Inzake 50m² bijgebouwen: logischer om in procenten te doen (vooral voor grote kavels).
Wat valt er onder gebouwen? Houtstek, Veranda/overkapping, carport?
Aanbod om te komen kijken hoeveel 50m² daadwerkelijk is en hoe de verhoudingen met de kavel zijn.

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

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?

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

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.

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)

De breedte van de weg varieert op het deel van de VVE, deze moet overal 5 meter breed zijn.

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.

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.

Het deel aan de oostzijde waar nu vijf funderingen liggen hoort nu wel bij het plangebied. In dat geval moet de vraag beantwoord worden hoe met die 'wegbestemde' huisjes wordt omgegaan.

De regels

WAAR	WAT STAAT ER
Art 2.2	Aan huis gebonden beroep

WAT MOET HET WORDEN

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

	Eerst gaat het bebouwing en het laatste deel van de zin sluit de bebouwing weer uit	
Art 2.6		d deze regel lijkt me in zich zelf strijdig Maar op de verbeelding komen geen bouwvlakken voor. Daar hebben we wel over gesproken, maar er was nog geen keus bepaald.
Art 2.10	Bouwgrens	
Art 2.11	Bouwlaag	
Art 2.12	Bouwperceel	De definitie sluit een onderkeldering nu uit, terwijl die nu al wel voorkomen; mij is in elk geval 1 bekend
Art 2.22	Overheidsvoorzieningen	Deze staan niet op de verbeelding, dus dan is de vraag: hoe wordt dat duidelijk?? Het lijkt me dat dit hier niet aan de orde is
Art 2.?	Carport	In art 7 komt een carport voor. Naar mijn idee is het handig om die hier te definieren als een bouwwerk zonder wanden van maximaal 15 m ² , 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.
Art 2.23	Overkapping	Wat is hier precies bedoeld om te bereiken. Of is hier bedoeld om recreatief verblijf te definiëren? In dat geval is permanente bewoning het hoofdverblijf en is recreatief tijdelijk. Bij recreatief wordt gezegd dat de vaste verblijfplaats elders is, bij wonen wordt niet gezegd dat het gaat om de vaste verblijfplaats. En in 2.24 wordt het begrip hoofdverblijf benoemd. Naar mijn idee kan dit beter.
Art 2.24 en art. 2.27	Permanente bewoning en wonen	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. Wat mij betreft kunnen de waterlopen, nutsvoorzieningen en paden er wel uit.
Art 3	Voor mij onleesbaar	
Art 5.2	Functies	

Art 5.3.2	Bouwwerken geen gebouw	Ik zou ze er helemaal uitsluiten. 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 gebruiksbeperkingen. Volgens mij is dat niet goed afgestemd met de specifieke gebruiksbeperkingen per artikel. Een betere stroomlijning is gewenst!!!!
Art 5.4	Opsomming van wat niet mag	Ik zou het omschrijving als verkeer ter ontsluiting van de aangelegen (recreatie)woningen. En alle andere functies kunnen dan wel weg, dus alleen 6.2.a en geen andere bouwwerken, wel de werken die er bij horen. We willen juist geen parkeren, ook in verband met externe veiligheid.
Art 6.2a	Verkeer, geen doorgaand verkeer	Op het onverharde weggetje in het noordelijk deel komt het opsommen van invoeg- uitvoeg-en voorsorteerstroken een beetje lachwekkend over. Kun je het ook vangen onder de naam: verhardingen met bijbehorende bermen en zonder bouwwerken?
Art 6.4	Dit krijg je als je standaard regels pakt	Ik wil nogmaals pleiten voor de dubbelbestemming recreatief wonen en wonen. In art 7.4 zit deze dubbel-gedachte wel!!
Art 7	Bestemming wonen	Nu het deel aan de oostzijde met de funderingen tot het plangebied hoort, kan het zijn dat het getal 59 niet juist is. Het kan ook zijn dat de gemeente het aantal 59 wil handhaven, maar dan mogen er dus geen huisjes meer bijgebouwd worden. Dat zou wel een continue lijn van de gemeente zijn.
Art 7.3.2.a	Het deel aan de oostzijde	In heel veel gevallen kan deze 10 niet gehaald worden. Hier vallen we een beetje in de systematiek: werken met bouwvlakken of niet.
Art 7.3.2.d	De afstand van 10 m tot de bouwperceelsgrens.	Regelen dat boven de eerste bouwlaag alleen een opbouw met een kap mogelijk van max 50 graden.
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.	

Art 7.3.3	Vergunningvrij bouwen	We zouden het vergunning-vrij bouwen er uit gooien, anders krijg je er nog 30m2 bij. 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 niets voor omdat je per bouwperceel maximaal 150 m2 aan bebouwing toestaat.
Art 8.3	Oppervlak zonder vergunning	
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.
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. Het kaartje komt niet overeen met de verbeelding van het omgevingsplan.
Pag 4, 1.2	Kaartje	

Pag 5 1.3

Kaartje

Hier zit het weggetje De Tip nu bij in, in voorgaande kaartjes niet.

Pag 6

Verhaal over zandruggen

Ik vind dat dit verhaal dat geen recht doet aan de werkelijkheid. Het hondsrugcomplex, ontstaan in de laatste fase van de derde ijstijd, resulterde in een tweetal parallelle ruggen, de hondsrug en de rug van Steen (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.
Opmerkelijk op de ruggen (hondsrug en rolderrug) is het ontbreken van sloten.

Pag 6

Boven 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 hoefted 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 6

Onder de figuur

Het verhaal klopt niet. Er is een deel met 42 huisjes waar de ontsluiting eigendom is van een VVE, het 2de deel met 5 huisjes heeft recht van overweg bij elkaar en de negen aan de noordzijde worden ontsloten door een weggetje dat eigendom is van de gemeente. Zie ook mijn opmerking bij de Verbeelding.

Pag 7

2de alinea

Het verhaal over groenplan moet nog gemaakt worden en tot nu toe is dit NIET opgenomen in de Regels.

Pag 7, 2.3

Verhaal over kwaliteitsimpuls en groenplan

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. Hier staat de werkgroep een plan heeft bedacht, maar het was met name de bijeenkomsten in Wezup waar alle eigenaren mee konden denken over de toekomst, dat er een soort streefbeeld ontstond. Ik hecht hieraan omdat er dan veel breder draagvlak is en de rol van de werkgroep is niet meer dan een klankbordgroep zonder mandaat.
Pag 10	Laatste alinea van 3.2.2.	Dit verhaal kan ik niet helemaal volgen. Bij ad 1 en 2 wordt gesteld dat het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling en bij ad 5 wordt ook gezegd dat het NIET binnen het bestaande stedelijke gebied ligt, maar toch is de conclusie dat het allemaal kan.
Pag 15	Punt 4.2.2	Een weggetje met minder dan 1000 autobewegingen per dag wordt vanuit verkeersoogpunt gezien als een rustig weggetje. De kavelgrootte is eerder beschreven als tussen de 600m ² en ruim 1400m ² . Nu is de benedenmaat gekrompen tot 500m ² . 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 voorschrijft is. Volgens mij loopt deze zin niet goed en ontbreken er een paar woordjes.
Pag 18	Helemaal bovenaan	Vroeger gold een verkeersintensiteit van 2450 mvt/etmaal als ondergrens om onderzoek te doen naar geluid. Is deze norm verdwenen of praten we over de doorgaande weg Schoonoord-De Kiel. In dat geval moet een sommetje gemaakt worden.
Pag 18	Verkeerde wasmiddel?	
Pag 19	2de regel van boven	
Pag 21	Geluid van verkeer	

Pag 24

De propaantank

Naar mijn idee is deze tank er gekomen nadat de huisjes er al waren. De tekst geeft aan dat de situatie veilig wordt geacht, maar niet waarom. Is dit te motiveren?

Pag 27

Bij toetsing

Nu recreatief gebruik verandert naar permanente bewoning is de blootstelling aan eventuele bodemverontreiniging groter. Naar mijn idee vang je dit risico af door te vermelden dat er geen bodemverontreinigingen bekend zijn.

Pag 28

Afkortingen

Leuk om te merken dat er verschillende schrijvers aan het proza hebben gewerkt. Waar tot nu toe alle afkortingen keurig werden verklaard, valt er nu een afkorting 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.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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 13. Nieuwsbrief De Tip december 2024.pdf
- 2 1c. 20250225 Agendapunt 05 Brief weg VvE De Tip concept.pdf
- 3 12. Nieuwsbrief De Tip februari 2025.pdf
- 4 1. Aanvullend agendapunt Overleg 25 februari as.pdf
- 5 1b. 20250225 Agendapunt 03 Actie- en besluitenlijst.pdf
- 6 3. Notitie handhaven bij transformatie januari 2023.pdf
- 7 6. Quick Scan definitief nov20.pdf
- 8 1d. 20250225 Agendapunt 06 Memo afstanden Eeke Tip.pdf
- 9 9. kwartaaloverleg Coevorden provincie.pdf
- 10 1g. 20250225 Agendapunt 10 Planning Transformatie De Tip.pdf
- 11 4 20230531 concept Transformatieplan De Tip.pdf
- 12 8. Reactie concepttransformatieplan De Tip De Kiel.pdf
- 13 11. Nieuwsbrief transformatie De Tip.pdf
- 14 11a. Nieuwsbrief transformatie De Tip maart 2024.pdf
- 15 1e. 20250225 Agendapunt 07 Memo rooi en gevellijnen.pdf
- 16 5. Planning proces transformatie 20220125.pdf
- 17 14. Nieuwsbrief De Tip september 2024.pdf
- 18 2. 20241206 Nagekomen reactie op beantwoording proces de Tip.pdf
- 19 10. Transformatieproces.pdf
- 20 1f. 20250225 Agendapunt 09 Memo positie recreanten.pdf
- 21 7. Projectopdracht Project De Tip D1.pdf
- 22 15. Keuze afvalinzameling.pdf
- 23 1a. 20250225 Agenda VvE De Tip.pdf

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

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 20 februari 2025 12:05
Aan: 
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: aanvullend agendapunt Overleg 25 februari a.s.
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 Memo positie recreanten.pdf; 20250225 Agendapunt 10 Planning Transformatie De Tip.pdf

Hallo,

Gisteren heb ik een e-mail gestuurd met de agenda en bijbehorende stukken voor onze aankomende vergadering van 25 februari. Vandaag is er een aanvullend agendapunt (nr. 09 'Positie recreanten bijgekomen), en ik heb de agenda hiervoor aangepast. Hierbij stuur ik de bijgewerkte agenda en alle bijlagen opnieuw.

De e-mail van gisteren komt hiermee te vervallen. Graag deze nieuwe versie gebruiken voor de vergadering.

Bijlagen:

- Bijgewerkte agenda
- Agendapunt 03 – Actie- en besluitenlijst
- Agendapunt 05 – Brief weg VvE De Tip (concept)
- Agendapunt 06 – Afstanden Eeke Tip
- Agendapunt 07 – Rooi en gevellijnen
- Agendapunt 09 – Positie recreanten
- Agendapunt 10 – Planning Transformatie De Tip

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M +31 (0) 

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



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:	
Datum overleg:	J
Onderwerp:	Dinsdag 25 februari 2025 van 18.30 tot 20.00 uur
Werkgroep:	Transformatie De Tip – De Kiel
Gemeente:	[REDACTED] en [REDACTED] en meehees leden [REDACTED]
Afwezig:	[REDACTED] en [REDACTED]

Aanleiding

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

+ bijgevoegd
 V mondelinge toelichting
 O in bezit
 ➤ nagezonden
 * wordt overhandigd

	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.	Positie recreanten	Memo	+
10.	Planning	Doornemen	+
11.	Rondvraag		
12.	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

**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 haalbaarheid 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 geplikt: 16 mel.			25-02-2025
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. 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. moet wel in opgenomen worden.			25-02-2025

**Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip**

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
22	03-12-2024	Afvalinzameling	<p>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.</p> <p>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. Is in de nieuwsbrief opgenomen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	[REDACTED]	25-02-2025	
26	03-12-2024	Transformatieplan	04-02-2025: Moet opgepakt worden.	[REDACTED]	25-02-2025	
30	17-12-2024	Nieuwsbrief	17-12-2024: Periodieke nieuwsbrief 2025 vastleggen welke maanden verspreiden. Niet periodiek, alleen als er informatie te verstrekken is.	[REDACTED]	25-02-2025	

**Actie- en Besluitenlijst
Werkgroep De Tip**

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
33	17-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	<p>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.</p> <p>14-01-2025: Landschapsbeheer, [REDACTED], uitnodigen voor een werkgroepoverleg om samen vorm te geven aan het document.</p> <p>04-02-2025: LBD heeft een pré voorstel gemaakt om te komen tot een plan van aanpak. Bestuur heeft mooie stappen daarin gemaakt. Om consensus 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. Voorbereiking 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.</p>	[REDACTED]	14-03-2025	
36	17-12-2024	Concept TAM-Imro	<p>17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met BügelHajema of er nieuwe inzichten zijn m.b.t. sputlzones gewasbestrijding en omliggende bewoning.</p> <p>14-01-2025: Norm voor sputlzone is niet juridisch vastgelegd, wel jurisprudentie over. Wordt een motivering voor opgenomen in het document.</p> <p>04-02-2025: Verzoek om artikelen van de wet te benoemen in het document. Document volgt z.s.m. met voorstel over sputlzones, bouwvlakken en bouwlijnen. Document in het volgende overleg bespreken.</p>	[REDACTED]	25-02-2025	
37	17-12-2024	Algemeen	<p>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.</p>	[REDACTED]	25-02-2025	
39	14-01-2025	Brief ministerie Mona Keijzer	<p>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.</p> <p>04-02-2025: Verstreken link aan bestuur VvE om de online bijeenkomst van VVPD van 31 januari terug te kijken (= 06-02-2025 verstrekt).</p>	[REDACTED]	25-02-2025	
42	04-02-2025	Nieuwsbrief	<p>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.</p>	[REDACTED]	25-02-2025	



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 recreatiwoningen als reguliere woningen. Die eisen hebben niet alleen betrekking op de woning zelf, maar ook op de bereikbaarheid ervan. Dat laatste is vooral ingegeven vanwege de toegang 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 krッpper 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 recreatiebungalo's. 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 XXXX 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.

- 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:

- De Gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.
- De Gemeente heeft gelet op het Bkl het recht toezicht te houden op naleving van deze overeenkomst en zal de VvE aanspreken bij gebreken.
- 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 06 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 07 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 522.2.7.

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;

123

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

- 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 woonomstandigheden, 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. aangegeond 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 voorgevellijnen duiden we aan. De bouwregel zal luiden dat de voorgevel in het bouwvlak en in de voorgevellijnen wordt gebouwd.

Gevellijn icm het bouwen van de woning op een bepaalde afstand uit de zijdelingse perceelsgrens

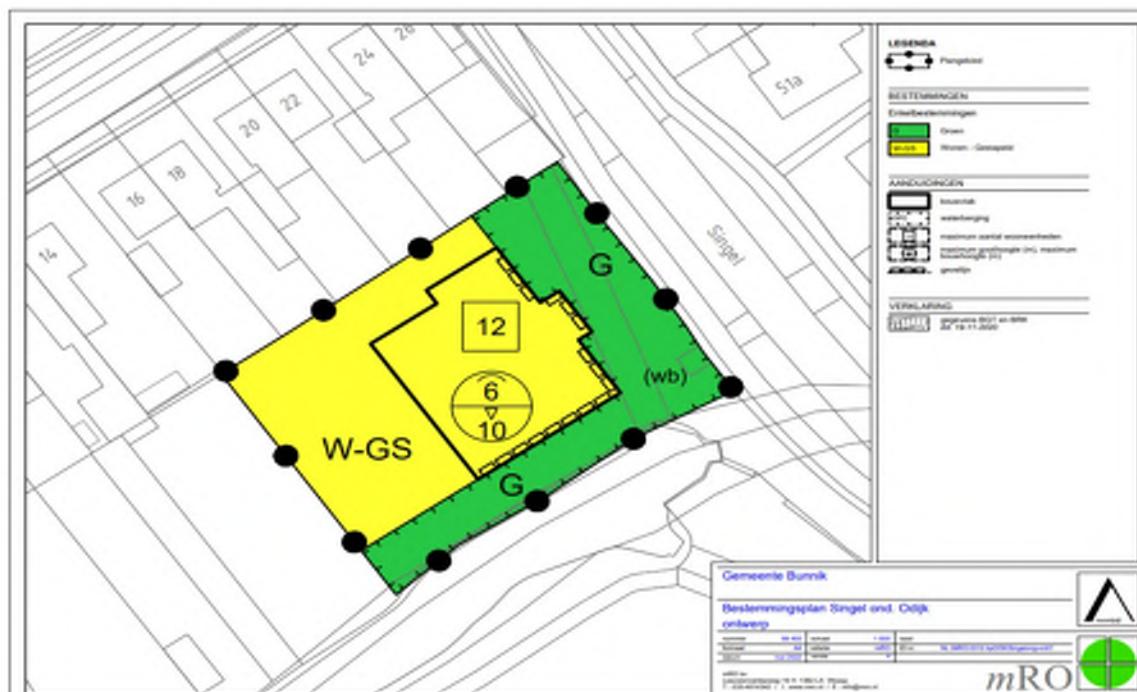
Er wordt geen bouwvlak, maar wel een gevellijn getekend. De regel luidt dat de woning in (of: in of achter) de gevellijn moet worden gebouwd. Aanvullend wordt geregeld dat de woning op X meter afstand uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Waarbij de vraag aan jullie is hoeveel meter wenselijk 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 perceelsgrens.

De vergunning wordt getoetst aan dezelfde voorwaarden 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 (geblakte lijn)



Memo agendapunt 09 werkgroep transformatie De Tip 25 februari 2025: mogelijkheden voor degenen die de recreatieve bestemming behouden om op een later moment over te gaan naar een woonbestemming

In het ontwerp-TAM-Imro plan wordt voor de recreanten die geen woonbestemming wensen de mogelijkheid geboden de recreatieve bestemming voor hun perceel te behouden.

We hebben gesproken over een mogelijkheid voor deze (in aantal beperkte) groep om op een later moment alsnog over te gaan naar een woonbestemming. We hebben het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt gevraagd daar een regeling voor te bedenken en zij zijn gekomen met het volgende:

Voor de eigenaren van woningen die kiezen voor een woonfunctie, maar hun recreatief gebruik willen voorzetten bestaat er de mogelijkheid dat te blijven doen op grond van het overgangsrecht. Eigenaren die geen prijs stellen op een woonfunctie en willen blijven recreëren kunnen kiezen voor het behoud van de bestaande functie/bestemming Verblijfsrecreatie. De gebruiks- en bouwmogelijkheden blijven dan gelijk aan de bestaande situatie. Mocht de eigenaar of een nieuwe eigenaar hier op een later moment op terugkomen en alsnog voor een woonfunctie kiezen, dan is dat mogelijk als zogenaamde buitenplanse omgevingsplanactiviteit, kortweg BOPA. De eigenaar zal dan een aanvraag moeten doen die getoetst wordt en die in ieder geval zal moeten voldoen aan dezelfde voorwaarden als waar een eigenaar die nu, bij vaststelling van deze TAM, kiest voor een woonfunctie.

Na het doorlopen van de procedure die behoort bij een BOPA en nadat de BOPA is opgenomen in het gemeentelijke omgevingsplan, gelden voor het betreffende perceel de gebruiks- en bouwmogelijkheden die bij de woonfunctie horen. Met het verlenen van de BOPA wordt in afwijking van de recreatiefunctie, wonen toegestaan op het perceel. Als vergunningvoorschrift worden dezelfde gebruiks- en bouwmogelijkheden die bij de woonfunctie horen, van toepassing verklaard. De gemeente verwerkt de verleende BOPA in de toekomst, binnen een termijn van 5 jaar na het onherroepelijk worden, in het omgevingsplan.

We bespreken wat dit betekent en of we hiermee uit de voeten kunnen.

Planning Transformatie De Tip

Versie 25 februari 2025

2024	
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [J])
16 april	Werkgroep: inhoudelijke besprekking 'Groen' met [J] Doornemen notitie thema WOZ.
7 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"> • Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf. • Terugkoppeling notitie groen. • Bespreken thema wegen met [J]
8 mei	Opdracht BügelHajema voor concept-TAM
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"> • Thema afval • Bespreken eerste aanzet streefbeeld • Thema kwaliteitsimpuls
29 mei-5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"> 1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste besprekking in werkgroep. 2. Voorstel afval akkoord gemeente? 3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] 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. [J] coördineert dit. [J] 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 Schooneoerd.
18 juli?	Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schooneoerd
Eind juli - begin september	Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept streefbeeld voor eigenaren in De Tip
September	Verwerken evt. reacties op concept streefbeeld.
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 T) 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

College van B & W gem. Coevorden
ter attentie van
Programmamanager
[REDACTED] /Mevr. [REDACTED]
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

6 december 2024

Gemeente Coevorden	
Ing.	10 DEC. 2024
Aan	programma's
Class nr. 59801-2024.	

Geachte [REDACTED]

Uw brief van 3 december j.l. (kenmerk 59801-2024:569815) geeft slechts summier aan hoe de gemeente tot haar besluit is gekomen en hoe het gekozen systeem voor afvalinzameling gebruikt kan worden. Duidelijk is het niet geworden.

U gaat niet in op de in onze brief van 3 november genoemde evidente nadelen van de keuze. Zelfs ontbreekt nog altijd zicht op wat dan wel de voordelen zijn en welke andere moverende redenen er mogelijk zijn waarom hiervoor dan toch is gekozen. Wordt het niet tijd dat openbaar wordt hoe het precies zit?

Bovendien worden tenminste twee essentiële punten uit onze brief van 3 november geheel genegeerd.

In de eerste plaats de eigendomskwestie. In uw tekst wordt impliciet toegegeven dat een lokatie is gekozen die geen eigendom van de gemeente is. Alle grond van het park (en alle overige gemeenschappelijke) is gezamenlijk eigendom van de respectieve eigenaren. Eerder is de gemeente herhaaldelijk op de hoogte gesteld van de zeggenschapssituatie ten aanzien van alle eigendom ter plekke. Uw brief schetst wie zijn gekend in de voorgenomen wijze van afvalinzameling: (...) de werkgroep en de VvE, zo valt te lezen. Hoe dat in zijn werk is gegaan is onvermeld gebleven, zo ook wie daarbij namens wie heeft gemeend te mogen spreken. Als u zegt 'de VvE' dan bedoelt u vast niet dat een en ander met iedereen binnen de vereniging is besproken. Maar met wie dan wel? Alleen met de bestuursleden? Maar dat zou efficiënt zijn: in één enkel contact tegelijkertijd zaken doen met allebei? Hoe dan ook, de conclusie is onontkoombaar, namelijk dat de gemeente ter zake geen overeenkomst heeft met degenen van wie de gemeente van plan is eigendom te gaan gebruiken voor de gescheiden afvalinzameling, met de enige rechthebbenden dus. Zij heeft e.e.a. 'besproken' met mensen die beslist niet de bevoegdheid hebben en officieel gemachtigd zijn door de feitelijke eigenaren om namens hen besluiten te nemen (het bestuur beschikt anno 2014 nog altijd niet eens over een valide registratie van de leden van de vereniging!). Als de gemeente, die blijkbaar niet tot onteigening over wil gaan, een bruikleenovereenkomst af wil sluiten, moet ze dan niet te biecht bij de (afzonderlijke) rechthebbenden? Ze heeft echter tot nu toe zelfs nagelaten alle rechthebbenden tijdig en adequaat te informeren. Als onderzoeker/rapporteur van de zgn. Quick Scan en projectcoördinator voor het project Op de Tip wist

[REDACTED] van het ontbreken van de noodzakelijke maar ontbrekende entiteit en is de projectcoördinatie VVP herhaaldelijk gewezen op de beperkte bevoegdheden van bestuur en av van de vereniging. De zinsnede 'De VvE stemt één en ander af in de Algemene Leden Vergadering' demonstreert te over, dat de gemeente er op vertrouwt dat de leden van werkgroep zonder adequate status en bestuur het wel even zullen regelen. Maar geen werkgroep, noch bestuursleden hebben het binnen de vereniging voor het zeggen, al helemaal niet als de beperkte bevoegdheid van de vereniging - beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke - niet wordt gerespecteerd! Zoals bekend, is na het uitbrengen van de Quick Scan de vorming van deze kwestie op sterk water gezet. Welbewust blijven bestuursleden zelfs al jaren in gebreke als het gaat om naleving van statuten, huisregels en relevante regelgeving. Meent u het serieus als u ons voor meer informatie verwijst naar een VvE in verwarring?

Voor de afvalscheiding is de gemeente verantwoordelijk, niet de VvE; de VvE mag zich daar in het geheel niet eens mee bemoeien.

Voor nadere juridische details zij verwezen naar de koopaktes van de eigenaren en de officiële statuten van de vereniging.

Ten slotte, en dat - vinden we - is de tweede grote omissie in uw reactie, gaat u voorbij aan de slotalinea in onze brief: 'Met klem verzoeken wij u ons correct te informeren over de situatie hier aan de orde gesteld, met inbegrip van de manier waarop wij tegen gang van zaken en gekozen lokatie bezwaar kunnen maken.' Het moge duidelijk zijn, dat wij niet van plan zijn de hier aan de orde gestelde nalatigheid van uw gemeente te laten voor wat die is. Wij vinden het niet alleen een inhoudelijk slecht besluit waarover ten onrechte niet op correcte wijze met de rechthebbenden is overlegd, zelfs niet gecommuniceerd; ook procedureel zijn de daadwerkelijke rechthebbenden gepasseerd. De VvE dient hier buiten gelaten te worden, die zgn. Werkgroep kan in haar huidige samenstelling al helemaal niet claimen hierover iets te zeggen te hebben. Geen van beide mag hierin optreden, dat is in strijd met de statuten en de huisregels van de vereniging. Onze vraag zij dan ook herhaald: hoe kunnen we bezwaar maken tegen gang van zaken en lokatie voor het geplande systeem van afvalscheiding?

In afwachting van uw antwoorden,

[REDACTED]
[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J
eigenaren [REDACTED] J, 7849 TE DE KIEL

p.a. in de komende periode:

[REDACTED] J



+31 6 [REDACTED] J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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

Overwegingen bij het omgaan met verzoeken om handhaving op permanente bewoning bij vakantieparken die zich in een transformatietraject bevinden.

Taskforce VVP

januari 2023

Inleiding

De gemeente kan gedurende een transformatieproces, dat is gericht op permanente bewoning, worden geconfronteerd met een verzoek van een belanghebbende (bijvoorbeeld een eigenaar van een kavel op het betreffende park) om handhavend op te treden tegen permanente bewoning op het park. Vanuit overwegingen van procesvoortgang en draagvlak is het niet logisch en wenselijk dat de gemeente op grond van een handhavingsverzoek gedwongen zou kunnen worden te handhaven. Deze notitie biedt handvatten bij het afhandelen van een dergelijk handhavingsverzoek. Het gaat zowel om zaken die op voorhand overdacht, geregeld en/of vastgesteld kunnen worden, (bijvoorbeeld in handhavingsbeleid en in het inrichten van het transformatieproces), als om zaken die achteraf, na indiening van het verzoek, relevant kunnen zijn.

1. Afzien van handhaving bij concreet zicht op legalisatie.

Is hier sprake van, dan wordt het handhavingsverzoek op deze grond afgewezen. Concreet zicht op legalisatie is aan de orde:

- Wanneer legalisatie binnen afzienbare tijd mogelijk is doordat er een ontwerp (gewijzigd) bestemmingsplan, waarin permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt, ter inzage heeft gelegen.
- Bij een verzoek om handhaving op illegale bouw: wanneer ook al duidelijk is dat de betreffende bebouwing past in het nieuwe (ontwerp-) bestemmingsplan. Voor bebouwing waarvan op voorhand vaststaat dat er nooit een vergunning voor kan/zal worden verleend en die niet voldoet aan de bouw- en veiligheidsvoorschriften ligt het niet voor de hand om van handhaving af te zien.
- Wanneer er een omgevingsvergunning voor permanente bewoning van een recreatiewoning kan worden verleend. Bij een uitgebreide procedure moet de ontwerp-vergunning ter inzage liggen. Bij een reguliere procedure moet er een ontvankelijke aanvraag liggen en mogen er op voorhand geen bezwaren bestaan tegen het verlenen van de vergunning. Nota Bene: het verlenen van 'losse' omgevingsvergunningen past niet in de systematiek van een integrale, parkomvattende transformatie en verdient daarom niet de voorkeur.

Wordt aan deze vereisten voldaan, dan is sprake van concreet zicht op legalisatie en kan van handhavend optreden worden afgezien. Is er geen sprake van concreet zicht op legalisatie? Dan moet de volgende vraag worden beantwoord:

2. Is handhaven onevenredig in verhouding tot de daarmee te dienen belangen?

Hier dient een afweging plaats te vinden tussen enerzijds het algemeen belang dat is gediend met handhaving en anderzijds de belangen om van handhaving af te zien.



Memo

Alhoewel in de jurisprudentie een geslaagd beroep op het evenredigheidsbeginsel niet snel wordt aangenomen, kan met een goede motivering en het aanvoeren van bijzondere omstandigheden een beroep op het evenredigheidsbeginsel slagen. Jurisprudentie over het afzien van handhaving bij parken die in transformatie zitten is momenteel overigens (nog) niet voor handen. De navolgende aspecten kunnen worden benoemd:

- Een transformatieproces komt tot stand na zorgvuldige beoordeling van de vitaliteit van een park. Het programma vitale vakantieparken, waarvan het transformatieproces onderdeel uitmaakt, dient het algemeen belang en is opgesteld om de toeristische - en economische belangen van de regio te dienen. Het vitaliseren van verblijfsrecreatie, als programma en beleidsdoel, en transformeren als afgeleide daarvan, wordt onderschreven door alle Drentse gemeenten en de provincie Drenthe. Het uit de markt halen en herbestemmen van niet-vitaal recreatief aanbod is een onlosmakelijk onderdeel van het programma;
- Omdat het doel is om het bestemmingsplan van 'recreatie' naar bestemming 'wonen' te transformeren, ligt het niet voor de hand om schaarse handhavingscapaciteit in te zetten voor de periode dat er nog geen bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Met name niet als het verzoek tot handhaving van één enkele verzoeker komt en er daardoor een grote groep permanente bewoners (tijdelijk) zouden moeten verhuizen. Het opnemen van een lage prioritering in het handhavingsbeleid (eventueel met specifieke toelichting) levert volgens de rechtspraak geen bijzondere omstandigheid op die maakt dat je bij een handhavingsverzoek af zou mogen zien van handhaving. Zie daarvoor de uitspraak van de Afdeling van 24 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2614. Relevante overweging: "Wanneer door een belanghebbende om handhaving wordt verzocht, kan echter niet uitsluitend onder verwijzing naar de prioriteitstelling van handhaving worden afgeziën. Alleen onder bijzondere omstandigheden immers mag van handhaving worden afgeziën. De keuze van een bestuursorgaan om in verband met een beperkte handhavingscapaciteit een bepaalde overtreding een lage prioriteit toe te kennen, geldt niet als een bijzondere omstandigheid. Het orgaan zal dus na een verzoek om handhaving een afweging moeten maken in het individuele geval, waarbij de belangen van de verzoeker worden betrokken. Bij deze afweging moet het bestuursorgaan bezien of het ondanks de prioritering in dit geval toch moet optreden." Desalniettemin is voorstellbaar dat je de prioritering in het beleid opneemt, dit om bij eventuele meldingen daarnaar te kunnen verwijzen. Zou iemand daar echter geen genoegen mee nemen en een formeel handhavingsverzoek indienen, dan is alleen die prioritering voor de rechter echter niet voldoende
- Concrete besluitvorming gedurende het transformatieproces kunnen voorgaande argumenten onderstrepen. Het verdient aanbeveling formele besluiten en/of beleidsregels te benoemen, zoals koersnotities, beleidsplannen, collegebesluiten, etc.. Specifiek kan het volgende overwogen worden: het publiceren van een kennisgeving van het voornemen om een bestemmingsplan vast te stellen, zie artikel 1.3.1 Bro. Dit is een formele stap die vaak wordt overgeslagen (wat zonder rechtsgevolgen is), maar in deze wel een functie kan hebben.

Memo

- Deze kennisgeving is op zichzelf niet genoeg om concreet zicht op legalisatie aan te nemen. De kennisgeving in combinatie met een concreet tijdspad / planning van het legalisatietraject kan echter wel meewegen in de vraag of er sprake is van bijzondere omstandigheden die maken dat je van handhavend optreden af kan zien. Daarbij kan bijvoorbeeld ook het overleg, dat plaatsvindt tussen gemeente en provincie en de ruimte die de provinciale verordening biedt, bijdragen om de legalisatie in te passen. Dit alles dan in de sfeer van het evenredigheidsbeginsel. In dat geval komt het aan op een uitvoerige motivering, waarbij de betrokken belangen (in ieder geval die van verzoeker, maar ook de belangen van de mensen die door handhaving worden getroffen) zoveel als mogelijk op individueel niveau worden afgewogen. Een vergelijkbare rol kan vervullen: het in de inspraak en vooroverleg brengen van een voorontwerp-bestemmingsplan.
- Het verdient aanbeveling om alle belanghebbenden in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen teneinde een zorgvuldig gemotiveerd besluit te kunnen nemen. Dus niet alleen de zienswijze van de verzoeker om handhaving, maar ook de zienswijze van de (permanente) bewoners, als derde belanghebbende. Dit zorgt tevens voor een evenwichtig dossier in bezwaar en beroep. Als na afweging van alle betrokken belangen de conclusie is dat handhavend optreden onevenredig is, dient het handhavingsverzoek te worden afgewezen. In het andere geval dient het verzoek te worden toegewezen.

Is het afzien van handhaving niet haalbaar, dan zal een handhavingsprocedure gestart moeten worden. Daarbij kan het volgende overwogen worden:

3. Toewijzen handhavingsverzoek

Bij een toewijzing zal een redelijke termijn moeten worden gegund om de permanente bewoning te beïndigen en vervangende woonruimte te zoeken. Gezien de huidige marktomstandigheden op de woningmarkt (krapte) is een termijn van minimaal 12 maanden redelijk te achten. Indien er gedurende deze periode alsnog een ontwerp-bestemmingsplan ter inzage is gelegd, kan het besluit om handhavend op te treden worden herzien dan wel – als er bezwaar is ingediend – kan hiermee bij de beslissing op bezwaar rekening worden gehouden omdat er dan inmiddels wel sprake is van concreet zicht op legalisatie (ex nunc-toetsing).

Om te voorkomen dat permanente bewoners van een park-in-transformatie moeten verhuizen, zou tenslotte nog gedoogd kunnen worden. De Rechtbank en de Afdeling zijn echter kritisch op gedogen wanneer hier geen afweging van individuele belangen aan ten grondslag ligt. Alleen het 'creëren van een verwachting' door het starten van een legalisatietraject zal niet als gedogen worden aangemerkt. Althans, niet zodanig dat hieruit bijzondere omstandigheden voortvloeien, die maken dat van handhavend optreden moet worden afgezien.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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 personengebonden 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

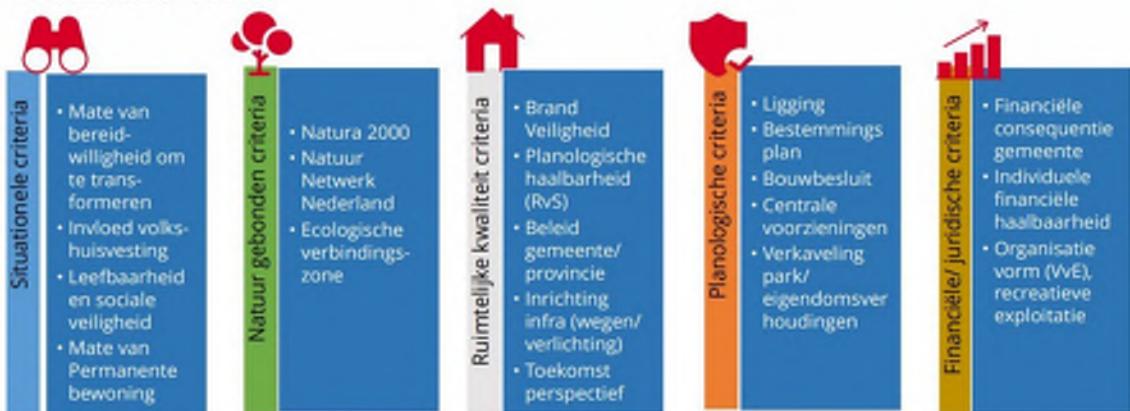
Drenthe. Er is gewerkt aan de hand van het stappenplan Transformatie Vakantieparken in Coevorden.

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.

B7.1 Transformatieladder

Om tot een onderbouwde afweging te komen of en in welke richting te transformeren, moeten individuele parken beoordeeld worden aan de hand van de transformatiecriteria. Hieronder staan de criteria aan de hand van vijf pijlers. Deze criteria bepalen welk scenario het best past en wenselijk is bij een bedrijf/park.

De transformatieladder



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 varieert 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 bestemmingsplangebied 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 afgenoemde 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 opgenomen, waarin ook (toekomstige) bijgebouwen moeten worden gebouwd.

Geluidshinder

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 omzetting 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 versterkt. 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	

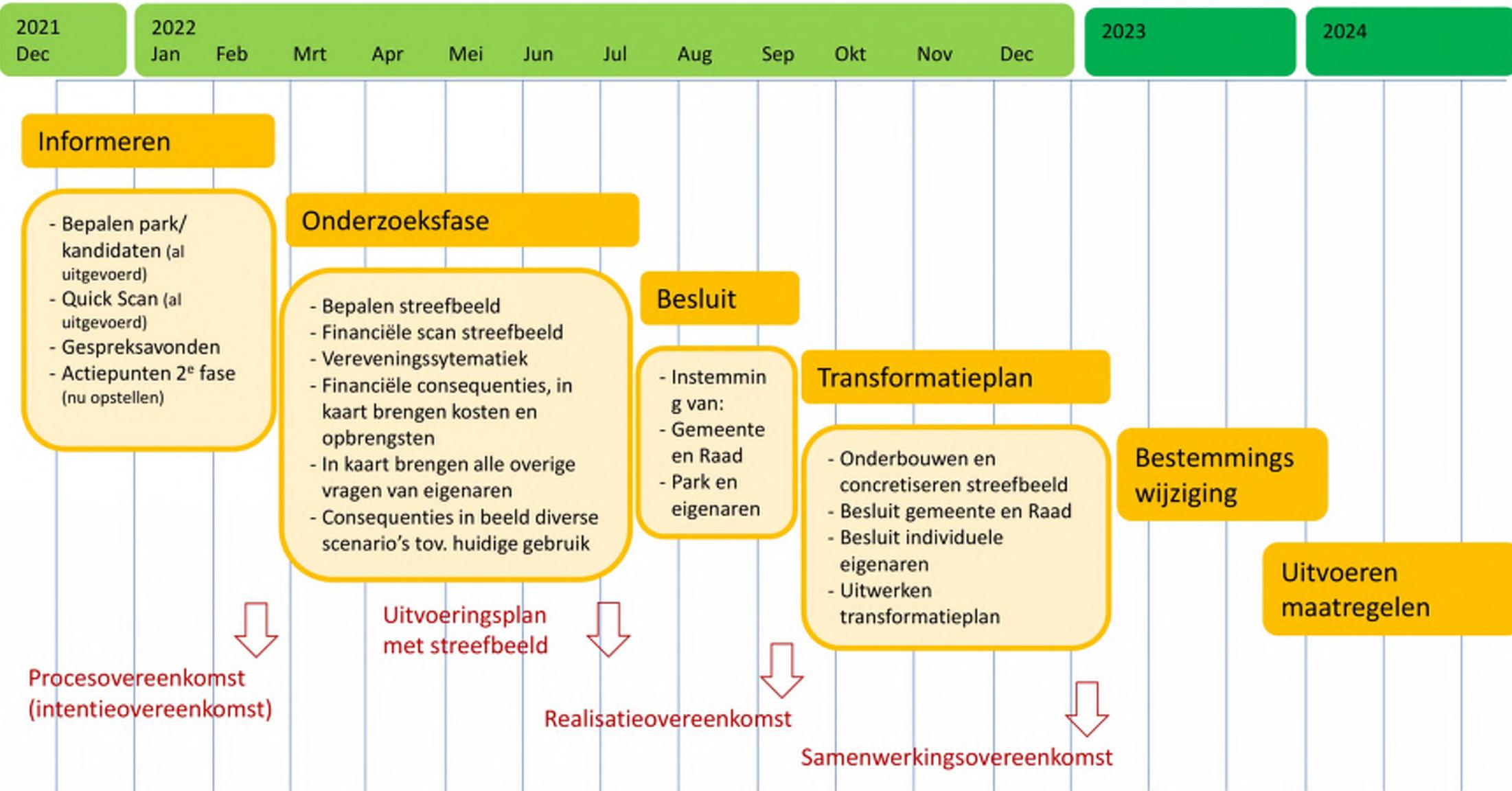
Dit zijn de bedragen die door de eigenaren moeten worden opgebracht.

De vereeningsbijdrage 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.

TRANSFORMATIEPROCES – planning

26 januari 2022



Quick Scan Transformatie

Naam park: De Tip te De Kiel

Definitief, 11 november 2020

Gesprek op 7 februari 2020, in aanwezigheid van [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] (allen Werkgroep), [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden) en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).

De quick scan transformatie heeft tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. Dit met een beschouwing op hoofdlijnen, aan de hand van de onderstaande 10 punten. Deze bestaan uit een combinatie van feitelijke gegevens en meningen en wensen van de relevante partijen. De uitkomst van de quick scan heeft geen status op zich, maar geeft een indicatie van de stand van zaken en kan worden gebruikt om te bepalen of het wel of niet zinvol is een transformatietraject te doorlopen en wat, op hoofdlijnen, de aandachtspunten daarbij zijn. De quick scan wordt uitgevoerd door de transformatie-adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe.

Eigenaren

1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Beeld op huidige en toekomstige situatie

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal personen- en/of objectgebonden beschikkingen.
3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens scan ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.
4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.
5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Feitelijke situatie

6. Ligging en inpassing in de omgeving.
7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Omgevingsfactoren

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Eindconclusie

Vanuit de deelconclusies op de bovengenoemde onderdelen een beknopte beoordeling of een transformatie kansrijk zou kunnen zijn. Ook worden hier de aandachtspunten op een rij gezet.



1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Het park is in vier deelgebieden te verdelen, van zuid naar noord:

- Rood omkaderd: 42 woningen op eigen kavels, met de wegen en infrastructuur in de VvE "Bungalowpark Op de Kiel" ondergebracht. Het lidmaatschap van deze VvE is verplicht (geregeld in eigendomsakten, met kettingbeding). Deze VvE heeft als taak zorg te dragen voor de weg, de openbare verlichting, de riolering en de afvalinzameling. De VvE heeft geen verdere taken/bevoegdheden, zoals het in algemene zin zorgdragen voor het behartigen van de belangen richting de gemeente. De VvE heeft een bestuur en houdt eens per jaar een ALV.
- Blauw gegolfd: 5 woningen op eigen kavels, waarbij de ontsluitende weg op het eigendom van deze kavels ligt, met een recht van overpad en bepalingen over onderhoud. Geen VvE.
- Blauw omkaderd: 9 woningen op eigen kavels langs een ontsluitende weg die in eigendom van de gemeente is. Geen VvE of anderszins.
- Blauw gegolfd: het meest noordelijke puntje: 2 woningen op eigen kavels, direct ontsloten op de openbare weg.

In ruimtelijk opzicht en voor wat betreft het bestemmingsplan is het één gebied. De gemeente wil het in een eventueel transformatieproces ook als zodanig beschouwen. Dit betekent dat er één samenhangende visie op het totale gebied moet komen en één transformatieplan. Omdat er deelgebieden te onderscheiden zijn, met een eigen karakter voor wat betreft de inrichting en verschillende vormen van eigendom en organisatie, zoals hierboven genoemd, moet er binnen dat ene transformatieproces ruimte zijn voor verschillen in inhoud, aanpak en tempo. Eén proces betekent ook dat er één

aanspreekpunt en gesprekspartner moet zijn met wie de gemeente de stappen in het transformatieproces voorbereidt. In de besluitvorming en uitvoering kan er verschil zijn tussen de deelgebieden, omdat de eigendoms- en organisatiestructuur nu eenmaal verschilt. Er is nu een werkgroep gevormd waarin een vertegenwoordiging uit de verschillende gelederen aanwezig is. Deze werkgroep zal fungeren als gesprekspartner zoals hierboven genoemd. Als het voor het proces praktisch of noodzakelijk is zal naar bevind van zaken een andere organisatiestructuur worden gekozen.

Conclusie: er is geen gebiedsdekkende eigenaar of entiteit. De werkgroep, met daarin afgevaardigden vanuit de deelgebieden kan als overlegpartner van de gemeente optreden, maar dit heeft beperkingen omdat de werkgroep geen formele status en mandaat heeft. Om het werkbaar te maken zal een regelmatige terugkoppeling naar de individuele leden en de leden van de VvE waarvan toepassing nodig zijn en zo nodig zullen andere oplossingen moeten worden bedacht, zoals het instellen van een nieuwe entiteit. Dit kan een complicerende factor zijn in een transformatieproces.

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantal commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.

- Er zijn 60 recreatiewoningen; de 5 reguliere woningen aan de weg De Kiel tellen niet mee.
- Hiervan worden er ca. 36 permanent bewoond (60%), 23 (38%) als tweede huis recreatief gebruikt, waarbij 2 eigenaren afkomstig zijn uit de gemeente Coevorden en 21 van daarbuiten, en 1 recreatief verhuurd.
- Van de ca. 36 permanent bewoonde woningen zijn er 19 met een perceelsgebonden beschikking en hebben de bewoners van tenminste 7 woningen een persoonsgebonden beschikking. In ca. 10 woningen wordt illegaal gewoond, afhankelijk van de exacte definitie daarvan (grens langdurig recreatief en permanent).
- De meeste eigenaren bezitten één woning, drie eigenaren heb er twee in bezit.

Conclusie: een kleine meerderheid van de woningen wordt bewoond, waarvan het grootste deel op legale wijze, met een persoons- of perceelsgebonden beschikking. Het nog bestaande recreatieve gebruik is vooral dat als tweede woning. Een kaart waarop de diverse vormen van gebruik te zien zijn, in combinatie met de bestemmingen (zie onder 10.) en de begrenzingen zou nuttig zijn voor het vervolgsproces, zie ook onder 4.

3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens ZKA, beeld eigenaren en gemeente.

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (wel toeristisch-recreatieve faciliteiten en kwaliteiten in de buurt, maar een park dat gaandeweg vooral een woongebied is geworden) wordt gedeeld door de werkgroep en de gemeente. Verwarrend is dat in het ZKA-rapport het gebruik als tweede woning ook als 'bewoning' wordt gezien; naar de letter van het bestemmingsplan klopt dat niet en vallen tweede woningen ook onder de recreatieve bestemming. De werkgroep voegt eraan toe dat De Tip steeds meer een onderdeel van het dorp De Kiel is geworden. Dit zowel volkshuisvestelijk (het vervult een functie voor starters en ouderen vanuit De Kiel, die daar geen passende woning (te duur/te groot) kunnen vinden) als sociaal-maatschappelijk en in het draagvlak voor de voorzieningen.

De gemeente houdt beleidsmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar geeft de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de omschrijving van de huidige situatie door de leden van de werkgroep en de gemeente stemmen overeen: De Tip wordt steeds meer een woonbuurt, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.

De werkgroep wil de functie die De Tip al vervult, zie hierboven, versterken en reguleren/legaliseren. Het beeld is een gebied met een eigen karakter, waarin mensen permanent wonen die elders in De Kiel geen geschikte woning kunnen vinden (starters, ouderen, spoedzoekers/tijdelijke huisvesting) en mensen hun woning als tweede woning gebruiken, een mix van permanente bewoning en tweede huisjes dus. Hiermee kan ook invulling worden gegeven aan de wens van Dorpsbelang om aan het dorp nog enkele woningen specifiek voor starters en ouderen toe te kunnen voegen. Die mogelijkheid is er binnen het dorp niet en kan wellicht in De Tip worden gevonden. De gemeente vindt de combinatie van echt recreatief gebruik (commerciële verhuur voor korte periode) en bewoning niet wenselijk, maar kan zich wel vinden in de voorgestelde mengvorm. De gemeente wil dat uitgewerkt zien in een samenhangend plan, waarin het specifieke karakter van De Tip met z'n verschillende deelgebieden en de relatie en wisselwerking met het dorp onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar een woonbestemming op voorhand niet vanzelfsprekend is: De Tip ligt naast een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een (gedeeltelijke) woonfunctie moet in zo'n situatie wel voorzien in een te onderbouwen behoefté.

Een aandachtspunt zijn de nog niet gebruikte bouwrechten/vergunningen voor enkele recreatiewoningen, die in het bestemmingsplan inmiddels 'wegbestemd' zijn. In een transformatieplan zal duidelijk moeten worden wat daarmee gebeurt (zie ook onder 8.)

Conclusie: als toekomstperspectief zien de werkgroep en de gemeente dat De Tip een gemengd gebied van wonen en tweede-woningen wordt, met een eigen karakter en een relatie met het dorp. Voor het vervolgproces zou het goed zijn een kaart te maken waarop uitgaand van de bestaande situatie het gewenste gebruik (permanent wonen en tweede-woning) worden ingetekend. Om een goed beeld van dat dat gewenste gebruik te krijgen kan het uitzetten van een enquête onder alle eigenaren nuttig zijn.

5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. Het is daarmee een van de eerste stappen in het stappenplan voor transformatie, zoals dat als leidraad (niet als blauwdruk) voor de transformatie gebruikt kan worden. In een volgende fase (bepalen streefbeeld) zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen.

Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls/meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. In deze quick scan zijn alvast enkele aanknopingspunten te vinden.

Ten aanzien van het onderdeel vereenvening (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereenvening aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten in verband met de transformatie betrokken.

Specifiek voor De Tip geldt dat een onderdeel van het transformatieproces is het bepalen van een geschikte eigendoms- en organisatieform tijdens en na het transformeren. De werkgroep is zich van bovenstaande zaken bewust; dit zal te zijner tijd ook met de leden van de VvE en de niet-georganiseerde eigenaren moeten worden gedeeld.

Conclusie: gemeente en werkgroep zijn zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

De deelgebieden van De Tip vormen samen met het zuidelijk aangrenzende chaletpark De Eeke een driehoekig gevormd gebied, dat aan de noordzijde in een punt uitloopt. Dit gebied is landschappelijk goed ingepast met een bosring en ligt tussen de dorpen De Kiel en Schoonoord. Het gebied wordt ontsloten via de weg De Tip die aan de oostzijde langs het gebied loopt en uitkomt op de Rolderstraat, de N376 (provinciale weg, 80 km/h). Bijzonder is dat de weg De Tip weliswaar openbaar is/lijkt en door de gemeente onderhouden wordt, maar in eigendom van verschillende eigenaren is, waaronder voor een deel de gemeente. In het kader van een eventuele transformatie is dit een punt van aandacht. Een ander punt is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud op de snijvlakken van de eigendommen. Verder zal bekeken moeten worden in hoeverre de weg passend is bij een andere functie van het gebied. Aandachtspunten zijn in ieder geval de wegbreedte (te smal voor twee passerende auto's, geen voorzieningen voor fietsers en voetgangers), de inrichting (snelheidsregime?, belijning) en de aansluiting op de provinciale weg (vrij onoverzichtelijk). Aan de weg zijn zowel individuele woningen als de drie deelgebieden aangesloten. Er is geen eenheid in de aansluitingen van de deelgebieden op de weg en de inrichting (maatvoering, overzichtelijkheid) is een aandachtspunt. De verbinding met De Kiel (en verder noordwaarts) verloopt voor het autoverkeer via de weg De Tip (ca. 1 km.) en voor fietsers en voetgangers is er een verhard fietspad aan de noordzijde (ca. 750 m.). Richting het zuiden (onder meer Schoonoord op ca. 1,5 km.) is de weg De Tip de enige ontsluiting. Tot slot loopt er een onverhard, historisch pad aan de westzijde van het gebied.

Conclusie: De Tip ligt op zichzelf goed ingepast in de bestaande structuur van landschap en bebouwing. De inrichting van de ontsluitingsweg en de aantakking van de deelgebieden daarop zijn niet optimaal.

7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verschillend per deelgebied.

In het meest zuidelijke, roodomkaderde gebied is de VvE eigenaar en beheerder van de collectieve ruimte. Bij de entree staat nog een niet meer functionerende slagboom, enkele borden en een verzameling brievenbussen, iets verderop is een mededelingenbord en een plattegrondsborstplaat geplaatst. De afvalinzameling is centraal vanuit de VvE geregeld; de gemeente heeft daar geen bemoeienis mee. Grofvuil is op dit moment een probleem; eigenaren van recreatiwoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. Het entreegebied maakt een wat rommelige indruk en de zichtbaarheid en overzichtelijkheid van de aansluiting op de weg De Tip is een punt van aandacht. De wegenstructuur bestaat uit een lus met enkele doodlopende zijtakken. De weg is verhard, smal (auto's kunnen elkaar niet passeren) en verkeert in redelijke staat. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten moet onderzocht en/of bevestigd worden. Onderhoud wordt planmatig door de VvE uitgevoerd. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden voor een eventuele woonfunctie of dat aanpassing nodig is. Daarbij moet ook de toekomstige eigendoms- en beheerspositie beschouwd worden: wie wordt of blijft eigenaar en beheerder van de gemeenschappelijk gebruikte gronden. De VvE heeft buiten het plegen van onderhoud geen plannen voor verbetering of aanpassing. In vergelijking tot het noordelijke deelgebied van De Tip heeft dit gebied een wat minder parkachtig, natuurlijk karakter. Hoewel groener en minder dicht bebouwd dan de gemiddelde woonwijk is het een sober ingericht gebied dat wel een opfrisbeurt kan gebruiken. Hier liggen aanknopingspunten voor een kwaliteitsimpuls.

Het rood gegolfde gebied bestaat uit een smalle, halfverharde ontsluisweg die doodloopt. Aan één zijde staan 5 woningen. Bij de entree staan brievenbussen en de afvalinzameling wordt door de gemeente uitgevoerd. Qua uitstraling en staat van onderhoud geldt hetzelfde als hierboven, idem voor de aandachtspunten.

Het blauw omkaderde gebied is anders, dunner bebouwd, groener, natuurlijker. De veelheid aan begroeiing en het gebrek aan onderhoud op sommige plaatsen maakt het ook rommeliger en onoverzichtelijker; vindbaarheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten zijn hier ook thema's. Ook hier is het entreegebied en de dimensionering van de infrastructuur een aandachtspunt. De weg is onverhard/halfverhard, hetgeen past bij de uitstraling, maar een aandachtspunt in het beheer is. De gemeente is eigenaar van de infrastructuur, maar evengoed geldt hier dat naar de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen (ook hier haalt de gemeente het afval op) en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte gekeken moet worden.

Tot slot het blauw gegolfde gebied: twee woningen, direct ontsloten op De Tip.

Conclusie: de deelgebieden hebben elk een eigen karakteristiek, die bij een transformatie in stand kan blijven en beschreven en geborgd kan worden. Voor alle gebieden geldt echter dat er naast specifieke aandachtspunten over een aantal zaken keuzes moeten worden gemaakt, in overleg met de gemeente. Een eventuele transformatie zou moeten worden aangegrepen om de kwaliteit en de uitstraling van de deelgebieden te verbeteren, met enkele specifieke aandachtspunten.

8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

De grootte van de particuliere percelen in de twee zuidelijke deelgebieden is vergelijkbaar en varieert zo tussen de 500 en 1.000 m², met enkele uitschieters naar boven. De percelen in het groenere noordelijk deel zijn wat groter. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar, met in het noordelijk deel een wat meer bosachtige inrichting. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.) en de verharding, om de kwaliteiten ook in de toekomst te bewaren en op sommige plekken verdere verstening en verharding te voorkomen. Een goed beheersplan kan het onderscheidende karakter in stand houden, waarbij er accentverschillen tussen de deelgebieden kunnen zijn. Enkele percelen zijn niet bebouwd en liggen braak. Omdat er wel vergunningen voor de bouw van recreatiewoningen zijn verleend is dit een onderwerp dat in een eventueel transformatieproces verder uitgezocht en opgelost moet worden.

De bebouwing dateert in de basis uit de jaren '70. De meeste woningen zijn in de loop van de tijd gemoderniseerd en/of uitgebouwd of opgehoogd, waardoor een grote variatie aan woningen is ontstaan. Gebouwd mogen worden vakantiewoningen met een oppervlakte van maximaal 100 m², met vrijstaande bergingen e.d. van maximaal 20 m², en een bouwhoogte van maximaal 8 meter, met een goothoogte van 3 meter. De woningen waarvoor een perceelsgebonden beschikking is afgegeven zijn als zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Door de verbouwingen, uitbreidingen en het neerzetten van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen lijkt niet iedere woning binnen de toegestane maatvoeringen gebleven te zijn en is in de loop van de tijd een grote verscheidenheid in grootte en staat van onderhoud van de woningen ontstaan. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op grond van indrukken aan de buitenzijde en gelet op het oorspronkelijke bouwjaar zal een aantal woningen aan modernisering en/of verduurzaming toe zijn; een collectief plan voor verduurzaming kan als kwaliteitsimpuls/meerwaarde worden gezien. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten de uitkomsten uit de controle die in 2003 heeft plaatsgevonden (naar aanleiding van het toewijzen van een gedoogstatus voor een aantal woningen/bewoners) worden meegenomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen redelijk goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke regels er voor het groen (kwaliteit en kwantiteit) gesteld moeten worden.

9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Noch vanuit de ervaringen vanuit de leden van de werkgroep, noch vanuit de gemeente zijn er signalen dat er personen uit kwetsbare groepen op het park verblijven en/of dat er criminaliteit plaatsvindt. In één woning schijnen een aantal weken per jaar arbeidsmigranten te wonen. De gezinnen met kinderen die er wonen staan niet als problematisch bekend; de kinderen gaan gewoon naar school in De Kiel (en dragen daarmee bij aan de instandhouding van die school). Bij een eventuele uitwerking van het concept specifiek woonmilieu (voor ouderen en starters) is er wel een aandachtspunt: wanneer zich senioren zouden vestigen die op enig moment beroep doen op regelingen en toeslagen kan dat financiële gevolgen hebben voor de gemeente.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Voor het park is het bestemmingsplan De Kiel, De Tip (vastgesteld 3 februari 2015) van kracht. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming 'Recreatie', waarop de 19 percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. Enkele percelen hebben een bestemming 'wonen'. De westelijke rand heeft de bestemming 'groen' en voor het gehele gebied geldt de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde'. Hieronder een uitsnede van de verbeelding (plankaart) bij dit bestemmingsplan:



In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. De Tip ligt niet in of nabij Natura 2000-gebied of binnen het Natuurnetwerk Nederland en dat betekent dat er vanuit de natuurwetgeving geen beperkingen zijn om het gebied een woonfunctie te geven. In de directe omgeving zijn geen agrarische of andere bedrijven te vinden die voor wat betreft hun mogelijkheden beperkt zouden kunnen worden door De Tip een woonfunctie te geven; eventuele bedrijven die er zijn worden al beperkt door bestaande woningen die zich dichterbij bevinden. Een punt van aandacht is wel de ligging ten opzichte het chalet De Eeke en de bijbehorende dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve functies. Deze zijn weliswaar functioneel en fysiek gescheiden door een beplantingsstrook, maar de afstand tussen de meest noordelijk gelegen chalets en de meest zuidelijke gelegen woningen in De Tip is klein. Onderzoek en overleg zal moeten uitwijzen of en hoe beide functies hier op een verantwoorde manier naast elkaar kunnen bestaan en/of dat maatregelen nodig zijn.

Conclusie: een punt van aandacht en studie is de verhouding tussen het bestaande recreatieve bedrijf aan de zuidkant van De Tip (chaletpark De Eeke en aanverwanten) en een eventuele woonfunctie op De Tip. Onderzocht moet worden of en hoe beide naast elkaar kunnen bestaan.

Eindconclusie

Het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een gedeeltelijke woonfunctie (in een combinatie permanente bewoning en gebruik als tweede woning) voor het gebied De Tip is kansrijk. Bij een transformatie moeten in ieder geval de volgende aandachtspunten meegenomen worden:

1. Status en mandaat werkgroep
2. Wijze van terugkoppeling/communicatie naar eigenaren/bewoners
3. Kaart met bestaand en gewenst gebruik, in combinatie met de huidige bestemmingen en de juiste begrenzingen van het park opstellen, bijvoorbeeld mede op basis van een enquête.
4. Onderbouwing/uitwerking relatie De Kiel – De Tip
5. Oplossen kwestie nog niet benutte bouwrechten
6. Kwestie inrichting, eigendom en beheer van de weg De Tip en de aansluitingen daarop
7. Inrichting entreegebieden (kwaliteit, maatvoering, voorzieningen)
8. Wijze van afvalinzameling
9. Toegankelijkheid en doorrijdbaarheid voor hulpdiensten
10. Bepalen aard, kwaliteit, onderhoudsniveau en geschiktheid van de openbare/collectieve voorzieningen (boven- en ondergronds), gelet op de nieuwe functie
11. Bepalen eigendoms- en beheerspositie van de openbare/collectieve voorzieningen
12. Uitwerken mogelijkheden voor kwaliteitsimpuls in de openbare/collectieve ruimte
13. Bepalen regels voor kwaliteit en kwantiteit van het groen (zo nodig per deelgebied), ook in relatie tot mate van verharding
14. Bepalen gewenste maatvoering e.d. van de woningen
15. Uitwerken mogelijkheid tot collectieve verduurzaming, als mogelijke meerwaarde/kwaliteitsimpuls
16. Onderzoeken of woningen aan eisen van Bouwbesluit voldoen
17. Bij uitwerken specifiek woonmilieu voor ouderen: inschatten financiële gevolgen voor de gemeente
18. Afstemming recreatief gebruik De Eeke – woonfunctie De Tip

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project opdracht



Gemeente
Coevorden

Project

De Tip

Onderdeel van het programma
Vitale Vakantie Parken Coevorden



Informatiepagina

Projectinformatie

Naam	Functie	Contactgegevens
[REDACTED]	Ambtelijk opdrachtgever Programma manager VVPC	06-[REDACTED] [REDACTED]@coevorden.nl
[REDACTED]	Projectleider	06-[REDACTED] [REDACTED]@coevorden.nl

Wijzigingshistorie

Auteur	Datum	Versie	Omschrijving
Naam van de auteur	Datum van wijziging	Versienummer	Toelichting op de status
[REDACTED]	21-09-2020	C.1	Eerste concept door opdrachtgever ter besprekking.
[REDACTED]	24-11-2020	D.1	Definitieve versie

Distributielijst

Naam	Functie
[REDACTED]	Opdrachtgever project
[REDACTED]	Projectleider
[REDACTED]	Ambtelijk opdrachtgever programma
[REDACTED]	Bestuurlijk opdrachtgever programma
[REDACTED]	Communicatie adviseur
[REDACTED]	Programma ondersteuner
[REDACTED]	Programmateam lid
[REDACTED]	Projectmedewerker (V&I)
[REDACTED]	Projectmedewerker (Vergunningen)
[REDACTED]	Projectmedewerker (RO)
[REDACTED]	Projectmedewerker (Wonen)
[REDACTED]	Projectmedewerker (Juridisch)
[REDACTED]	Projectmedewerker (T&H)

1. Projectaanleiding

Wat is de achtergrond van de opgave?

Het project De Tip is een van de drie projecten in fase I van het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Het programma heeft als ambitie het (re)vitaliseren van vakantieparken in de gemeente Coevorden ten behoeve van stimulering van de recreatie en toerisme sector, de economie en de werkgelegenheid in de gemeente. Bijkomende doelstellingen zijn het tegengaan



van ongewenste bewoning met bijkomende sociale problematiek en mogelijke criminaliteit en het stimuleren van de leefbaarheid van de dorpen en stad.

Een deel van de kaders en doelstellingen van dit project komen voort uit ambitie, doelen en uitgangspunten van het programma en worden in deze projectopdracht niet herhaald maar horen onlosmakelijk bij de uitvoering van dit project.

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is weer onderdeel van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe (VVPD). Doel van VVPD en VVPC staan uitgebreid beschreven in het programmacontract en uitvoeringsplan/fase I VVPC.

Welke relevante inspanningen hebben al eerder plaatsgevonden?

In 2019 is gestart met VVPC, toen nog als project.

- Er zijn eerste gesprekken geweest met de eigenaar/eigenaren van De Tip.
- Bij de gesprekken over transformatie was [redacted] (Taskforce, transformatie) aanwezig. Er is inmiddels een quickscan gemaakt, die moet worden besproken tussen gemeente en park. Aandachtspunt is de vertegenwoordiging – de groep die pleit voor wonen zou 60% van de eigenaren vertegenwoordigen. Inmiddels ligt er een anonieme brief namens de eigenaren die de recreatie functie willen handhaven.

Welke factoren geven aanleiding om deze opgave nu te agenderen?

Deelname aan het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe is een belangrijke factor. Niet alleen is daarmee kennis en expertise beschikbaar, ook vindt ondersteuning plaats in financiële zin en inhoudelijke zin (gezamenlijk ontwikkelen stappenplan, maken quickscans, contracten, enz enz).

Niet-deelname zou niet alleen betekenen dat we deze kennis, expertise en ondersteuning niet benutten, ook bestaat het risico dat illegale bewoning toeneemt en er ook ongewenste bewoning ontstaat. Transformatie geeft de kans om het park definitief onderdeel te maken van het dorp en als woonpark aan te merken. Huidige illegaliteit wordt legaal, eigenaren krijgen te maken met aangepaste normen en kunnen in hun woningen/chalets investeren zonder risico op waardeverlies anders dan de markt.

Wat zijn relevante feiten en cijfers die iets zeggen over de huidige situatie?

Er is gewerkt aan een dashboard met een aantal kpi's rondom de parken. De informatie is nog niet compleet. Door de quickscan zijn er nu cijfers van De Tip bekend; wel is de vraag of dit nu echt de juiste informatie is.

Informatie uit het RIEC onderzoek:

Het park is ingedeeld in de rode categorie met weinig toekomstmogelijkheden en weinig recreatieve kwaliteit. De vakantiewoningen op het park zijn van 55 eigenaren. Er zijn 25 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven en 14 persoonsgebonden beschikkingen. Ongeveer 60% van de woningen wordt permanent bewoond en het park is steeds meer een woonwijk van het dorp De Kiel aan het worden. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 38 van de vakantiewoningen permanent bewoond worden. Het gaat om 77 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 22 huisjes als tweede huisje voor recreatie wordt gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 1 huisje recreatief wordt verhuurd. Op dit moment wordt



met de taskforce van het actieprogramma VVP Drenthe en de eigenaren onderzocht of het park kan transformeren naar een woonpark.

Informatie uit de Quickscan:

Het gebied is in vier deelgebieden te verdelen, van zuid naar noord:

- 42 woningen op eigen kavels, met de wegen en infrastructuur in de VvE "Bungalowpark Op de Kiel" ondergebracht. Het lidmaatschap van deze VvE is verplicht (geregeld in eigendomsakten, met kettingbeding). Deze VvE heeft als taak zorg te dragen voor de weg, de openbare verlichting, de riolering en de afvalinzameling. De VvE heeft geen verdere taken/bevoegdheden, zoals het in algemene zin zorgdragen voor het behartigen van de belangen richting de gemeente (check in de statuten of dat klopt).
- 5 woningen op eigen kavels, waarbij de ontsluitende weg op het eigendom van deze kavels ligt. Geen VvE of anderszins.
- 9 woningen op eigen kavels langs een ontsluitende weg die in eigendom van de gemeente is. Geen VvE of anderszins.
- 2 woningen op eigen kavels, direct ontsloten op de openbare weg.

Er zijn 58 recreatiewoningen; de 6 reguliere woningen aan de weg De Kiel tellen niet mee.

- Hiervan worden er 34 ?? permanent bewoond (59%), 23 (40%) als tweede huis recreatief gebruikt, waarbij 2 eigenaren afkomstig zijn uit de gemeente Coevorden en 21 van daarbuiten, en 1 recreatief verhuurd.
- Van de 40 permanent bewoonde woningen zijn er 20 (50%) met een perceelsgebonden beschikking en hebben de bewoners van 7 woningen (18%) een persoonsgebonden beschikking. 5 woningen (13%) hebben een reguliere woonbestemming en 8 (20%) worden illegaal bewoond.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, drie eigenaren hebben er twee in bezit.

2. Doel project

Welke problemen moeten worden opgelost of welke kans moet worden benut?

Belangrijk van het project is om samen met alle eigenaren een mooi, aantrekkelijk woonpark te creëren voor dit park ten zuiden van De Kiel. In ruimtelijk opzicht en voor wat betreft het bestemmingsplan is het één gebied. De gemeente wil het in een eventueel transformatieproces ook als zodanig beschouwen. Dit betekent dat er één samenhangende visie op het totale gebied moet komen en één transformatieplan.

Mocht tijdens het maken van het toekomstplan en het ontwikkelen van de transformatieplan sociale problematiek en/of criminaliteit en ondermijning worden vastgesteld op dit park dan moeten naast het transformeren deze problematiek worden opgelost.

Vanuit de motie 2015, waarbij de gemeenteraad heeft gevraagd om een experiment met wonen op parken, is de mogelijkheid tot transformatie ontstaan en door het actie programma VVP Drenthe is er ook een haalbare aanpak ontstaan.

Hoe manifesteert het probleem zich of het niet benutten van de kans?

De parken zijn ontstaan om het toerisme in onze gemeente te stimuleren. Zowel tijdelijk, kortdurend verblijf als recreatie via een tweede huisje. Recreatie zorgt voor bedrijvigheid in onze



gemeente, inkomsten, werkgelegenheid en behoud van voorzieningen in de dorpen. Door eenzijdige bebouwing en veroudering is er nu een aanbod ontstaan dat niet aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige toeristen.

Bepaalde eigenaren van parken of van 2^e huisjes hebben alternatieve inkomsten gezocht/gevonden door langdurige verhuur aan spoedzoekers of mensen die niet op de reguliere woningmarkt terecht kunnen. Of mensen die het huisje eerst als recreatieverblijf voor vakanties en weekenden hebben gekocht, zijn er gaan wonen: vind maar een mooiere locaties!

Niets doen leidt tot een verdergaande neerwaartse spiraal: de staat van de bebouwing en situatie op het park zal tot nog meer bewoning of eventueel nog meer problematiek leiden. Wanneer de huisjes op enig moment niet verkocht kunnen worden, kan langdurige verhuur aan doelgroepen ontstaan zonder dat hier regels voor kunnen worden afgesproken of toegepast (illegaliteit). Omdat er weinig zicht is op wat er op de parken speelt (hoe aantrekkelijk is een park, is er (voldoende) omzet, is er leegstand en wat gebeurt daar mee, wie lopen er rond?), zijn we als gemeente onvoldoende bewust van hoe het gaat. Dit kan ook betekenen dat de transformatie verder gaat zonder formeel traject en gecontroleerde aanpak. In de toekomst leidt dit tot een grotere opgave qua handhaving en toezicht en een nog lastiger traject om hetzelf te transformeren terug naar recreatie te gaan.

Welke consequenties heeft dit en voor wie?

Dit heeft consequenties voor iedereen in de gemeente: omwonenden, eigenaren van de huisjes, inwoners en alle betrokken maatschappelijke partners.

3. Concreet resultaat

Wat is het eindresultaat van het project? Wat is bereikt?

Aan het eind van het project is er een gedragen toekomstplan met 95% van de eigenaren voor transformatie voor het park De Tip. Gedragen betekent ook dat niet alle eigenaren direct na het plan aan de slag gaan met de opgave. Hiervoor kunnen tijdsafspraken worden gemaakt. De uitvoering van het plan is geen onderdeel van het project. Hiervoor geldt een uitzondering voor De Tip: er worden tussen projectleider en opdrachtgever nadere afspraken gemaakt tot waar de projectopdracht voor dit park loopt en welk meetbaar eindresultaat daar het projecteinde en overdracht naar de lijnorganisatie wordt afgesproken.

Wanneer een park geen toekomstplan wil maken, eindigt de inspanning van het project. De gemeente zal vanaf dat moment in ieder geval toezien vanuit haar reguliere rol en taken, zoals toezicht en handhaving op bewoning, bebouwing, veiligheid (criminaliteit en ondermijning).

Opdracht

Het in overleg met eigenaren samen met de projectgroep tot stand laten komen van een toekomstplan voor De Tip gericht op het transformeren van het park naar een woonfunctie en daarmee uitvoering van de motie 2015.

Het in kaart brengen van mogelijke problematiek op het park en het samen met eigenaren en de lijnorganisatie aanpakken van deze problemen (coördinatierol).



Kaders

De opdracht wordt uitgevoerd binnen de kaders zoals die beschreven zijn in het programma contract en het uitvoeringsplan. Belangrijke kaders zijn:

- ondernemer(s) aan zet, gemeente stimuleert, coördineert en ondersteunt
- één park, één plan
- recreatie is leidend, tenzij...
- er wordt gesproken met een vertegenwoordiging, bij voorkeur een VVE met mandaat om een toekomstplan te maken, en niet met alle eigenaren
- recreatie en wonen gaan niet samen
- transformatiestappen taskforce zijn richtinggevend voor transformatie
- er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de formats die binnen het actieprogramma worden ontwikkeld
- sociale problematiek en criminaliteit worden parallel of eerst aangepakt
- zoveel mogelijk benutting beschikbare middelen uit actieprogramma
- financiële uitgaven na afstemming met programma manager (geen eigen budget)
- financiële ondersteuning via nog te ontwikkelen subsidieregeling voor transformatie en terug naar recreatie

Afbakening en relaties

Het project ontwikkelt geen beleid zoals voor bijvoorbeeld flexwonen of arbeidsmigranten. Wel kan het project (en zeker het programma na signalering vanuit meerdere projecten) een verzoek doen tot of bijdragen tot de ontwikkeling van dergelijk beleid. Ook reikt het project de lijnorganisatie handvaten of middelen aan voor uitvoering van lijnactiviteiten die voortkomen uit het programma.

Het project omvat niet de uitvoering van het toekomstplan. Wel zorgt het project voor zorgvuldige overdracht en borging van de uitvoering van het plan (zie ook opdracht).

Het project heeft een relatie met het programma in Coevorden en met het actieprogramma VVP Drenthe en met parallel lopende projecten in Coevorden (project Ermermeer).

Daarnaast is er een mogelijke relatie met het programma Samen Krachtig (generatie armoede) en zijn er relaties met activiteiten van teams als Actief voor Werk, Maatschappelijke Ondersteuning, Omgevingsontwikkeling e.a. Zie programma contract en uitvoeringsplan.

4. Beschikbare middelen

Budget	Tijd
Middelen voor communicatie, bijeenkomsten en overleggen en onderzoek in afstemming met programma manager.	Per projectgroeplid 4 uur per week – was onderdeel van de vraag naar inzet bij de teamleiders.



5. Deadline

Wat is de gewenste, minimale, maximale doorlooptijd van het project?

Fase I met dit project loopt tot eind 2021. Vanaf de herstart geeft dit bijna 1,5 jaar doorlooptijd. Dit is iets langer dan de andere fasen, omdat er nog veel ontwikkeld moet worden, veel inzichten moeten worden opgedaan. Feitelijk is de doorlooptijd langer door de activiteiten in 2019 en begin 2020.

Wanneer moet het project zijn afgerond?

Eind 2021.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 24 juli 2023 17:21
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: reactie concepttransformatieplan De Tip De Kiel

Hallo [REDACTED],

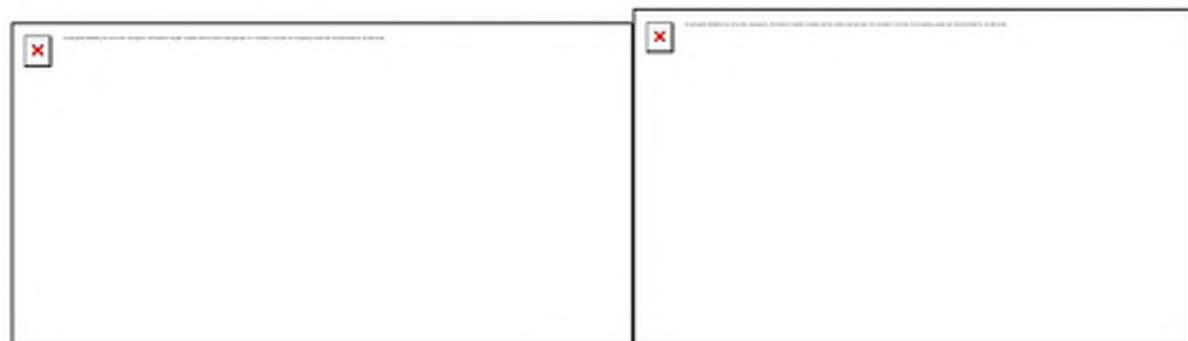
Fijn dat er door de provincie terugkoppeling wordt gegeven over het plan. We gaan er mee aan de slag, alleen zitten we net voor of al in vakantie. Zodra eea is aangepast, aangevuld komen we bij jullie terug.

Voor het transformatieproces zou het beter zijn dat een aantal zaken bij aanvang van het proces al op papier zouden staan. Dan weten de eigenaren ook wat meer wat de provincie verlangt. Nu zijn ze tot heden in het ongewisse gebleven. Ze hebben overigens mee gewerkt aan het transformatieproces op meerdere fronten middels een werkgroep, en gezamenlijke bijeenkomst met alle eigenaren. Wordt vervolgd

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: Monday, July 24, 2023 4:16:26 PM
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: reactie concepttransformatieplan De Tip De Kiel

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

Dag [REDACTED],

Bijgevoegd onze reactie op de stukken die je hebt toegestuurd m.b.t. transformatieplan.

Het transformatieplan is onvoldoende uitgewerkt.

Een nadere uitwerking is nodig op de volgende punten waarbij inzicht moet worden gegeven of wordt voldaan aan artikel 2.20 uit de Provinciale Omgevingsverordening.

- De problematiek is (nog) niet toegelicht.
- Een deel wordt recreatief gebruikt. Hoe ga je hier verder mee om? In de tekst oogt het wel of niet willen meedoen aan de transformatie behoorlijk vrijblijvend.
- Hoe ga je om met de niet-bebouwde kavels op het park en hoe verhoudt zich dat tot de bouwmogelijkheden in de rest van het park? Wat zijn de bebouwingsmogelijkheden?
- Het landschapsinpassingsplan is geen inpassingsplan, maar meer een onderhouds/beheerplan. De te realiseren kwalitatieve meerwaarde is in de stukken niet gemotiveerd. Is er sprake van een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde bij omzetting en hoe wordt dit gerealiseerd?
- De Tip/ De Kiel ligt in een cluster met de Eeke, minicamping Klaver Vier en minicamping Landzicht. Buiten, maar tegen bestaand stedelijk gebied. Er is nog niet onderbouwd hoe de transformatie van De Tip zich verhoudt tot de omliggende recreatie.
- Het park ligt op de Hondsrug en heeft een hoog beschermingsniveau van aardkundige waarden en voor het gehele gebied geldt de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' in het bestemmingsplan. Bij grondwerkzaamheden zal onderzoek verricht moeten worden.
- Bij landschapsschoon staat wat vermeld over regels in het bestemmingsplan die ervoor zorgen dat park niet meer verhard wordt en dat bestaand groen niet zondermeer verwijderd mag worden. Ook wordt de groene omzetting gewaarborgd. Het bestemmingsplan is er volgens mij nog niet, maar hierdoor is er geen volledig overzicht. Van belang dat het groene karakter behouden blijft en liggen er ook kansen op versterking hiervan?
- Hoe wordt omgegaan met waterhuishouding en afvalinzameling?

Voor de volledigheid voeg ik het betreffende artikel uit de POV hieronder bij:

Artikel 2.20 Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

1. Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:
 - a. het gehele vakantiepark dan wel ruimtelijke samenhangende recreatiewoningen onderdeel is van één plan;
 - b. de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel ruimtelijk samenhangende onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
 - c. in het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende vakantiepark en wordt onderbouwd dat een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
 - d. de bestaande recreatiewoningen geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken zijn, tenzij in het ruimtelijk plan wordt geborgd dat de functiewijziging naar wonen in ieder geval gepaard gaat met een verbetering van de uiterlijke verschijningsvorm en de randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning in het ruimtelijk plan worden vastgelegd;
 - e. de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoeften, en;
 - f. in het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.
2. Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het ruimtelijk plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.

Met vriendelijke groet,

provincie Drenthe

Team Cultuur, Maatschappij, Vrijtijdseconomie | PROVINCIE DRENTHE | Postbus 122, 9400 AC Assen
T (0592) 36 5751 | j@drenthe.nl

Bezoekadres Provinciehuis: Westerbrink 1 te Assen
werkdagen: maandag-dinsdag-donderdag-vrijdagmorgen

Met vriendelijke groet,

Team Cultuur, Maatschappij en Vrijtijdseconomie

provincie Drenthe

+31 

werkdagen: Maandag, dinsdag, donderdag, vrijdagmorgen

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen

+31 592 365555 | @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, waarschuwt dan de afzender.

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <@coevorden.nl>

Verzonden: vrijdag 9 juni 2023 09:48

Aan:  <@drenthe.nl>; 

<@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

CC:  <@coevorden.nl>

Onderwerp: Stukken Transformatieproces De Tip De Kiel

Hallo  en 

Zoals afgesproken ontvangen jullie hierbij de stukken mbt tot het transformatieproces van de Tip.
Ik ben benieuwd naar de reactie.

Met vr grt





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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 10:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: kwartaaloverleg Coevorden/provincie

Dag [REDACTED],

Vanuit mijn ervaring: de provincie gaat dit niet voor het park (en de gemeente) invullen, die gaat alleen reageren op wat wordt voorgesteld en zal daarbij de 'provinciale kernkwaliteiten' in acht nemen. In de provinciale reactie op de quick scan voor De Tip staan een paar punten genoemd.

Laat vooral het park bedenken wat er aan verbeterpunten is en de gemeente heeft vast ook wel ideeën. Een beetje fantasie en creativiteit is natuurlijk wel nodig... Met een goed verhaal waarvan de uitvoering ook geborgd is (in bestemmingsplan en transformatieplan/antérieure overeenkomst) moet je een eind kunnen komen.

Voorbeelden die ik ken: verbetering landschappelijke inpassing op basis van een landschapsplan waarvoor alle eigenaren tekenen, een plan voor verduurzaming van het park waar alle eigenaren aan meedoelen, een plan voor de sloop/herplaatsing van een aantal woningen op een park, een goede borging voor het behoud + beheer van het groen op het park.

Tot zover; wil je meer weten dan hoor ik het graag.

groet,



[REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl
T: 06 [REDACTED] A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 7 juni 2022 08:00
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: kwartaaloverleg Coevorden/provincie

Hallo,

Ik heb 1 onderwerp waarvoor ik geen kwartaaloverleg hoeft te voeren. De eigenaren van de Tip die bezig zijn met de transformatie willen graag voorbeelden van kwaliteitsimpulsen van andere getransformeerde parken. Of richtlijnen hoe de kwaliteitsimpuls wordt beoordeeld.

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: vrijdag 3 juni 2022 11:04

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkdrenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Onderwerp: kwartaaloverleg Coevorden/provincie

Goedemorgen,

Op 25 april hebben we een kwartaaloverleg gehad en de eerstvolgende staat op 9 juni.

Zijn er ontwikkelingen die doorgesproken moeten worden of gaat jullie voorkeur ernaar uit om het overleg op 8 september te laten plaatsvinden? Deze laatste datum staat reeds in de agenda's.

Met vriendelijke groet,

Team Cultuur Maatschappij en Vrijtijdseconomie

provincie Drenthe

+31 [REDACTED]
werkdagen: maandag t/m vrijdag

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
+31 592 365555 | [REDACTED]@drenthe.nl
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuwt dan de afzender.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

UITVOERINGSPLAN GEMEENTE COEVORDEN

Het proces

Fase 1: verkenning

1. Gemeente bepaalt welke parken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen.
2. Uitvoeren Quick Scan: een eerste haalbaarheidsstudie waarin wordt onderzocht: is duidelijk wie aan tafel zit met welke positie en mandaat, wat partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent. Hieruit komt een inschatting met een niet-uitputtende lijst van aandachts- en uit te werken punten.
3. Bepalen welke punten bepalend zijn voor het vervolg en direct moeten worden uitgewerkt of onderzocht en welke later kunnen worden opgepakt en het verder uitwerken van deze essentiële punten, zodat er een go/no go besluit kan worden genomen.
4. Tussenbesluit 1: Go/no go/uitstel. Dit is de markering aan het eind van de verkenningsfase.

Twee uitkomsten zijn denkbaar:

- Bij "go": het transformatieproces kan verder en er wordt een **procesovereenkomst** opgesteld. Hierin worden uitgangspunten geformuleerd voor het proces, de taakverdeling tussen de partijen (passend bij de bevoegdheden), met beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten (kostenverhaal en **verevening**). Dit met als doel duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces.
Het college neemt het besluit binnen de gemeente.
- Bij "no go" of "uitstel": het transformatieproces kan (nog) niet verder. Bepaald moet worden wat dan een volgende stap is, kan of moet zijn.

Fase 2: bepalen streefbeeld

5. Het bepalen van het **streefbeeld**: waar willen we naartoe, hoe zou het park er over x jaar moeten uitzien, inclusief de te bereiken meerwaarde (kwaliteitsimpuls).
6. Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld, i.v.m. kostenverhaal en verevening: wat zijn globaal de kosten van alles dat nodig is van A (nu) naar B (streefbeeld) te komen + wat is de daarbij/daaruit te verwachten waardestijging.
7. Bepalen of er n.a.v. de financiële scan wel of niet verevend gaat worden en zo ja, wat de indicatieve vereveningsbijdrage is (te berekenen volgens nog te ontwikkelen uniforme methode). Daarnaast onderzoeken hoe de VvE of de individuele leden of andere eigenaren hun bijdragen gaan betalen.
8. Tussenbesluit 2: Vastleggen van het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de bijbehorende financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) in een **realisatie-overeenkomst**. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat partijen beogen te komen tot een Transformatieplan.

Fase 3: opstellen transformatieplan

9. Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een **Transformatieplan**: - De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d. - Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert. - Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering. - Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereeningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.
- 10 Tussenbesluit 3: Vaststellen van het Transformatieplan. Het Transformatieplan wordt als een **juridisch bindende bijlage** aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

Fase 4: bestemmingsplan en uitvoering

(Fase 4 van het transformatieproces valt niet meer binnen het programma, maar wordt opgepakt door de lijnorganisatie).

- 11 Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan) aansluitend bij/voortvloeiend uit het transformatieplan..
- 12 Bepalen van de te volgen strategie voor de ruimtelijke procedure, in verband met de afstemming van de verschillende onderdelen in de procedure en de momenten van besluitvorming in relatie tot de uitvoering(szekerheid).

BROCHURE TASKFORCE

UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan'**: de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. In zo'n plan moet ook het hele park worden meegenomen.
- **Samenwerking**: het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur.

Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Dit zijn adviseurs die in de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.

- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte is als uitgangspunt genomen dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, bijvoorbeeld de woningen, de wegen, het groen, enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. De Drentse gemeenten hebben afgesproken dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn (zie hierboven) en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn, bijvoorbeeld omdat een park er goed bij ligt, er weinig aanpassingen nodig zijn en uit de taxatie een flinke waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme. Bij transformaties die met flinke kosten gepaard gaan en waarbij de waardestijging niet zo hoog is, kan de gemeente er ook voor kiezen niet te verevenen.

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- **'Go'**: het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De gemeente en het park stellen zo'n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.
- **'No go' of 'uitstel'**: het transformatieproces kan (nog) niet verder. Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk

worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardestijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.

Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waardestijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

Tussenbesluit 2

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (riks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders

en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

FASE 4: BESTEMMINGSPLAN EN UITVOERING

Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.

Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure

Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet mag/kan. In het daarmee verbonden transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.

Taxatie!

Toetsing bouwbesluit!

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 27 maart 2024 16:36
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Nieuwsbrief transformatie De Tip - maart 2024 - zaak 20588-2024
Bijlagen: Nieuwsbrief Transformatie De Tip - maart 2024.pdf

Beste eigenaren,

Bijgaand ontvangt u de nieuwsbrief van 'Transformatie De Tip'.
In deze nieuwsbrief praten we u bij over de transformatie.

Vragen? Bel of mail ons gerust.
U bereikt ons op @coevorden.nl of via 14-0524.

Wilt u hierbij het kenmerk 20588-2024 vermelden? Zo kunnen wij u sneller helpen.

Hartelijke groet,



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[WhatsApp](https://www.whatsapp.com) (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

Nieuwsbrief

Vitale Vakantieparken Coevorden



Beste lezer,

In deze nieuwsbrief geven we u graag een update over de stand van zaken van de transformatie van De Tip in De Kiel.

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief? Dan horen we dit graag. U vindt onze contactgegevens op de laatste pagina.



Werkgroep

Op 13 februari was er een overleg tussen de werkgroep vanuit het park en de gemeente. Dit gebeurde onder leiding van projectleider [redacted]

[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.

In januari hebben wij u bijgepraat over alles wat er loopt. In deze nieuwsbrief van maart leest u de volgende onderwerpen:

1. Werkgroep
2. Deelnemers werkgroep
3. Hoe gaat het in z'n werk?
4. Aangepast beleid

Deelnemers werkgroep

De werkgroep bestaat uit de volgende leden:



Heeft u vragen of wilt u iets meegeven aan de werkgroep? Benader gerust één van deze deelnemers. U kunt natuurlijk ook een e-mail sturen naar: j@coevorden.nl.

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. In het streefbeeld 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. Het doel hiervan is: helder op een rijtje krijgen wat het qua gemeentelijke lasten, heffingen en dergelijke betekent voor de verschillende groepen.

Ons idee is om het streefbeeld voor de zomer klaar te hebben. We willen het dan voorleggen aan de burgemeester en wethouders en natuurlijk 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 geven we meer informatie.



Aangepast beleid

Zoals u misschien weet is per 1 januari 2024 de Omgevingswet ingevoerd. Op grond van deze wet hebben burgemeester en wethouders een algemene bevoegdheid gekregen om vergunningen te verlenen voor activiteiten die niet passen in het Omgevingsplan. Het permanent bewonen van een vakantiewoning valt daar ook onder.



De gemeente Coevorden heeft beleid vastgesteld waarin is opgenomen dat de gemeente geen gebruik zal maken van deze bevoegdheid. De reden daarvoor is dat de gemeente per park of gebied wil beoordelen of het permanent bewonen van vakantiewoningen toegestaan wordt en niet per individuele vakantiewoning. Individuele vergunningen zullen dan ook niet verleend worden.

U kunt het beleid vinden op:

**Beleidsregel permanent bewonen recreatiewoningen
onder de Omgevingswet**

De aanpak die we volgen voor De Tip, waarbij we naar het hele gebied kijken, past in dat beleid.



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-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

Van: Gemeente Coevorden <vvp-Coevorden@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 13 februari 2025 15:46
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken park De Tip

Categorieën: Ondersteuner - 

Blijf op de hoogte van het laatste nieuws rondom
Vitale Vakantieparken Coevorden

[Bekijk de webversie](#)



Nieuwsbrie

Vitale Vakantieparken Coevorden

Transformatie De Tip

Beste lezer,

Beste lezer,

In deze nieuwsbrief brengen we u op de hoogte van de ontwikkelingen rondom de transformatie van De Tip. Waarover kunt u deze keer iets lezen?

- Stand van zaken afvalinzameling.
- Aankondiging bijeenkomst over kwaliteitsimpuls 14 maart.
- Aankondiging bijeenkomst 16 mei.



1. Stand van zaken afvalproces

De gemeente neemt de afvalinzameling over. Dit vertelden we al in onze nieuwsbrief van december 2024. In overleg met de VvE van Op de Kiel plaatsen we ondergrondse containers bij de ingang van het park. De containers komen op een locatie die eigendom is van de VvE.

We werken nu aan een overeenkomst tussen de gemeente en de VvE. Dit duurt langer dan verwacht. Daarom kunnen we nog geen datum noemen voor de plaatsing van de containers. Zodra we meer informatie hebben, laten we het u weten.



2. Bijeenkomst over kwaliteitsimpuls - 14 maart

Een voorwaarde voor de transformatie naar een woonbestemming is dat er een kwaliteitsimpuls wordt uitgevoerd. Het is aan het park om daar invulling aan te geven. Bij een bijeenkomst voor alle eigenaren in Wezup enkele jaren geleden is hiervoor een basis gelegd. Een eerder idee voor verduurzaming bleek niet haalbaar en daarom is voortgeborduurd op de wens om het groen op het park in stand te houden en de kwaliteit ervan te verbeteren. De Werkgroep transformatie De Tip heeft hierbij de gemeente Coevorden en de Provincie Drenthe betrokken en zij hebben Landschapsbeheer Drenthe gevraagd hen te ondersteunen bij het uitwerken van een plan voor behoud van groen en vergroting van de biodiversiteit.

Kom naar de bijeenkomst op vrijdag 14 maart. De Werkgroep Transformatie De Tip en Landschapsbeheer Drenthe geven een presentatie. Binnenkort ontvangt u meer informatie, maar noteer de datum alvast in uw agenda!

- Locatie: Dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord
- Tijd: 19.30 uur (inloop vanaf 19.15 uur)

3. Bijeenkomst transformatieproces - 16 mei

We praten u graag bij over de voortgang van het transformatieproces. Op vrijdag 16 mei organiseren we een bijeenkomst in het Dorpshuis in Schoonoord. We bespreken onder andere:

- ✓ Het transformatieplan
- ✓ De kwaliteitsimpuls
- ✓ De overeenkomsten tussen de gemeente en de eigenaren, onder andere de vereveningsbijdrage
- ✓ De herziening van het omgevingsplan (bestemmingsplan)

- Locatie: Dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord
- Tijd: 19.30 uur (inloop vanaf 19.15 uur)

Noteer deze datum alvast in uw agenda! In de volgende nieuwsbrief sturen we het programma. **Aanmelden is niet nodig.** U kunt vooraf of na de bijeenkomst vragen stellen. Na afloop kunt u ook schriftelijk reageren.

Wij kijken ernaar uit u te zien!



Vragen of in gesprek?

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief of wilt u met ons in gesprek? Neem dan contact op met

j@coevorden.nl

E-mail: j@coevorden.nl



Kasteel 1, Coevorden | 14 0524 | coevorden.nl



Website Vitale Vakantieparken

Deze e-mail is verstuurd aan [REDACTED]@coevorden.nl.

Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#).

U kunt ook uw gegevens [inzien en wijzigen](#).

Voor een goede ontvangst voegt u [REDACTED]@coevorden.nl toe aan uw adresboek.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: Gemeente Coevorden <vvp-Coevorden@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 12 december 2024 16:28
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken park De Tip
Categorieën: Ondersteuner - [J](#)

Blijf op de hoogte van het laatste nieuws rondom
Vitale Vakantieparken Coevorden

[Bekijk de webversie](#)



Nieuwsbrief

Vitale Vakantieparken Coevorden

Transformatie De Tip

Beste lezer,

In deze laatste nieuwsbrief van dit jaar praten we u bij over de transformatie van De Tip.

Er is dit jaar veel gebeurd en we verwachten in 2025 het gehele traject af te kunnen ronden.
Maar voordat het zover is moeten we nog wel een paar stappen te zetten.

In deze nieuwsbrief gaat het over de volgende onderwerpen:

- Transformatieproces: waar staan we.
- Kwaliteitsimpuls.
- Stand van zaken afvalinzameling.
- Wegen en uitritten.



1. Transformatieproces: waar staan we?

Zoals u heeft kunnen lezen is het streefbeeld dit najaar vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden. Ook de gemeenteraad is geïnformeerd en u heeft als eigenaren ook bericht gekregen.

In samenwerking met de werkgroep werken we nu aan de volgende stap: de herziening van het omgevingsplan (bestemmingsplan). Hierin wordt geregeld dat permanent wonen op alle percelen mogelijk wordt en recreanten die geen woonbestemming willen, hun recreatiebestemming kunnen behouden. U bent in de gelegenheid geweest hier uw mening over te geven. Verder zijn we bezig met het opstellen van een aangepaste anterieure overeenkomst en het uitwerken van het streefbeeld in een transformatieplan.

Wij verwachten begin volgend jaar weer een bijeenkomst voor alle eigenaren te organiseren waarop we u laten zien wat we de afgelopen tijd hebben gedaan. Wanneer er een datum bekend is dan hoort u die van ons.



2. Kwaliteitsimpuls De Tip

Een van de voorwaarden voor de transformatie is het toevoegen van een zogenaamde kwaliteitsimpuls. Voor De Tip is een voor de hand liggende impuls het instandhouden en versterken van het groene karakter. Vanuit de werkgroep is er in samenspraak met de gemeente Coevorden en de Provincie Drenthe een plan in de maak om de biodiversiteit op en om DeTip te versterken en regels te bedenken zodat De Tip ook een groen park blijft.

3. Stand van zaken afvalverzameling De Tip

Zoals we eerder meegedeeld hebben, gaat de gemeente de afvalinzameling overnemen. Het is de bedoeling dat Area de ondergrondse containers plaatst in overleg met de VvE. De gemeente verzorgt de afvalinzameling met ingang van 1 maart 2025. De afvalcontainers zijn te openen met een milieupas. Anderen kunnen hier geen afval in gooien. Deze pas geeft ook toegang tot de milieustraat. Eigenaren die buiten het VvE-gedeelte van De Tip wonen konden aangeven of zij ook van deze ondergrondse containers gebruik willen maken of dat zij hun minicontainers (kliko's) houden.

4. Wegen en uitritten

Op dit moment is de verkeerssituatie niet altijd duidelijk: wie heeft voorrang? Het verkeer van De Tip of het verkeer dat komt vanuit een van de zijwegen of uitritten? In overleg met de gemeente is bepaald dat de zijwegen moeten worden gezien als uitritten en dat daarom het verkeer van De Tip voorrang heeft. Omdat er naar verwachting (vanwege de transformatie) meer verkeer komt, zal dit duidelijker worden gemaakt door het aanbrengen van borden en/of haaienstanden.



Wij wensen u alvast fijne feestdagen!

Vragen of in gesprek?

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief of wilt u met ons in gesprek? Neem dan contact op met j@coevorden.nl.

Kasteel 1, Coevorden | 14 0524 | coevorden.nl



Website Vitale Vakantieparken

Deze e-mail is verstuurd aan j@coevorden.nl.

Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#).

U kunt ook uw [gegevens inzien en wijzigen](#).

Voor een goede ontvangst voegt u j@coevorden.nl toe aan uw adresboek.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van:
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

Gemeente Coevorden <vvp-Coevorden@coevorden.nl>
woensdag 11 september 2024 12:05
Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken

Blijf op de hoogte van het laatste nieuws rondom
Vitale Vakantieparken Coevorden

[Bekijk de webversie](#)



Nieuwsbrie

Vitale Vakantieparken Coevorden

Transformatie De Tip

Beste lezer,

In deze nieuwsbrief praten we u bij over de transformatie. Waarover kunt u iets lezen?

- Terugkoppeling en reacties streefbeeld n.a.v. bijeenkomst eigenaren op 12 juli 2024
- Terugkoppeling informatiebijeenkomst omwonenden op 18 juli 2024
- Kwaliteitsimpuls De Tip
- Afvalinzameling De Tip vanaf 2025

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief? Dan horen we dit graag. U vindt onze contactgegevens onderaan deze nieuwsbrief.



1. Terugkoppeling en reacties conceptstreefbeeld bijeenkomst eigenaren 12 juli 2024

Het doel van deze bijeenkomst was het informeren over de stand van zaken van het transformatieproces en het voorleggen van het conceptstreefbeeld aan alle eigenaren. Het conceptstreefbeeld hebben we vooraf toegestuurd. Er waren ongeveer 40 aanwezigen.

De avond is prima verlopen. De vragen die werden gesteld zijn beantwoord of later gegeven met een terugkoppeling via de mail of post. De presentatie is ook meegestuurd. Tot 1 september kon schriftelijk gereageerd worden op het concept-streefbeeld. We hebben een aantal reacties ontvangen, die wij gaan verwerken in het definitieve streefbeeld.



2. Terugkoppeling informatiebijeenkomst omwonenden 18 juli 2024

Tijdens deze bijeenkomst informeerden we de buurt en andere geïnteresseerden over het transformatieproces op De Tip.

Er waren omwonenden uitgenodigd van De Tip, Kwekebosweg, Rolderstraat en de Tramstraat. Verder ging de uitnodiging naar Chaletpark Bosresort De Eeke, Staatsbosbeheer en de Vereniging van Dorpsbelangen voor de Kiel en omstreken. Ook de raadsleden werden geïnformeerd over deze bijeenkomst.

Ook deze bijeenkomst is goed verlopen. Er waren 10 belangstellenden aanwezig. Zij vroegen onder andere aandacht gevraagd voor de slechte berm en de overlast door overhangende takken. De gemeente heeft inmiddels aangegeven zorg te zullen dragen voor het onderhoud en het netjes houden van de bermen.

En de VvE heeft middels een nieuwsbrief, aan de eigenaren die grenzen aan betreffend weggetje, gevraagd de laaghangende takken te snoeien.



3. Kwaliteitsimpuls De Tip

Tijdens de bijeenkomst op 12 juli heeft u van de werkgroep ideeën gehoord over een kwaliteitsimpuls voor De Tip (zie ook de eerder toegestuurde presentatie). De ideeën werden positief ontvangen. U kon tot 1 september reageren op deze voorstellen. We gaan nu verder aan de slag met de uitwerking.

4. Afvalinzameling De Tip vanaf 2025

De gemeente gaat de afvalinzameling op De Tip overnemen voor het gedeelte dat het park zelf nog organiseert. Area zal dit per begin 2025 (exacte datum volgt nog) gaan verzorgen.

De keuze is gevallen op ondergronds inzamelen. Ondergronds houdt in: twee ondergrondse containers voor PMD (plastic, metaal en drankverpakkingen) en restafval en één bovengrondse zuil voor groente-, fruit en etensresten en klein tuinafval. Hieronder een voorbeeld van hoe het er dan uit kan zien en de plek waar de containers geplaatst kunnen worden.



De exacte locatiebepaling en andere zaken bepaalt Area Reiniging in overleg met de VvE.

Voor het gedeelte van De Tip waar de gemeente nu al het afval ophaalt krijgen de eigenaren de keuze:

1. Inzameling met behulp van drie minicontainers aan huis (= de huidige situatie).

2. Ondergronds inzamelen. De drie containers worden dan ingeleverd en men kan het afval naar bovengenoemd inzamelpunt brengen.

Binnenkort krijgen deze eigenaren een brief met meer informatie, met de vraag om hun keuze te maken.

Zodra de gemeente de afvalinzameling overneemt zullen alle eigenaren de afvalstoffenheffing gaan betalen en hebben zij recht op een milieupas voor bijvoorbeeld het wegbrengen van snoeiafval.

Wanneer er meer duidelijkheid is over de ingangsdatum, laten wij dit de eigenaren weten.



Vragen of in gesprek?

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief of wilt u met ons in gesprek? Neem dan contact op met [J](#), projectleider De Tip, via e-mailadres vvp-coevorden@coevorden.nl.

Kasteel 1, Coevorden | 14 0524 | coevorden.nl



Website Vitale Vakantieparken

Deze e-mail is verstuurd aan [REDACTED]@coevorden.nl.

Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#).

U kunt ook uw gegevens [inzien en wijzigen](#).

Voor een goede ontvangst voegt u [REDACTED]@coevorden.nl toe aan uw adresboek.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 28 oktober 2024 12:19
Aan: [REDACTED]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Keuze afvalinzameling De Tip - [REDACTED]
Categorieën: Ondersteuner

Dag [REDACTED],

De afvalinzameling gaat met drie minicontainers voor restafval, PMD en GFT van 240 liter. Er wordt gescheiden ingezameld.

Voor meer informatie inzake de afvalstoffenheffing kunt u onze website checken - [Afvalstoffenheffing | Gemeente Coevorden](#)

Uw extra container mag u zelf afmelden en laten ophalen door Area, als u contact heeft over de drie nieuwe containers.

Hartelijke groet,



M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>
Verzonden: woensdag 23 oktober 2024 17:00
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Re: Keuze afvalinzameling De Tip - [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!

Mini containers? Waarom zijn deze kleiner of is het bedrag dat wij af gaan dragen ook minder? Ik wacht dan even af dat ze contact opnemen. Moet ik die extra container op ons huis/prive adres nog officieel afmelden of is dat hier voldoende? Bedankt alvast.

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: Wednesday, October 23, 2024 4:00:48 PM
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Keuze afvalinzameling De Tip - [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Excus dat het antwoord even op zich heeft laten wachten vanwege mijn vakantie.

Area zal eind dit jaar/begin 2025 zelf contact met u opnemen voor de uitlevering van de minicontainers. U kunt dan gelijk aangeven dat er 1 retour mag.

Hartelijke groet,



M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>

Verzonden: dinsdag 22 oktober 2024 07:42

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Re: Keuze afvalinzameling De Tip - doorgeven voor 15 november 2024

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

Graag hoor ik van u?

Groet [REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>

Verzonden: Friday, October 4, 2024 11:44:58 AM

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Re: Keuze afvalinzameling De Tip - doorgeven voor 15 november 2024

Bij deze kiezen wij voor de Tip 121 voor optie 2.

De huidige 'extra' rest afval container voor de Tip 137 (ons woon adres) zeggen we per 1 Jan '25 op.
Wanneer wordt deze container door u opgehaald of kan deze omgeruimd met Tip 121?

Graag hoor ik van u.

vriendelijke groet,



Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 11:09

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Keuze afvalinzameling De Tip - doorgeven voor 15 november 2024

Beste eigenaren,

Bijgaand ontvangt u een brief met meer informatie over de wijze van afvalinzameling op De Tip met ingang van 2025.

Omdat wij met het VvE deel hebben afgesproken ondergronds in te zamelen, willen wij u deze keuze ook aanbieden.

Keuzes:

1. U kiest om mee te doen met het ondergronds inzamelen.
Eventuele containers aan huis die u nu hebt worden ingeleverd en u kunt het afval naar het inzamelpunt brengen. Wij streven naar een ingangsdatum van 1 maart 2025.
2. U kiest voor afvalinzameling met behulp van drie minicontainers.
U heeft deze al, of u ontvangt deze in 2025 (streefdatum 1 januari).

Wij horen graag uiterlijk 15 november 2024 voor welke wijze van afvalinzameling u kiest.

Hierna zorgen wij dat Area hiervan op de hoogte wordt gebracht.

U kunt uw keuze aangeven in reply op deze mail.

Alvast bedankt.

Hartelijke groet,



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

Afwezig van 3 t/m 18 oktober 2024.

Eventuele vragen worden daarna beantwoord.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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 31. Adressen De Tip.pdf
- 2 48. Tip over De Tip.pdf
- 3 50c. Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I VVPC c 3.0.pdf
- 4 44. Stand van zaken De Tip.pdf
- 5 49. Update De Tip.pdf
- 6 33a. Quick Scan concept maart20.pdf
- 7 50a. Programma contract VVPC c 3.0.pdf
- 8 40. Informatie nav bijeenkomst.pdf
- 9 28. Tijdschap.pdf
- 10 11. Projectrapportage 202211.pdf
- 11 2. Projectrapportage 202108.pdf
- 12 30a. Aanpassing website.pdf
- 13 3. Projectrapportage 202110.pdf
- 14 37c. VVPD Transformatieproces in beeld.pdf
- 15 14. Projectrapportage 20201612.pdf
- 16 38. Brief recreanten.pdf

- 17 18. Projectrapportage 20211404.pdf
- 18 13. Projectrapportage 20200112.pdf
- 19 29. Vergaderrooster, planning De Tip.pdf
- 20 27. Vervolg De Tip.pdf
- 21 7. Projectrapportage 202205.pdf
- 22 21. Projectrapportage 20220707.pdf
- 23 33. Quickscan.pdf
- 24 49b. Vragen.pdf
- 25 19. Projectrapportage 20211703.pdf
- 26 35. Overleg 27-10.pdf
- 27 49a. Gemeentelijke voorzieningen bij transformatie.pdf
- 28 37b. Memo Vereeniging vakantieparken Coevorden.pdf
- 29 6. Projectrapportage 202203.pdf
- 30 47. De Tip, bereikbaarheid.pdf
- 31 4. Projectrapportage 202111.pdf
- 32 12. Projectrapportage 202302.pdf
- 33 35a. Quickscan De Tip uit te werken aandachtspunten.pdf
- 34 32. Bezoek De Tip.pdf
- 35 30. Aanpassing website.pdf
- 36 23. Voortgangsrapportage De Tip 26nov24.pdf
- 37 50. VVP, De Tip.pdf
- 38 46. Terugbelnotitie.pdf
- 39 24. Voortgangsrapportage De Tip 20200211.pdf
- 40 26. De Tip - De Kiel.pdf
- 41 37. Bijeenkomst.pdf
- 42 16. Projectrapportage 20211102.pdf
- 43 22. Projectrapportage 20220908.pdf
- 44 42. Teams meeting werkgroep.pdf
- 45 33b. uit te werken nav qs maart20 (3).pdf
- 46 41. Offerte De Tip.pdf
- 47 43. Voortgangsrapportage bestuurlijk.pdf
- 48 9. Projectrapportage 202207.pdf

- 49 10. Projectrapportage 202209.pdf
 - 50 15. Projectrapportage 20201711.pdf
 - 51 5. Projectrapportage 202202.pdf
 - 52 25. De Tip, smalle weg met slechte berm.pdf
 - 53 50b. Uitvoeringsplan en fase I VVPC c 3.0.pdf
 - 54 37a.Memo veelgestelde vragen verevening en transformatie met vragen De Tip.pdf
 - 55 8. Projectrapportage 202206.pdf
 - 56 39. Brief recreanten.pdf
-
- 57 34. Propaantank De Eeke.pdf
 - 58 17. Projectrapportage 20211301.pdf
 - 59 31a. Adressenlijst.pdf
 - 60 1. Projectrapportage 01 12 2020.pdf
 - 61 20. Projectrapportage 20212505.pdf
 - 62 45. Teams meeting werkgroep.pdf
 - 63 36. Projectstart.pdf

Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
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		
Volledig openbaar			
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		

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 48-49	Rapportagedatum	01-12-2020
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Contact met de werkgroep over beheersvorm
- Projectplan

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- enquête/inventarisatie van behoeftes van bewoners

-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- brief voor eigenaren beoordelen communicatie/versturen.

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 20-34	Rapportagedatum	31-08-2021
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- avond voor woning eigenaren gepland (1/10)
- verdiepingsslag afronden open einden uit het verleden

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- vertegenwoordiging bewoners
- wat als x% van de eigenaren niet wil transformeren

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur
Verevening	2	4	8	Onduidelijkheid en onbekendheid van het stappenplan
Onvoldoende animo voor transformatie	4	4	16	Eigenaren bijeenkomst 1/10

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- bijeenkomst
- go/no go overeenkomst voor start fase II
-

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week 34-41	Rapportagedatum	13-10-2021	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	
	😊	😊	😊	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- avond voor woning eigenaren heeft plaatsgevonden 1 oktober. Roep en behoefte aan informatie was de belangrijkste uitkomst. Informatie offensief gestart. Twee deling in de eigenaren groep van mensen die willen en, eigenaren die minder enthousiast zijn.
-

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- vertegenwoordiging bewoners gaan we individueel benaderen/besluitvorming
- wat als x% van de eigenaren niet wil transformeren

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inhuur adviseur
Verevening	2	4	8	De informatie gedeeld, begrijpelijkheid en hearin
Onvoldoende animo voor transformatie	4	4	16	Go/ no go

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- informatie versturen
- go/no go overeenkomst voor start fase II
- spreekuren organiseren om mensen persoonlijk te informeren.

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😊	😊	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week	Rapportagedatum	02-03-2022	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	
	😊	😊	😊	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- gespreksavonden
- voorbereidingen Fase 2

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- doel en nu van de werkgroep

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	3	3	9	Veel aandacht voor het groepsproces
Financiële component	3	4	12	Taxatie laten uitvoeren
	4	4	16	

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- Opstart fase 2 (bouwtechnisch, taxatie, streefbeeld)
- bijeenkomsten met eigenaren om streefbeeld op te stellen

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😊	😊	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week	Rapportagedatum	02-03-2022	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	
	😊	😊	😊	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- gespreksavonden
- voorbereidingen Fase 2

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- doel en nut van de werkgroep

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	3	3	9	Veel aandacht voor het groepsproces
Financiële component	3	4	12	Taxatie laten uitvoeren
	4	4	16	

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- Opstart fase 2 (bouwtechnisch, taxatie, streefbeeld)
- bijeenkomsten met eigenaren om streefbeeld op te stellen

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😊	😊	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
----------------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week	Rapportagedatum	29-03-2022	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	
	😊	😊	😊	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Uit de gespreksavonden is gebleken dat ca 90% van de woningeigenaren voor het onderzoeken van transformatie is. Daarom worden nu de voorbereidingen voor fase 2 getroffen. Dan wordt het streefbeeld met de eigenaren opgesteld, taxatie uitgevoerd en bouwtechnische keuring. Eind april hopen we hier mee te starten en medio juni deze af te ronden.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- De werkgroep heeft en krijgt geen mandaat van de eigenaren. Een ieder wil zelf blijven beslissen, ook de mogelijkheid om voorbereidingen van vervolgstappen te treffen krijgt geen draagvlak van de eigenaren. De rol van de werkgroep is dus een klankbordgroep, is het zinvol om hier mee om tafel te gaan.
- Streefbeeld, hoe de omgeving van het bestemmingsplan gebied er uit gaat zien moet worden opgesteld. Gaat ook hier de gelden een percentage om het te accepteren? Hoe zouden jullie dat aanvliegen.
- Het VVE deel maakt elkaar het leven zuur.

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	3	3	9	Veel aandacht voor het groepsproces
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- Eerste bijeenkomst Fase 2
- Waardebepaling wordt uitgevoerd
- Bouwtechnische inspectie wordt uitgevoerd

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😊	😊	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week 12	Rapportagedatum	12-05-2022	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	
	😊	😊	😊	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- De voorbereidingen voor fase 2 zijn opgepakt. Er zijn 4 momenten gepland met de woningeigenaren, de eerste bijeenkomst is geweest op 23 april. Daar zijn een aantal werkafspraken gemaakt die van belang zijn om uiteindelijk een besluit te nemen. De 3 komende bijeenkomsten gaan we aan de slag met het streefbeeld. Het proces komt nu echt op gang en krijgt ook richting eigenaren vorm. Mensen zijn ongeduldig en willen proces versnellen, maar er weinig voor doen.
- Er komt meer duidelijkheid in de vraagstukken die nog spelen in het bestemmingsplangebied.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- Het VVE deel maakt elkaar het leven zuur, gemeente wordt daarmee bestookt. Wij willen daar geen partij in worden en geven dit ook altijd als reactie.
- Personele bezetting programmateam. Je stuurt een mail waarbij er maar 3 van 6 reageren.
- Hoe krijg je de woningeigenaren in de doe stand, dat ze ook een rol pakken in het proces.
- Hoe borg je die project specifieke kennis?

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- vervolgbijeenkomsten Fase 2 wat gaat het streefbeeld opleveren
- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties
- Bouwtechnische inspectie wordt uitgevoerd.

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😢	😐	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 24	Rapportagedatum	13-06-2022
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten
	😊	😊	😊

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- De eerste twee bijeenkomsten zijn geweest. Nu het concreter wordt ontvangen de gemeente ook meer correspondentie over het proces en slechte communicatie. Dit zit vooral de eigenaren die niet willen transformeren, en op deze wijze het proces willen frustreren.
- De bouwinspectie is afgerond en een eerste screening vd rapportage toont aan dat er maar weinig hoeft te worden gedaan om te voldoen aan het bouwbesluit, het overgrote deel voldoet al aan de gestelde eisen.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- De VVE en het bijkomende gebied blijft het lastigste deel. Omdat hier ook de tegenstanders van transformeren een woning hebben..
- Hoe borg je die project specifieke kennis?

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- laatste twee bijeenkomsten waar resultaten voor de eigenaren duidelijk worden.
- Input voor het streefbeeld is verzameld
- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😢	😐	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 27	Rapportagedatum	07-07-2022
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Taxatie opdracht uitgezet, Stuursma voert de waardebepaling uit kosten 3000 euro voor 60 percelen. Het startgesprek met oa de provincie wordt gepland.
- Streefbeeld uitgangspunten vastgesteld, dit moet worden uitgewerkt. En eventueel op geld worden gezet.
- de 4^e bijeenkomst is uitgesteld omdat de benodigde gegevens nog niet bekend zijn en we een nieuwe bijeenkomst gaan plannen wanneer dit bekend is. Verwachting is september 2022.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- De eigenaren die (nog) niet willen transformeren sturen brieven naar diverse instanties (prov Drenthe, gemeenteraadsleden, college B&W) om stemming te maken om het proces te stoppen. Dit vraagt veel tijd om alles te beantwoorden. Dit is een kleine groep ca 10% van de 60 eigenaren, maar wel een actieve groep.
- Hoe borg je project specifieke kennis?
- Vanuit VVPD wordt een stuk opgesteld voor gespikkeld bezit (recreatie en wonen)
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- laatste twee bijeenkomsten waar resultaten voor de eigenaren duidelijk worden.
- Input voor het streefbeeld is verzameld
- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties

Status smiley's			

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 36	Rapportagedatum	07-09-2022
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten
	😊	😊	😊

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Taxatie opdracht uitgezet, Stuursma voert de waardebepaling uit kosten 3000 euro voor 60 percelen. Het startgesprek met oa de provincie wordt gepland.
- Door de vakantieperiode loopt dit veel vertraging op. Het startgesprek staat gepland voor komende week...
- Streefbeeld uitgangspunten vastgesteld, dit ligt bij J om te kijken wat de effecten zijn wanneer dit in het bestemmingsplan wordt verwerkt.
- de 4^e bijeenkomst verwachting was september 2022, wordt door uitstel taxatie vertraagd.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- Het is op dit moment rustig met de eigenaren die het transformeren niet steunen
- Overgangsrecht, gespikkeld wonen/recreatie, biedt voldoende mogelijkheden. Dit dient echter wel in de plannen te worden opgenomen. Belangrijk is dat het overgangsrecht een algemeen recht is en dus voor ieder park gaat gelden.

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties
- Overgangsrecht verder uit te zoeken

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😊	😊	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	05-1	Rapportagedatum	05-12-2022
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Taxatie opdracht uitgezet, en in uitvoering. Leermoment is dat er een einddatum moet worden opgenomen wanneer het rapport moet worden opgeleverd.
- Streefbeeld uitgangspunten vastgesteld, dit ligt bij J om te kijken wat de effecten zijn wanneer dit in het bestemmingsplan wordt verwerkt. J heeft een aantal terechte opmerkingen die moeten worden besproken
- de 4^e bijeenkomst verwachting was september 2022, wordt door uitstel taxatie vertraagd.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- Het is op dit moment rustig met de eigenaren die het transformeren niet steunen
- Willen ze de uitgangspunten uit het streefbeeld formaliseren

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties
- Overgangsrecht verder uit te zoeken
- Avond/ochtend plannen om de waarde bepaling te bespreken.

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	02-2023	Rapportagedatum	23-02-2023
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Het taxatierapport is ontvangen, en zal de basis zijn voor de vereening.
- Het Stappenplan voor de derde fase uitgezet mbv
- Er is een anterieure overeenkomst van een andere gemeente die gebruikt kan worden om een individuele overeenkomst met de eigenaren te sluiten, deze wordt door de jurist beoordeeld en waarnodig aangepast
- Werkgroep eigenaren de Tip gepland in maart, met vervolgens (individuele) gesprekken met de eigenaren

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- Het is op dit moment rustig met de eigenaren die het transformeren niet steunen
- Zijn er ideeën hoe we effectief en efficient de afrondende gesprekken kunnen voeren?
- Willen ze de uitgangspunten uit het streefbeeld formaliseren

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties
- Overgangsrecht verder uit te zoeken
- Avond/ochtend plannen om de waarde bepaling te bespreken.

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 48-49	Rapportagedatum	01-12-2020
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Contact met de werkgroep over beheersvorm
- Projectplan

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- enquête/inventarisatie van behoeftes van bewoners
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- brief voor eigenaren beoordelen communicatie/versturen.

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week 48-49	Rapportagedatum	16-12-2020	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Contact met de werkgroep over het stappenplan en met name het financiële deel de vereenvoudiging
- Projectplan eind van het jaar altijd druk.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- enquête/inventarisatie van behoeftes van bewoners
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- brief voor eigenaren beoordelen communicatie/versturen.

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 46-47	Rapportagedatum	17-11-2020
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Quick Scan afgerond
- Opzet inventarisatie gemaakt

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- enquête/inventarisatie van behoeftes van bewoners
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- brief voor eigenaren
- interne inventarisatie afgerond

Status smiley's			

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 2-6	Rapportagedatum	11-02-2021
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- orienterend gesprek met provincie, advocaat en projectleiders over beheers entiteit
-

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- enquête/inventarisatie van behoeftes van bewoners, reactie bewoners, ligt voor bij communicatie
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur
Verevening	2	4	8	Onduidelijkheid en onbekendheid van het stappenplan

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- projectplan verder uitwerken
- enquête versturen/uitreiken
- beheersstructuurformat opstellen

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week 48-49	Rapportagedatum	13-01-2021	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Overleg via teams met de werkgroep van de Tip
-

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- enquête/inventarisatie van behoeftes van bewoners
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur
Verevening	2	4	8	Onduidelijkheid en onbekendheid van het stappenplan

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

-

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week 11-15	Rapportagedatum	14-04-2021	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- fysiek gesprek gevoerd met de werkgroep bewoners
- ontvangen van inventarisatie formulieren met opmerkelijke uitkomsten

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- hoe krijgen we de bewoners in de doe-stand
- wat als x% van de eigenaren niet wil transformeren

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur
Verevening	2	4	8	Onduidelijkheid en onbekendheid van het stappenplan
Onvoldoende animo voor transformatie	4	4	16	????

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- projectplan concept
- kwaliteitskaarten doornemen
-

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 6-11	Rapportagedatum	17-03-2021
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- inventarisatie formulieren rond gebracht/verstuurd.
- doorbraak in het contact met de werkgroep bewoners

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- fysieke bijeenkomst gewenst en te plannen eind maart begin april
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur
Verevening	2	4	8	Onduidelijkheid en onbekendheid van het stappenplan

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- projectplan verder uitwerken
- kwaliteitskaarten doornemen
-

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip				
Rapportageperiode	Week 16-20	Rapportagedatum	25-05-2021	
Projectleider	J			
Opdrachtgever	J, programma manager VVPC			
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase		
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	December 2021	
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering			
Status	Planning	Budget	Resultaten	

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- verwerken van inventarisatie formulieren met opmerkelijke uitkomsten
- gesprekken met eigenaren die niet willen transformeren/ een andere voorkeur hebben aangegeven.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- van het uitgangspunt 1 park 1 plan, kunnen we daarvan afstappen en vinden we een gemengd park bespreekbaar?
- waarom wil 16% van de eigenaren niet transformeren?

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Goede vertegenwoordiging	3	3	9	Inzet taskforce voor opzet vertegenwoordigers structuur
Verevening	2	4	8	Onduidelijkheid en onbekendheid van het stappenplan
Onvoldoende animo voor transformatie	4	4	16	????

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- projectplan concept
- kwaliteitskaarten doornemen
-

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 27	Rapportagedatum	07-07-2022
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten
	😊	😊	😊

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Taxatie opdracht uitgezet, J voert de waardebepaling uit kosten 3000 euro voor 60 percelen. Het startgesprek met oa de provincie wordt gepland.
- Streefbeeld uitgangspunten vastgesteld, dit moet worden uitgewerkt. En eventueel op geld worden gezet.
- de 4^e bijeenkomst is uitgesteld omdat de benodigde gegevens nog niet bekend zijn en we een nieuwe bijeenkomst gaan plannen wanneer dit bekend is. Verwachting is september 2022.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- De eigenaren die (nog) niet willen transformeren sturen brieven naar diverse instanties (prov Drenthe, gemeenteraadsleden, college B&W) om stemming te maken om het proces te stoppen. Dit vraagt veel tijd om alles te beantwoorden. Dit is een kleine groep ca 10% van de 60 eigenaren, maar wel een actieve groep?
- Hoe borg je project specifieke kennis?
- Vanuit VVPD wordt een stuk opgesteld voor gespikkeld bezit (recreatie en wonen)
-

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- laatste twee bijeenkomsten waar resultaten voor de eigenaren duidelijk worden.
- Input voor het streefbeeld is verzameld
- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😢	😐	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Project De Tip			
Rapportageperiode	Week 36	Rapportagedatum	07-09-2022
Projectleider	J		
Opdrachtgever	J		
Startdatum volgens planning	Oktober 2020	Fase	
Einddatum volgens planning	December 2021	Einddatum (prognose)	Febr 2023
Beoogd eindresultaat	Projectplan voor uitvoering		
Status	Planning	Budget	Resultaten
	😊	😊	😊

Belangrijkste gebeurtenissen deze periode:

- Taxatie opdracht uitgezet, Stuursma voert de waardebepaling uit kosten 3000 euro voor 60 percelen. Het startgesprek met oa de provincie wordt gepland.
- Door de vakantieperiode loopt dit veel vertraging op. Het startgesprek staat gepland voor komende week...
- Streefbeeld uitgangspunten vastgesteld, dit ligt bij J om te kijken wat de effecten zijn wanneer dit in het bestemmingsplan wordt verwerkt.
- de 4^e bijeenkomst verwachting was september 2022, wordt door uitstel taxatie vertraagd.

Aandachtspunten (bespreekpunten ev PT overleg of overleg PM/PL)

- Het is op dit moment rustig met de eigenaren die het transformeren niet steunen
- Overgangsrecht, gespikkeld wonen/recreatie, biedt voldoende mogelijkheden. Dit dient echter wel in de plannen te worden opgenomen. Belangrijk is dat het overgangsrecht een algemeen recht is en dus voor ieder park gaat gelden.

Risico's

(Top 3) risico's	Kans Schaal 1 - 5	Impact Schaal 1 – 5	Risico K*I	Tegenmaatregel
Cohesie tussen de woningeigenaren	5	3	15	Veel aandacht voor
Financiële component	3	4	12	Taxatie wordt binnenkort uitgevoerd

Toelichting bij schalen (1 = zeer lage kans/ zeer beperkte impact tot 5 = zeer hoge kans/ zeer hoge impact)

Vooruitblik naar komende periode

- Waardebepaling wordt uitgevoerd, eigenaren krijgen inzicht in de financiële consequenties
- Overgangsrecht verder uit te zoeken

Status smiley's	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed
	😊	😊	😊

Status smiley's	 Maatregelen nodig	 Verdient aandacht	 Goed
--------------------	---	---	--

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Projectvoortgang transformatie park De Tip, De Kiel

Volgens afspraak wordt de projectvoortgang 6-wekelijks ingevuld door de projectleider en gedeeld met de ambtelijk opdrachtgever.

1. Afspraken uit projectcontract

Projectnaam	Transformatie park De Tip, De Kiel
Rapportagedatum	26 november 2024
Projectleider	J (Vitale Vakantieparken Drenthe)
Ambtelijk opdrachtgever	J
Startdatum volgens planning	?
Einddatum volgens planning	Eind 2025
Beoogd eindresultaat	Afgerond transformatietraject, inclusief ruimtelijke procedure

2. Stand van zaken

Resultaten	Status
Worden de in de opdracht beschreven resultaten naar verwachting behaald?	ja
Streefbeeld en concept-ruimtelijk plan zijn gereed. Nu wordt gewerkt aan een transformatieplan, het ontwerp-ruimtelijk plan en concept-overeenkomsten.	
Planning	
Loopt het project volgens de planning?	ja
Er is voortgang en de einddatum blijft staan. Tussendoor is af en toe bijstelling nodig omdat het een proces is met veel afhankelijkheden dat zich niet altijd goed laat plannen.	
Financiën	
Blijft de uitvoering van het project binnen het afgesproken projectbudget?	Ja, mits
Uitgaand van het in de concept-overeenkomst opgenomen bedrag kan het zijn dat er iets vanuit het programmabudget moet worden bijgepast.	
Risicobeheersing per risico	
Onvoldoende draagvlak voor het transformatieplan en de daaruit voortvloeiende overeenkomsten: mogelijkheid tot bijstelling op details, mogelijkheid tot niet meegaan in proces en recreatief blijven.	
Onvoldoende draagvlak voor het ruimtelijk plan: mogelijkheid tot bijstelling in ontwerpfase, reguliere publiekrechtelijke mogelijkheden.	
Weerstand vanuit de omgeving: goed informeren, reguliere publiekrechtelijke mogelijkheden.	

Belangrijke ontwikkelingen of gebeurtenissen in de afgelopen periode:

-

3. Komende periode

Status smiley's			
	Maatregelen nodig	Verdient aandacht	Goed

Belangrijke ontwikkelingen, aandachtspunten of gebeurtenissen

- Kwaliteitsimpuls wordt concreet: plan behoud en versterking biodiversiteit, met instemming van eigenaren, gemeente en provincie.
- Overeenkomst over plaatsen ondergrondse afvalcontainer in de maak, maar nog wel wat aandachtspunten.

Agendering nodig voor PFO/stuurgroep?

Nee

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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

Voortgangsrapportage

Project De Tip



Datum : 2020-02-11	
Besluit :	
Paraaf Programma manager:	

Projectinformatie

Naam	Functie	Contactgegevens
Eventueel <input checked="" type="checkbox"/>	<i>Eventueel</i> Bestuurlijk opdrachtgever <input checked="" type="checkbox"/>	06-xx xx@coevorden.nl
<input checked="" type="checkbox"/>	Ambtelijk opdrachtgever <input checked="" type="checkbox"/>	06-xx xx@coevorden.nl
<input checked="" type="checkbox"/>	Projectleider <input checked="" type="checkbox"/>	06-xx xx@coevorden.nl



Algemene voortgang

Voortgang activiteiten afgelopen periode (afgezet tegen planning en activiteitenoverzicht)		
Activiteit	Gepland	Werkelijk gerealiseerd
Aftrap projectteams	27 oktober	27/10
Overleg werkgroep	4 november	4/11
Rondbrengen brief	Weeknr 46	
Projectleden inventariseren taken	Weeknr 48	

Overzicht vertragingen, knelpunten en wijze van afhandeling	
Vertraging/knelpunt	Wijze van afhandeling

Overzicht uit te voeren en/of op te leveren resultaten volgende periode	
Er wordt een brief verstuurd naar alle bewoners van het park om de juiste uitgangspunten/data te verkrijgen	
Afstemming met J voor het opbouwen van een uniform adresbestand voor de projecten.	
Nav overleg werkgroep een start maken met PVA en afronden Quick scan J	



Voortgang specifiek

Budget/geld		
Activiteit/kostensoort	begroot	werkelijk
Organisatie		
In het gesprek met de werkgroep af tasten of we gezamenlijk gaan inventariseren (werkgroep/gemeente) of alleen door de gemeente.		
Kwaliteit		
Datakwaliteit is mijns inziens nog een issue om een goed vertrekpunt te creeren		
Informatie/communicatie		
<input checked="" type="checkbox"/> verzorgt momenteel de communicatie met de werkgroep. Verder valt er nog weinig te communiceren, wordt hiervoor een draaiboek gemaakt met Communicatie?		
Tijd		
Risico's		
Datakwaliteit, of de bewoners van het park/werkgroep zelf het project oppakken en een bijdrage gaan leveren ipv afwachtende houding.		

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Van: [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 17 juli 2024 09:29
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: De Tip - aandacht voor smalle weg met slechte berm

Categorieën: Overleg [REDACTED] J

Hoi [REDACTED] J,

Momenteel zijn wij bezig met het opstellen van het wegenbeheerplan waarin de mogelijkheid tot het aanbrengen van bermverharding wordt opgenomen. Hierbij worden ook de bijbehorende kosten in kaart gebracht. Dit beleidsplan omvat een prioriteitenlijst waarop de onderhoudskosten voor het herstel van de bermen het hoogst zijn. Deze lijst is nu al een lijst waar wij zo'n 10 jaar over doen om deze uit te voeren.

De Tip staat momenteel niet op deze lijst, maar ik zal dit wel bespreekbaar maken. Beloftes kan ik echter op dit moment niet doen.

In de tussentijd zal de buitendienst zorgdragen voor het onderhoud en het netjes houden van de bermen.

Met vriendelijke groet,



Civiel Medewerker

tel. 14 0524

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 16 juli 2024 16:02
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: De Tip - aandacht voor smalle weg met slechte berm

Dag [REDACTED] J,

Vanuit onze bijeenkomst van afgelopen vrijdag kwam een vraag over de weg De Tip.

Kun jij ons aangeven of dit in de lijn aandacht kan krijgen? Wij koppelen dit graag terug in onze werkgroep overleggen.

Hartelijke groet,



M 06-[REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 15 juli 2024 16:33

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Terugkoppeling bijeenkomst eigenaren De Tip 12 juli 2024

Goedemiddag,

Allereerst willen wij onze dank uitspreken naar een ieder die naar onze informatiebijeenkomst op vrijdag 12 juli is geweest in Dorpshuis Schoonoord.

Het was fijn om u in zo'n grote getale te zien en te spreken.

Zoals afgesproken ontvangt u hierbij de gegeven presentatie.

Gestelde vragen met antwoorden:

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

Conceptstreefbeeld

Tot 1 september kunt u schriftelijk reageren op het conceptstreefbeeld (zie bijlage; dit is hetzelfde als eerder toegestuurd).

U kunt mailen naar [REDACTED]@coevorden.nl met als onderwerp 'Reactie streefbeeld de Tip'. Vermeld wel uw naam en adres.

Kwaliteitsimpuls De Tip

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

Vragen? Bel of mail ons gerust
U bereikt ons op [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl) of via 14-0524.
U kunt ook altijd één van de werkgroepleden aanspreken op het park.

Hartelijke groet,



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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: vrijdag 2 juni 2023 10:11
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: FW: De Tip - De Kiel

Urgentie: Hoog

Dag [REDACTED] J,

Weet jij dit aantal en misschien welke huisjes dit betreft? Anders is ons antwoord eerst 'ja'

Hoor graag van je.

Hartelijke groet,

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

Afwezig van 16 juni t/m 9 juli 2023

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 2 juni 2023 10:05
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - De Kiel

Die zijn er wel, maar die heb ik niet in beeld.

Als je daar mee over wil weten dan zou je [REDACTED] J kunnen vragen.

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 2 juni 2023 09:30
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - De Kiel

Duidelijke uitleg en zeker bruikbaar, thx – En zijn er ook ontheffingen op De Tip afgegeven hiervoor?

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 2 juni 2023 09:11
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip - De Kiel

Dag [REDACTED] J,

Antwoord valt te vinden in het bestemmingsplan, zie artikel 4.3.1,

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0109.300BP00006-0003/r_NL.IMRO.0109.300BP00006-0003.html#_4_Recreatie.

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:

- 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.

Groeten , [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: vrijdag 2 juni 2023 08:59

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: De Tip - De Kiel

Hoi [REDACTED],

Weet jij wie mij onderstaand antwoord kan geven? Jij misschien? Heeft met bouwgrens te maken dacht ik – huisjes minimaal 20 meter van elkaar.

- Zijn er ontheffingen afgegeven om de minimale afstand van 20 meter te verkorten naar 10 meter?

Zoeken we uit.

Hartelijke groet,

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

Afwezig van 16 juni t/m 9 juli 2023

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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] J
Verzonden: maandag 8 april 2024 15:56
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: vervolg De Tip

Dag [REDACTED] J,

Goed dat je het aangeeft. Ik heb je een uitnodiging gestuurd voor een Teams-vergadering op vrijdag 12 april van 9:00 tot 10:00. We kunnen elkaar dan bijpraten over de stand van zaken.

Groet,

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 8 april 2024 11:26
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: vervolg 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] J,

Om er een beetje druk op te houden....

16 april is er weer een overleg met de werkgroep. Graag zou ik daar in ieder geval mondeling willen terugkoppelen wat jullie hebben besproken/hoe het vervolg zal zijn op dit thema. Dus graag een afspraak vòòr de 16^e, om in ieder geval met jou de stand van zaken terug te koppelen. Kan wat mij betreft de 11^e (hele dag), de 12^e (ochtend of de 15^e (tot 15 uur).

Hoor graag wanneer het schikt,

groet,

[REDACTED] J

[REDACTED] J



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

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 4 april 2024 16:31

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: vervolg De Tip

Dag [REDACTED],

Dank voor je reactie. Volgende week bespreken [REDACTED] en ik een voorstel voor maatvoeringen, 'bestemmingen' en dergelijke. Als we vinden dat dat voldoende concreet is, plannen we een afspraak met je in.

Oant sjen,

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:44
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: vervolg 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 heren,

Zie hieronder in geel. Als er vragen zijn weten jullie mij te vinden.

Good goan / oant sjen,

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 11:04
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: vervolg De Tip

Goedemorgen [REDACTED],

Hierbij alvast een terugkoppeling van jouw punten die ik zojuist met [REDACTED] heb besproken:

- [REDACTED] gaat in het archief op zoek naar de bouwvergunningen die voor de betreffende percelen verleend zouden zijn. Als we daar duidelijkheid over hebben, kunnen we een standpunt innemen over de positie van de percelen 5113 en 5114 in de transformatie van de Tip.
- De percelen 4978 en 5114 zijn van dezelfde eigenaar. Perceel 5113 is van iemand anders en perceel 5112 is weer van iemand anders.
- Volgende week bespreken [REDACTED] en ik een voorstel voor maatvoeringen, 'bestemmingen' en dergelijke. Dan willen we ook de planning bespreken. Dit koppelen we dan aan jou terug. Prima. Laten we daar dan een afspraak voor maken. Lukt dat volgende week (kan per Teams)? Ik zou kunnen 10 april tussen 11 en 16 uur, 11 april hele dag of 12 april ochtend.

Verder hebben we nog twee vragen/verzoeken aan jou:

1. Zou je het transformatieplan voor de Tip met ons willen delen? Stuur ik zo meteen toe. Dit is een concept dat nog niet volledig is. Wat mij betreft leggen we dit nog even aan de kant. We werken eerst aan een streefbeeld; zie bijgaand en hieronder. Als we dat gereed hebben wordt het geconcretiseerd/uitgewerkt in een transformatieplan; heb ik ook een voorbeeld van meegestuurd.

2. Zou je nader kunnen omschrijven wat je met een streefbeeld bedoelt? Wat staat daar in, en op welk detailniveau? En op welke manier verschilt het streefbeeld van een beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundige verkenning?

Bijgaand een streefbeeld en een transformatieplan van het Eexterkoole, in de gemeente Aa en Hunze. Dat geeft wel een beeld denk ik. Het transformatieplan is een nadere uitwerking van het streefbeeld. Ook heb ik een streefbeeld van een ander park toegestuurd (Octagon, gemeente Westerveld). GRAAG ALLEEN VOOR EIGEN GEBRUIK, NIET VERSPREIDEN.

Dat streefbeeld is echt iets anders dan een BKP of stedenbouwkundige verkenning. Voor wat betreft De Tip: ik denk dat een verkenning niet veel toevoegt; een BKP zou wel een goed idee kunnen zijn, maar dat moeten we nog maar bespreken.

Ik hoor wel van je.

Groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 14:57

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: vervolg 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!

Best genoeg

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 28 maart 2024 14:48

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: vervolg De Tip

Dag [REDACTED],

Dank voor de terugkoppeling. [REDACTED] en ik bespreken dit volgende week en we komen er dan bij je op terug.

Groet,

J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: woensdag 27 maart 2024 12:21

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[VVP-](#)
[REDACTED] J @coevorden.nl>

Onderwerp: FW: vervolg 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!

Sorry, [REDACTED] J ipv [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J

Verzonden: woensdag 27 maart 2024 12:19

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>; [REDACTED] J @coevorden.nl

CC: [REDACTED] J @coevorden.nl

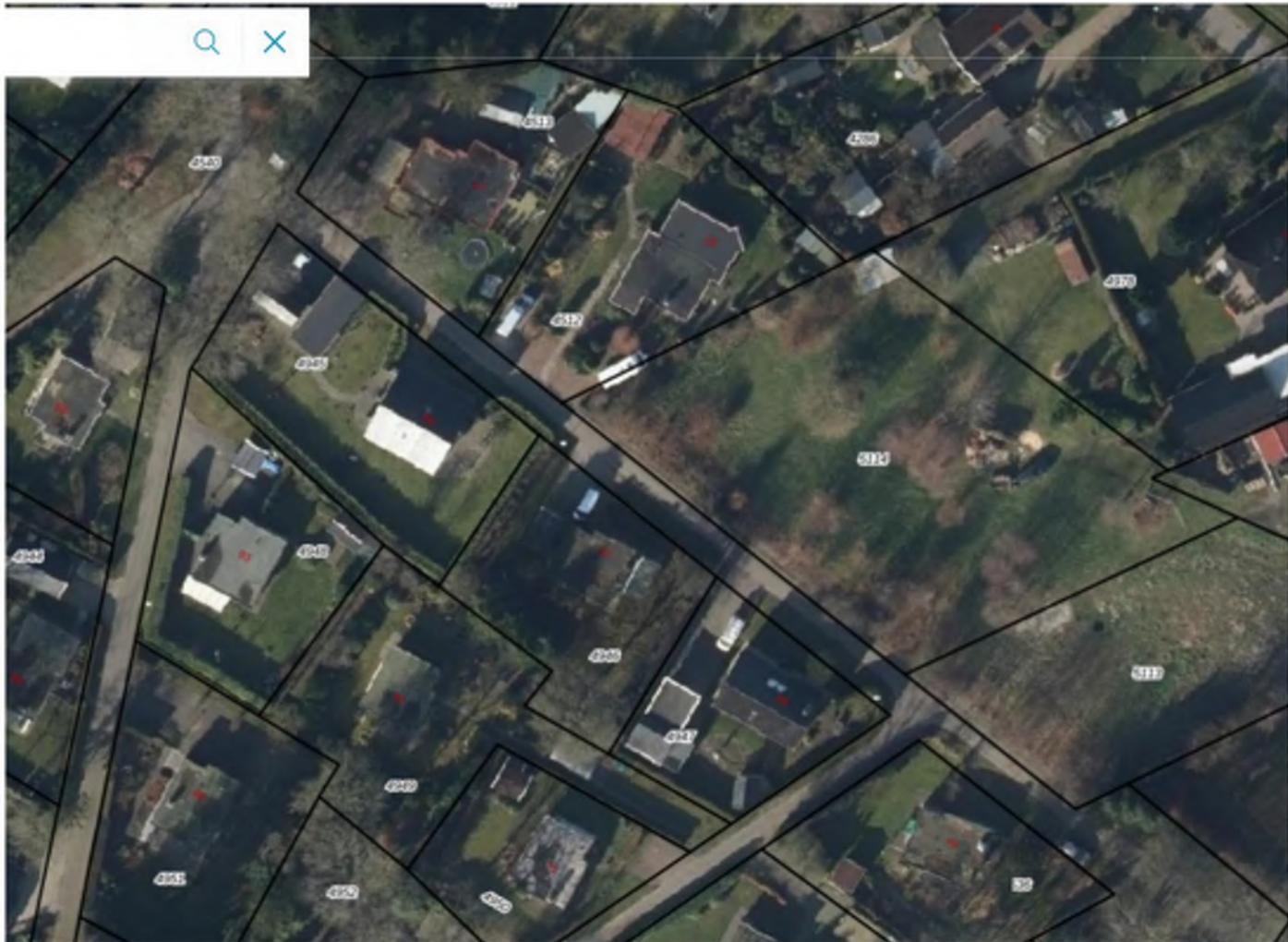
Onderwerp: vervolg De Tip

Dag heren,

Mooi dat jullie er gisteravond bij waren! Voor het vervolg een paar zaken:

1. Gesprek vooraf met [REDACTED] J

Zoals jullie hebben gemerkt zit daar oud zeer. Denk dat het goed was dat hij zijn ei even kwijt kon, al denk ik dat hij kritisch zal blijven. Relevant voor de transformatie is wel de situatie met de percelen 5113 en 5114. Deze zijn nog onbebouwd en hebben een reguliere woonbestemming. Echter, in het BP is bepaald dat er op deze percelen + de percelen 4978 en 4286 twee bestemmingsvlakken liggen en twee woningen mogen worden gebouwd. Die woningen zijn al gebouwd op perceel 4978 en 4286en dat betekent dat op 5113 en 5114 niet gebouwd zou kunnen worden. Tegelijkertijd liggen er op deze percelen naar verluidt twee stokoude bouwvergunningen voor 5 recreatiewoningen. De eigenaar van 5113 en 5114 woont op 4978 (graag even checken).



Volgens mij zijn we het er over eens dat het in niemand belang is dat die 5 oude vergunningen alsnog worden geëffectueerd, ook niet wanneer ze aangepast zouden worden naar de eisen van het Bouwbesluit/Bbl. Immers, we willen toe naar een woongebied en daar past het toevoegen van 5 recreatiewoningen niet in. Er moet dus in overleg met de eigenaar besproken worden wat er dan wel op deze percelen gebouwd zou mogen worden. Mij dunkt dat dat bij voorkeur een aantal woningen zal zijn die passen in het beeld van De Tip, dus waar we het gisteren over hebben gehad. De beide percelen zijn opgeteld 3.677 m², dus daar zouden 4 of 5 woningen kunnen staan. Lijkt me logisch deze te ontsluiten op de infra van de Tip (en hoe ze dat dan met lidmaatschap van de VvE willen doen zoeken ze maar uit).

Wat vinden jullie?

2. Sessie met de werkgroep

We hebben gisteren afgesproken dat jullie met een voorstel komen over maatvoeringen, wijze van bestemmen etc. Wanneer zouden jullie dat in concept gereed kunnen hebben?

J, ik stuur jou nog een afzonderlijke mail over de procedure BOPA/streefbeeld etc. waar we het gistermiddag over hebben gehad.

groet

1

7

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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: vrijdag 28 juni 2024 20:01
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Tijdpad
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!

Goedenavond [REDACTED]

Tbv verhaal van [REDACTED] even een paar data:

- 3 febr 15: de raad van Coevorden neemt een motie aan om eens serieus te kijken naar bewoning op recreatieparken
- 16 feb 17: er wordt aangekondigd dat er een onderzoek komt: Vitale Vakantieparken
- 3 okt 17: het rapport VVP is klaar; voor De Tip wordt geconcludeerd: recreatie, vergeet het maar!
- 22 nov 19: gemeente organiseert een avond in Ellert en Brammert om met alle eigenaren te praten over vervolg. Er komt een werkgroep
- 7 febr 20: met ambtelijk Coevordenhouden we een 'schouw' op het park.
- 26 mrt 20, eerste versie van quick scan
- 11 nov 20 de quick scan is definitief
- 1 okt 21; WW'er een avond voor alle eigenaren over quick scan en het vervolg
- 14 sep 21: de raad neemt (zonder overleg met de werkgroep) een besluit over kostenverhogend
- 20 mei en 18 juni 22 bijeenkomsten in Wezup over het streefbeeld
- 25 mei 23: bijeenkomst in dorpshuis: RO gaat werken met bouwvakker/vereening is 20% van de meerwaarde/gemeente betaalt het bestemmingsplan/overeenkomst tekenen voor procedure bestemmingsplan
- periode mei/juni 24 veel mensen tekenen overeenkomst, er worden vragen gesteld en dan volgt het lange wachten

En begin 24 komt [REDACTED] en komt er weer lijn in!!

Doe er je voordeel mee

Vrgr [REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 17 juni 2024 11:54
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vergaderrooster Raad - planning De Tip - deadline 3 september!

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]

Duidelijk verhaal, kunnen we mee uit de voeten.

Dank!

groet,



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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 17 juni 2024 11:47
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Vergaderrooster Raad - planning De Tip - deadline 3 september!

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

Hallo [REDACTED],

Een raadsinformatiebrief kan altijd naar de raad worden gezonden. Deze worden wel altijd op de lijst met ingekomen stukken van de raad geplaatst. Tijdens de behandeling van de lijst met ingekomen stukken kan een fractie om agendering vragen in de eerstvolgende commissie. Om dit (eventuele) agenderingsproces soepel te laten verlopen is het handig om het aanleveren dan zo te timen dat deze in ieder geval twee weken voor de eerstvolgende raadsvergadering bij de raad is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Kasteel 1

Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 [REDACTED]

Mijn werkdagen zijn maandag t/m vrijdag



raadcoevorden.bestuurlijkeinformatie.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: maandag 17 juni 2024 11:38

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; Griffie Mailbox <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Vergaderrooster Raad - planning De Tip - deadline 3 september!

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

Ok, duidelijk.

Het idee is de raad even 'bij te praten' met schriftelijke informatie en te informeren dat ze op enig moment wel eerder besluitvorming voorgelegd krijgen. Zo'n raadsinformatiebrief lijkt mij prima voor dat doel. Is die gekoppeld aan een concrete raadsvergadering? Of kan het college op elk moment zo'n brief naar de raad sturen?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 17 juni 2024 11:05

Aan: Griffie Mailbox <Griffie@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: RE: Vergaderrooster Raad - planning De Tip - deadline 3 september!

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

[REDACTED] [REDACTED]

Dat is lastig beoordelen van een afstand. Hoe wil je de informatie namelijk delen? Ik begrijp dat het geen raadsvoorstel is. Dan hoef je in principe niet te werken met het aanleverschema. Maar als de raad met behulp van een raadsinformatiebrief geïnformeerd moet worden dan dient dit wel eerst in het college (bijlage bij collegevoorstel) besproken te worden. Daar kan je het vergaderrooster voor gebruiken om te weten wanneer het college dan precies vergadert in oktober. Als het een raadsinformatiebrief wordt dan ontvangt de griffie die in de regel in dezelfde week als waarin het college erover heeft vergaderd. En wij informeren meteen de raad.

Een raadsvoorstel of raadsinformatiebrief zijn de officiële instrumenten waarmee het college de raad informeert. Maar ik kan dus niet beoordelen om wat voor informatie het exact gaat. Kortom, het kan ook een nieuwsbrief zijn of een rapport. Hier zijn wat informele routes voor waarbij de raad de minder belangrijke informatie voor kennisgeving kan aannemen.

In alle gevallen is het slim om de portefeuillehouder mee te nemen in de gedachtevorming. Alle informatie gaat immers uit onder verantwoordelijkheid van de portefeuillehouder en/of het college. Als jullie nog vragen hebben, bel vooral dan even.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA, Coevorden

M 06 [REDACTED]

Mijn werkdagen zijn maandag t/m vrijdag



raadcoevorden.bestuurlijkeinformatie.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 17 juni 2024 10:48

Aan: Griffie Mailbox <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Vergaderrooster Raad - planning De Tip - deadline 3 september!

Goedemorgen collega's,

Vraagje: zie hieronder 😊

Hartelijke groet,



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: maandag 17 juni 2024 09:59

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Vergaderrooster Raad - planning De Tip - deadline 3 september!

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!

Geldt dat ook voor stukken die puur ter kennisname naar de raad gaan, zonder raadsvoorstel?

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 17 juni 2024 09:46

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: Vergaderrooster Raad - planning De Tip - deadline 3 september!

Hoi [REDACTED],

Volgens planning wil je 22 oktober de Raad informeren over de TAM etc.

Bijgaand het rooster – hier zie ik dat je op 17 september in het college moet zijn om dit te halen.

Dit betekent 9 september in PFO; aanleveren college- en raadsvoorstel incl. voorlegger PFO op **3 september**.

Gaat dit lukken? Planning aanvullen/wijzigen?

Gr. [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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: dinsdag 17 september 2024 16:30
Aan: Online Mailbox
CC: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J
Onderwerp: Aanpassing website veelgestelde vragen Vitale Vakantieparken De Tip
Bijlagen: Website - veelgestelde vragen versie 12-9 JG OPM GR 17sept24.docx

Hallo collega's online team,

Wij zijn er zo klaar mee – we hebben nog wat aangevuld.
Willen jullie zorgen voor plaatsing?

Hartelijke groet,

[REDACTED] J
[REDACTED]
[REDACTED] J

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

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 12 september 2024 16:57
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>; Online Mailbox <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Aanpassing veelgestelde vragen Vitale Vakantieparken De Tip

Hoi,

Kijk maar even naar mijn voorgestelde wijzigingen.
Waar ik nog niet helemaal uit kwam: de tekst hinkt best wel op 2 gedachten. Is het nu al zeker dat we naar een woonbestemming gaan? Het leest een beetje twijfelachtig.

Groet Jeroen

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 5 september 2024 11:36
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>; [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>; Online Mailbox <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Onderwerp: Aanpassing veelgestelde vragen Vitale Vakantieparken De Tip

Hoi,

@Online Mailbox: hierbij nieuwe veelgestelde vragen voor de pagina Vitale Vakantieparken De Tip: [Veelgestelde vragen vakantiepark De Tip | Gemeente Coevorden](#)

In het document vinden jullie nieuwe teksten voor een paar vragen. Ook zien jullie dat er twee vragen doorgestreept zijn. Deze kunnen jullie weghalen. Ik stuur het even op deze manier rond want ik ben volgende week op vakantie (week erna terug) en dan is dit maar alvast gestart.

Ik zou dus willen voorstellen dat [REDACTED] en [REDACTED] de tekst even checken (het liefst op fouten, niet op vorm) en eventuele aanpassingen via een reply aangeven bij Online. @Online Mailbox: wacht dus nog maar even met aanpassen totdat je de definitieve versie hebt. Als ie zo online kan, dan heb je de tekst dus al in de bijlage.

Ik heb de tekst uiteindelijk flink aangepast. Niet op inhoud, maar wel op vorm. Hieronder een samenvatting van welke aanpassingen ik heb gemaakt. Meer vragen/onduidelijkheden in de tekst.

- Soms werden er 2 voorbeelden genoemd, ik heb dit teruggebracht naar 1. Immers een voorbeeld is een voorbeeld, geen complete lijst met dingen.
- Ik heb het 'in procedure brengen' van het nieuwe omgevingsplan eruit gehaald. Ik vermoed dat mensen hier zo weinig gevoel bij hebben dat het voor hen niet relevant is. Ze willen alleen weten waarom ze geen heg mogen weghalen of schuurtje mogen bouwen en niet dat dit door het in procedure brengen van het nieuwe omgevingsplan komt.
- Over het algemeen heb ik de tekst actiever geschreven en bepaalde beleggen, ambtelijke of onduidelijke termen aangepast.
- Ik heb de tekst ook meer op B1-niveau geschreven.
- Bepaalde proceszaken heb ik eruit gehaald. Zie zijn niet interessant voor lezers.
- In de tekst heb ik een aantal vragen neergezet. Zou iemand die kunnen beantwoorden?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Communicatiemedewerker

M 06 [REDACTED]

Werkdagen

Di, wo, do en vr



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

Hoe ver is het park in het veranderen naar wonen?

In juli 2024 is het conceptstreefbeeld gepresenteerd aan de eigenaren. Het streefbeeld (de gewenst situatie in de toekomst) is opgesteld door een werkgroep. Deze bestaat uit een aantal eigenaren, de gemeente en een projectleider. Deze werkgroep bereidt dingen voor waar eigenaren, de gemeente en andere belanghebbenden op kunnen reageren.

In het streefbeeld staat wat er bij komt kijken als het park een woonfunctie krijgt. We hebben uitgewerkt wat de kwaliteiten zijn waar we zuinig op zijn, zoals bijvoorbeeld het groene karakter. Ook staan er een paar gewenste aanpassingen, zoals iets meer mogelijkheden om te bouwen. De eigenaren kunnen reageren op dit streefbeeld.

De volgende stap is dat het streefbeeld wordt uitgewerkt in acties. Ook passen we het omgevingsplan aan (het vroegere bestemmingsplan).

Daarnaast zijn een paar zaken grotendeels afgerond:

- De meeste woningen zijn onderzocht op geschiktheid voor permanente bewoning.
- De meeste woningen zijn getaxeerd in verband met waardestijging door de nieuwe bestemming.
- De wegen en nutsvoorzieningen zijn onderzocht.

Is het ook mogelijk om te kiezen voor een vakantiepark waar je mag wonen én recreëren?

Nee. We gaan uit van één bestemming per park. Wanneer het een woonpark wordt, betekent dit dat het hele park een woonbestemming krijgt. Wel mogen eigenaren die er dan zelf nog recreëren dat blijven doen. Dit kan namelijk door het overgangsrecht.

Wat zijn de voordelen voor mij als woningeigenaar om mee te veranderen naar wonen?

Een deel van de eigenaren mag nu al permanent wonen op De Tip. Zij hebben in het verleden speciale toestemming gekregen (een persoons- of perceelsgebonden beschikking). Andere eigenaren mogen dat niet en dit trekken we nu gelijk. We maken het mogelijk dat alle eigenaren kunnen wonen of hun woning kunnen verhuren voor permanente bewoning. Alle eigenaren kunnen meedoen en de kosten worden zo verdeeld. Gevolg hiervan is dat de woningwaarde zal stijgen.

Permanent wonen is natuurlijk niet verplicht. Als eigenaren willen blijven recreëren dan is dat mogelijk. Ze kunnen ervoor kiezen mee te gaan in de woonbestemming en op een later moment zelf te gaan wonen of de woning als woning te verkopen. Zij kunnen er ook voor kiezen hun recreatiebestemming te behouden. Zij maken dan nu geen kosten. Mochten zij er op een later moment toch willen gaan wonen of willen ze hun woning verkopen aan iemand die er wil wonen? Dan moet het omgevingsplan individueel worden aangepast. De kosten worden daarmee een stuk hoger.

Wat als ik nu een chalet op De Tip koop met de bedoeling hier permanent te gaan wonen?

Wanneer u nu een chalet op De Tip koopt, koopt u een chalet op een perceel met een recreatiebestemming. De transformatie is nog niet definitief en ook nog niet volledig zeker. U kunt er op dit moment niet wonen en u heeft een hoofdverblijf elders nodig. De gemeente Coevorden verstrekt u geen tijdelijke gedoogbeschikking. Mocht u de keuze maken er in strijd met de bestemming wel te gaan wonen, dan wijs ik u erop, dat wanneer er een handhavingsverzoek van een belanghebbende komt of wanneer de transformatie niet doorgaat, de gemeente zal handhaven op illegaal gebruik.

Natuurlijk kunt u als potentiële nieuwe eigenaar na aankoop kiezen voor de transformatie naar een woonbestemming en draagt u met uw keuze bij aan de haalbaarheid van de transformatie.

Wanneer is de transformatie naar een woonbestemming rond?

Het is moeilijk om precies aan te geven wanneer het onderzoek naar de transformatie naar wonen helemaal is afgerond. Wij gaan ervan uit dat dat ergens in de tweede helft van 2025 zal zijn.

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 26 februari 2021 11:51
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: adressen de Tip
Bijlagen: Adressen bewoners eigenaren De Tip bron tabula 20212602.xlsx

Hoi [REDACTED], [REDACTED]

Voor de uit te zetten enquête/inventarisatie heb ik even zitten grasduinen in de voor mij beschikbare systemen. In Tubala gisviewer heb ik een aantal selecties gemaakt en wat plak en knipwerk, dit heeft mij de adressenlijst opgeleverd die in de bijlage zit.

Het is een ruwe versie in excel maar voor mij overzichtelijker dan de etiketten bestanden die er al zijn, het is opgebouwd uit twee tabbladen (leden VVE en overige bewoners/eigenaren)

Nadeel is dat dit alleen de eigenaren zijn en we op deze wijze nog niet de bewoners(huurders) in beeld hebben. Volgens kan dit de basis zijn voor een uitgebreider bestand waar meerdere gegevens van en over bewoners/eigenaren in kunnen worden verwerkt. Te denken is aan de verschillende beschikkingen, afval etc.

Kunnen jullie zien of dit een beetje klopt met het beeld wat jullie hebben van het park?

Hebben jullie verder op- /aanmerkingen?

Ik heur graag.

Hartelijke groet,



[REDACTED]
Kasteel 1, Coevorden

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar



GVZ EUROPARK
COEVORDEN - EMILICHHEIM

**DUTCH
TECHZONE**
regio van excellent vakmanschap

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J

Van: VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 3 augustus 2020 16:27
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] @gmail.com'); [REDACTED] J @hotmail.nl';
[REDACTED] J @hotmail.com'; [REDACTED] J @xs4all.nl'; [REDACTED] J @tele2.nl';
[REDACTED] J @hotmail.com'; [REDACTED] J @xs4all.nl';
[REDACTED] J @hetnet.nl'; [REDACTED] J @hotmail.com'; [REDACTED] J
Onderwerp: bezoek De Tip

Dag Allemaal,

Het is al enige tijd geleden dat we contact hebben gehad. Na de oplevering van het conceptrapport van de Quicksan hadden we een afspraak staan om deze samen door te spreken en een volgende stap te maken. Door corona werd dit vertraagd. Aan onze kant vond een tweede vertraging plaats. Onze medewerker en projectleider [REDACTED] J vertrok naar een andere baan bij een andere werkgever. Op dit moment wordt de organisatie van het gehele programma opnieuw ingericht. Want zoals jullie weten, maakt het kijken naar een nieuwe toekomst voor De Tip deel uit van het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden, waarin nog 16 parken vallen..

Via dit berichtje wil ik jullie graag informeren, dat om die reden donderdag 5 augustus a.s. vier collega's De Tip bezoeken. Het doel van hun bezoek is om een beeld te krijgen van De Tip. Deze collega's zijn opdrachtgever, programma manager en beleidsmedewerker Recreatie en Toerisme. Dit bezoek is vooral bedoeld om feeling te krijgen met vakantieparken, te weten waar je over spreekt als de naam van een park valt, zoals De Tip. Zij bezoeken die ochtend nog enkele andere parken. Het bezoek staat los van ons eigen traject om gezamenlijk te werken aan de toekomst van De Tip.

Om door te gaan met deze toekomstplannen, is het belangrijk dat er een nieuwe afspraak komt. Ik verwacht dit te kunnen plannen tweede helft september/begin oktober. Naar verwachting is er dan een nieuwe projectleider voor De Tip en kunnen we de Quicksan bespreken.

Mochten jullie nog vragen hebben, dan kunnen jullie mij natuurlijk altijd even mailen of bellen.

Met vriendelijke groet,

J
Klantmanager vergunningen
Gemeente Coevorden
T: 14-0524
E: [REDACTED] J @coevorden.nl
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

J

Van: VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 26 maart 2020 13:35
Aan: [REDACTED] 'J'@gmail.com'); [REDACTED] 'J'@hotmail.nl';
[REDACTED] 'J'@hotmail.com'; [REDACTED] 'J'@xs4all.nl'; [REDACTED] 'J'@tele2.nl';
[REDACTED] 'J'@hotmail.com'; [REDACTED] 'J'@xs4all.nl'; [REDACTED] 'J'@hetnet.nl
Onderwerp: Quicksan en volgende bijeenkomsten
Bijlagen: uit te werken nav qs maart20 (3).pdf; Quick Scan concept maart20.pdf

Hallo Allemaal,

Hierbij stuur ik de concept Quick Scan en een lijst met daaruit afgeleide actie/aandachtspunten.

Toelichting

Verspreid door de quick scan staan zaken genoemd die uitgezocht of onderzocht moeten worden, waarover iemand iets moet vinden en/of een uitspraak moet doen. Deze punten zijn op een rij gezet in het lijstje Acties en aandachtspunten. De volgorde is willekeurig; de punten zijn zo uit de quick scan geplukt. Achter het betreffende punt is benoemd wie (park, gemeente of beide) er iets mee zou moeten. Sommige zaken betekenen huiswerk voor het park, bij andere heeft de gemeente een rol en over veel zaken moeten beide in gesprek. De aanduiding 'park, gemeente of beide is een eerste aanzet', niet meer en niet minder, en bedoeld om alvast te gaan nadenken over wat er genoemd staat. Het betekent dus niet dat een bepaalde taak op het bordje van de genoemde partij komt te liggen. In het gesprek over het lijstje zal afgesproken moeten worden wie concreet welke actie gaat oppakken.

Bijeenkomsten

Dan nog het volgende over de komende bijeenkomsten; Eerder stelde ik voor om onze volgende bijeenkomsten op 24 april te houden maar door omstandigheden kan die datum niet doorgaan. We zouden de afspraak kunnen verzetten naar de week erna op vrijdag 1 mei maar gezien de aangescherpte voorschriften over bijeenkomsten tot 1 juni is het de vraag of dit mogelijk is. Ik weet ook niet of het dorpshuis nog beschikbaar is de komende weken? Hetzelfde geldt voor de bijeenkomst en ledenvergadering die staan gepland op 29 mei. Wellicht is het handig dat het overleg gekoppeld wordt aan de nieuwe datum van de ledenvergadering, en dat het komende overleg met de werkgroep voorafgaand hieraan gepland wordt.

Ik hoor graag wat jullie voorkeur heeft of als er nog andere opties het overwegen waard zijn.

Hiermee hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

J
Klantmanager vergunningen
Gemeente Coevorden
T: 14-0524
E: [REDACTED] 'J'@coevorden.nl
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

Quick Scan Transformatie

Naam park: De Tip te De Kiel

Gesprek op 7 februari 2020, in aanwezigheid van [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] (allen Werkgroep), [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted] (gemeente Coevorden) en [redacted] (Taskforce VVP Drenthe).

De quick scan transformatie heeft tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. Dit met een beschouwing op hoofdlijnen, aan de hand van de onderstaande 10 punten. Deze bestaan uit een combinatie van feitelijke gegevens en meningen en wensen van de relevante partijen. De uitkomst van de quick scan heeft geen status op zich, maar geeft een indicatie van de stand van zaken en kan worden gebruikt om te bepalen of het wel of niet zinvol is een transformatietraject te doorlopen en wat, op hoofdlijnen, de aandachtspunten daarbij zijn. De quick scan is kosteloos en wordt uitgevoerd door de transformatie-adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe.

Eigenaren

1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Beeld op huidige en toekomstige situatie

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal personen- en/of objectgebonden beschikkingen.
3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens scan ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.
4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.
5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Feitelijke situatie

6. Ligging en inpassing in de omgeving.
7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Omgevingsfactoren

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Eindconclusie

Vanuit de deelconclusies op de bovengenoemde onderdelen een beknopte beoordeling of een transformatie kansrijk zou kunnen zijn en wat daarbij aandachtspunten zijn.



1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

Het gebied is in vier deelgebieden te verdelen, van zuid naar noord:

- Rood omkaderd: 42 woningen op eigen kavels, met de wegen en infrastructuur in de VvE "Bungalowpark Op de Kiel" ondergebracht. Het lidmaatschap van deze VvE is verplicht (geregeld in eigendomsakten, met kettingbeding). Deze VvE heeft als taak zorg te dragen voor de weg, de openbare verlichting, de riolering en de afvalinzameling. De VvE heeft geen verdere taken/bevoegdheden, zoals het in algemene zin zorgdragen voor het behartigen van de belangen richting de gemeente (**check in de statuten of dat klopt**). De VvE heeft een bestuur en houdt eens per jaar een ALV.
- Blauw gearceerd: 5 woningen op eigen kavels, waarbij de ontsluitende weg op het eigendom van deze kavels ligt. Geen VvE of anderszins.

- Blauw omkaderd: 9 woningen op eigen kavels langs een ontsluitende weg die in eigendom van de gemeente is. Geen VvE of anderszins.
- Zwart omkaderd: het meest noordelijke puntje: 2 woningen op eigen kavels, direct ontsloten op de openbare weg.

In ruimtelijk opzicht en voor wat betreft het bestemmingsplan is het één gebied. De gemeente wil het in een eventueel transformatieproces ook als zodanig beschouwen. Dit betekent dat er één samenhangende visie op het totale gebied moet komen en één transformatieplan. Omdat er deelgebieden te onderscheiden zijn, met een eigen karakter voor wat betreft de inrichting en verschillende vormen van eigendom en organisatie, zoals hierboven genoemd, moet er binnen dat ene transformatieproces ruimte zijn voor verschillen in inhoud, aanpak en tempo. Eén proces betekent ook dat er één aanspreekpunt en gesprekspartner moet zijn met wie de gemeente de stappen in het transformatieproces voorbereidt. In de besluitvorming en uitvoering kan er verschil zijn tussen de deelgebieden, omdat de eigendoms- en organisatiestructuur nu eenmaal verschilt. Er is nu een werkgroep gevormd waarin een vertegenwoordiging uit de verschillende gelederen aanwezig is. Deze werkgroep zal fungeren als gesprekspartner zoals hierboven genoemd. Als het voor het proces praktisch of noodzakelijk is zal naar bevind van zaken een andere organisatiestructuur worden gekozen.

Conclusie: er is geen gebiedsdekkende eigenaar of entiteit. De werkgroep, met daarin afgevaardigden vanuit de deelgebieden kan als overlegpartner van de gemeente optreden, maar dit heeft zijn beperkingen omdat de werkgroep geen formele status en mandaat heeft. Om het werkbaar te maken zal een regelmatige terugkoppeling naar de individuele leden en de leden van de VvE waarvan toepassing nodig zijn en zo nodig zullen andere oplossingen moeten worden bedacht, zoals het instellen van een nieuwe entiteit. Dit kan een complicerende factor zijn in een transformatieproces.

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantal commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.

- Er zijn 58 recreatiewoningen; de 6 reguliere woningen aan de weg De Kiel tellen niet mee.
- Hiervan worden er 34 ?? permanent bewoond (59%), 23 (40%) als tweede huis recreatief gebruikt, waarbij 2 eigenaren afkomstig zijn uit de gemeente Coevorden en 21 van daarbuiten, en 1 recreatief verhuurd.
- Van de 40 permanent bewoonde woningen zijn er 20 (50%) met een perceelsgebonden beschikking en hebben de bewoners van 7 woningen (18%) een persoonsgebonden beschikking. 5 woningen (13%) hebben een reguliere woonbestemming en 8 (20%) worden illegaal bewoond.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, drie eigenaren heb er twee in bezit.
- Leegstand/verloop?

NB. Een goede kaart, met inzage in de eigendommen en gebruikssituaties zou nuttig zijn.

Conclusie: Nota Bene: om een goede conclusie te kunnen trekken moeten de cijfers geverifieerd worden; zie ook hieronder: in de ZKA-analyse staat 100% niet-recreatief gebruik, uit de cijfers hierboven blijkt wat anders.

3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (wel toeristisch-recreatieve faciliteiten en kwaliteiten in de buurt, maar een park dat gaandeweg vooral een woongebied is geworden) wordt gedeeld door de werkgroep en de gemeente. Nota Bene: in de ZKA-analyse wordt genoemd dat er 100% niet-recreatief wordt gewoond; de cijfers lijken iets anders te zeggen. De werkgroep voegt eraan toe dat De Tip steeds meer een onderdeel van het dorp De Kiel is geworden. Dit zowel volkshuisvestelijk (het vervult een functie voor starters en ouderen vanuit De Kiel, die daar geen passende woning (te duur/te groot) kunnen vinden) als sociaal-maatschappelijk en in het draagvlak voor de voorzieningen. De gemeente houdt beleidmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door de leden van de werkgroep en de gemeente stemmen overeen: De Tip wordt steeds meer een woonbuurt, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.

De werkgroep wil de functie die De Tip al vervult, zie hierboven, versterken en reguleren/legaliseren. Het beeld is een gebied met een eigen karakter, waarin mensen permanent wonen die elders in De Kiel geen geschikte woning kunnen vinden (starters, ouderen, spoedzoekers/tijdelijke huisvesting) en mensen hun woning als tweede woning gebruiken, een mix van permanente bewoning en tweede huisjes dus. Hiermee kan ook invulling worden gegeven aan de wens van Dorpsbelang om aan het dorp nog enkele woningen specifiek voor starters en ouderen toe te kunnen voegen. Die mogelijkheid is er binnen het dorp niet en kan wellicht in De Tip worden gevonden. De gemeente vindt de combinatie van echt recreatief gebruik (commerciële verhuur voor korte periode) en bewoning niet wenselijk, maar kan zich wel vinden in de voorgestelde mengvorm. De gemeente wil dat uitgewerkt zien in een samenhangend plan, waarin het specifieke karakter van De Tip met z'n verschillende deelgebieden en de relatie en wisselwerking met het dorp onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: De Tip ligt naast een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel voorzien in een te onderbouwen behoeft. Een aandachtspunt zijn de nog niet gebruikte bouwrechten/vergunningen voor enkele recreatiewoningen. In een transformatieplan zal duidelijk moeten worden wat daarmee gebeurt (zie ook onder 8.)

Conclusie: als toekomstperspectief ziet de werkgroep en de gemeente dat De Tip een woonbuurt met een eigen karakter zou kunnen worden, die aansluit bij en bijdraagt aan het dorp. Het verder uitwerken van die relatie tussen De Tip en De Kiel kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is.

5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. In een volgende fase zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en

individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. De werkgroep is zich hiervan bewust; dit zal te zijner tijd ook met de leden van de VvE en de niet-georganiseerde eigenaren moeten worden gedeeld. Ten aanzien van het onderdeel vereenvoudiging (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereenvoudiging aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten in verband met de transformatie betrokken. De werkgroep is zich hiervan bewust. Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls, die meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. Ook voor De Tip zal gezocht moeten worden naar meerwaarde. In de quick scan zijn wat aanknopingspunten te vinden (specifiek woonmilieu en functie voor/wisselwerking met dorp De Kiel, collectief verduurzamingsprogramma); deze moeten op enig moment geconcretiseerd worden. Onder 1. is tenslotte genoemd dat een onderdeel van het transformatieproces is het bepalen van een geschikte eigendoms- en organisatievorm tijdens en na het transformeren.

Conclusie: de werkgroep is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, de werkgroep in het onderbouwen van de behoeftes en het concretiseren van te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

De deelgebieden van De Tip vormen samen met het zuidelijk aangrenzende chaletpark De Eeke een driehoekig gevormd gebied, dat aan de noordzijde in een punt uitloopt. Dit gebied is landschappelijk goed ingepast met een bosring en ligt tussen de dorpen De Kiel en Schoonoord. Het gebied wordt ontsloten via de weg De Tip die aan de oostzijde langs het gebied loopt en uitkomt op de Rolderstraat, de N376 (provinciale weg, 80 km/h). Bijzonder is dat de weg De Tip weliswaar openbaar is/lijkt, maar in eigendom van verschillende eigenaren is, waaronder voor een deel de gemeente (**hoe is dat geregelde qua eigendom, gebruik, beheer en onderhoud?**). In het kader van een eventuele transformatie is dit een punt van aandacht. Een ander punt is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud op de snijvlakken van de eigendommen. Verder zal bekeken moeten worden in hoeverre de weg passend is bij een andere functie van het gebied. Aandachtspunten zijn in ieder geval de wegbreedte (te smal voor twee passerende auto's, geen voorzieningen voor fietsers en voetgangers), de inrichting (snelheidslimits?, belijning) en de aansluiting op de provinciale weg (vrij onoverzichtelijk). Aan de weg zijn zowel individuele woningen als de drie deelgebieden aangesloten. Er is geen eenheid in de aansluitingen van de deelgebieden op de weg en de inrichting (maatvoering, overzichtelijkheid) is een aandachtspunt. De verbinding met De Kiel (en verder noordwaarts) verloopt voor het autoverkeer via de weg De Tip (ca. 1 km.) en voor fietsers en voetgangers is er een alternatief aan de noordzijde (ca. 750 m.). **De inrichting van deze laatste verbinding (fietspad) is mij niet bekend (kwaliteit, veiligheid).** Richting het zuiden (onder meer Schoonoord op ca. 1,5 km.) is de weg De Tip de enige aansluiting. Tot slot lijkt er een onverhard pad te lopen aan de westzijde van het gebied; in hoeverre dit (doorlopend) toegankelijk is is niet bekend.

Conclusie: De Tip ligt op zichzelf goed ingepast in de bestaande structuur van landschap en bebouwing. De inrichting van de ontsluitingsweg en de aantakking van de deelgebieden daarop zijn niet optimaal.

7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhouds-toestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verschillend per deelgebied.

In het roodomkaderde gebied is de VvE eigenaar en beheerder van de collectieve ruimte. Bij de entree staat nog een niet meer functionerende slagboom, enkele borden en een verzameling brievenbussen, iets verderop is een mededelingenbord en een plattegrondsborstplaat geplaatst. Op vier plaatsen staan grote vuilcontainers, waar eigenaren zelf hun afval naartoe moeten brengen. Grofvuil is op dit moment een probleem; eigenaren van recreatiewoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. Het entreegebied maakt een wat rommelige indruk en de zichtbaarheid en overzichtelijkheid van de aansluiting op de weg De Tip is een punt van aandacht. De wegenstructuur bestaat uit een lus met enkele doodlopende zijtakken. De weg is verhard, smal (auto's kunnen elkaar niet passeren) en verkeert in redelijke staat. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten moet onderzocht en/of bevestigd worden. Onderhoud wordt planmatig door de VvE uitgevoerd. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden voor een eventuele woonfunctie of dat aanpassing nodig is. Daarbij moet ook de toekomstige eigendoms- en beheerspositie beschouwd worden: wie wordt of blijft eigenaar en beheerder van de gemeenschappelijk gebruikte gronden. De VvE heeft buiten het plegen van onderhoud geen plannen voor verbetering of aanpassing. In vergelijking tot het noordelijke deelgebied van De Tip heeft dit gebied een wat minder parkachtig, natuurlijk karakter. Hoewel groener en minder dicht bebouwd dan de gemiddelde woonwijk is het een sober ingericht gebied dat wel een opfrisbeurt kan gebruiken; het geheel van open ruimte en bebouwing maakt een wat sleetse indruk. Hier liggen aanknopingspunten voor een kwaliteitsimpuls.

Het rood gearceerde gebied bestaat uit een smalle, halfverharde ontsluitingsweg die doodloopt. Aan één zijde staan 5 woningen. Bij de entree staan brievenbussen (**afvalinzameling?**). Qua uitstraling en staat van onderhoud geldt hetzelfde als hierboven, idem voor de aandachtspunten.

Het blauw omkaderde gebied is anders, dunner bebouwd, groener, natuurlijker. De veelheid aan begroeiing en het gebrek aan onderhoud op sommige plaatsen maakt het ook rommeliger en onoverzichtlijker; vindbaarheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten zijn hier ook thema's. Ook hier is het entreegebied en de dimensionering van de infrastructuur een aandachtspunt. De weg is onverhard/halfverhard, hetgeen past bij de uitstraling, maar een aandachtspunt in het beheer is. De gemeente is eigenaar van de infrastructuur, maar evengoed geldt hier dat naar de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte gekeken moet worden, in het licht van een eventuele woonfunctie.

Conclusie: de deelgebieden hebben elk een eigen karakteristiek, die bij een transformatie in stand kan blijven en beschreven en geborgd kan worden. Voor alle gebieden geldt echter dat er naast specifieke aandachtspunten over een aantal zaken keuzes moeten worden gemaakt en de gemeente kaders moet

stellen. Een eventuele transformatie zou moeten worden aangepast om de kwaliteit en de uitstraling van de deelgebieden te verbeteren, met enkele specifieke aandachtspunten.

8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

De grootte van de particuliere percelen in de twee zuidelijke deelgebieden is vergelijkbaar en varieert zo tussen de 500 en 1.000 m², met enkele uitschieters naar boven. De percelen in het groenere noordelijk deel zijn wat groter. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar, met in het noordelijk deel een wat meer bosachtige inrichting. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.) en de verharding, om de kwaliteiten ook in de toekomst te bewaren en op sommige plekken verdere verstening en verharding te voorkomen. Een goed beheersplan kan het onderscheidende karakter in stand houden, waarbij er accentverschillen tussen de deelgebieden kunnen zijn. Enkele percelen zijn niet bebouwd en liggen braak. Omdat er wel vergunningen voor de bouw van recreatiewoningen zijn verleend is dit een onderwerp dat in een eventueel transformatieproces verder uitgezocht en opgelost moet worden.

De bebouwing dateert in de basis uit de jaren '70. De meeste woningen zijn in de loop van de tijd gemoderniseerd en/of uitgebouwd of opgehoogd, waardoor een grote variatie aan woningen is ontstaan. Permanente bewoning is uitgesloten en gebouwd mogen worden vakantiewoningen met een oppervlakte van maximaal 100 m², met vrijstaande bergingen e.d. van maximaal 20 m², en een bouwhoogte van maximaal 8 meter, met een goothoogte van 3 meter. Door de verbouwingen, uitbreidingen en het neerzetten van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen lijkt niet iedere woning binnen de toegestane maatvoeringen gebleven te zijn en is in de loop van de tijd een grote verscheidenheid in grootte en staat van onderhoud van de woningen ontstaan. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op grond van indrukken aan de buitenzijde en gelet op het oorspronkelijke bouwjaar zal een aantal woningen aan modernisering en/of verduurzaming toe zijn; een collectief plan voor verduurzaming kan als kwaliteitsimpuls/meerwaarde worden gezien. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten de uitkomsten uit de controle die in 2003 heeft plaatsgevonden (naar aanleiding van het toewijzen van een gedoogstatus voor een aantal woningen/bewoners) worden meegenomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen redelijk goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbeperkingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke regels er voor het groen en de verharding op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Noch vanuit de ervaringen vanuit de leden van de werkgroep, noch vanuit de gemeente zijn er signalen dat er personen uit kwetsbare groepen op het park verblijven en/of dat er criminaliteit plaatsvindt. In één woning schijnen een aantal weken per jaar arbeidsmigranten te wonen. De gezinnen met kinderen die er wonen staan niet als problematisch bekend; de kinderen gaan gewoon naar school in De Kiel (en dragen daarmee bij aan de instandhouding van die school). Bij een eventuele uitwerking van het concept specifiek woonmilieu (voor ouderen en starters) is er wel een aandachtspunt: wanneer zich van

heinde en verre komende senioren zouden vestigen die op enig moment beroep doen op regelingen en toeslagen kan dat de gemeente op kosten jagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Voor het park is het bestemmingsplan De Kiel, De Tip (vastgesteld 3 februari 2015) van kracht. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aangemerkt. De westelijke rand heeft de bestemming "groen" en voor het gehele gebied geldt de aanduiding "archeologische verwachtingswaarde". In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. De Tip ligt niet in of nabij Natura 2000-gebied of binnen het Natuurnetwerk Nederland en dat betekent dat er vanuit de natuurwetgeving geen beperkingen zijn om het gebied een woonfunctie te geven. In de directe omgeving zijn geen agrarische of andere bedrijven te vinden die voor wat betreft hun mogelijkheden beperkt zouden kunnen worden door De Tip een woonfunctie te geven; eventuele bedrijven die er zijn worden al beperkt door bestaande woningen die zich dichterbij bevinden. Een punt van aandacht is wel de ligging ten opzichte het chalet De Eeke en de bijbehorende dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve functies. Deze zijn weliswaar functioneel en fysiek gescheiden door een beplantingsstrook, maar de afstand tussen de meest noordelijk gelegen chalets en de meest zuidelijke gelegen woningen in De Tip is klein. Onderzoek en overleg zal moeten uitwijzen of en hoe beide functies hier op een verantwoorde manier naast elkaar kunnen bestaan en/of dat maatregelen nodig zijn.

Conclusie: een punt van aandacht en studie is de verhouding tussen het bestaande recreatieve bedrijf aan de zuidkant van De Tip (chaletpark De Eeke en aanverwanten) en een eventuele woonfunctie op De Tip. Onderzocht moet worden of en hoe beide naast elkaar kunnen bestaan.

Eindconclusie

Het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het gebied De Tip is kansrijk. **Nota Bene:** zie onder 2. en 3.: de cijfers moeten wel helder zijn. Een transformatie vanuit (vrijwel) 100% niet-recreatief gebruik is een ander verhaal dan vanuit ca. 60%; bij dat laatste moet je afvragen wat realistisch en gewenst is, ook ten aanzien van de toekomst van het recreatieve gebruik. De tijd zal uitwijzen in hoeverre en tot hoe ver een transformatieproces met de geformeerde werkgroep doorlopen kan worden; het feit dat er een werkgroep is samengesteld geeft in ieder geval hoop. Op hoofdlijnen lijkt er overeenstemming te zijn tussen de werkgroep en de gemeente over de meest voor de hand liggende nieuwe functie als eindbeeld, te weten wonen. Daarin is wel verbijzondering en onderbouwing nodig; aanknopingspunten zijn in deze scan benoemd. Specifieke aandacht vragen de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur. De kwaliteit en de uitstraling van die infrastructuur moet op een aantal plaatsen verbeterd worden, gemeente en park zullen hierover afspraken moeten maken. Dat laatste geldt ook voor het borgen van de groene aankleding en de bebouwingsbepalingen voor de woningen.

Het onderdeel "meerwaarde" zal verder geconcretiseerd moeten worden; in deze scan zijn enkele aanzetten voor kwaliteitsimpulsen opgenomen, zoals verbetering van de infrastructuur, het

uitbouwen en onderbouwen van de wisselwerking De Kiel – De Tip en planmatige verduurzaming van de woningen. Een belangrijk onderdeel tot slot is de verhouding van het gebied De Tip tot de bestaande recreatiefuncties.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aandachts- en uit te werken punten n.a.v. Quick Scan transformatie De Tip nabij De Kiel

18 maart 2020

Nr.	omschrijving	Uitwerking of voorzet door
1	Status en mandaat werkgroep	beide
2	Wijze van terugkoppeling/communicatie naar eigenaren/bewoners	beide
3	Cijfers/verhouding permanente bewoning – recreatief gebruik	gemeente
4	Onderbouwing/uitwerking relatie De Kiel – De Tip	werkgroep
5	Onderbouwing behoefte aan (specifieke) woonfunctie	beide
6	Oplossen kwestie nog niet benutte bouwrechten	gemeente
7	Kostenverhaal en verevening: toetsen financiële haalbaarheid en bereidheid	gemeente
8	Concretiseren meerwaarde/kwaliteitsimpuls	werkgroep
9	Bepalen passende organisatievorm tijdens en na transformatie	beide
10	Kwestie inrichting, eigendom en beheer van de weg De Tip	gemeente
11	Inrichting en aansluiting van de 3 ontsluitingswegen op de weg De Tip	gemeente
12	Wijze van afvalinzameling	beide
14	Inrichting entreegebieden (kwaliteit, maatvoering, voorzieningen)	beide
15	Toegankelijkheid en doorrijdbaarheid voor hulpdiensten	beide
16	Bepalen aard, kwaliteit, onderhoudsniveau en geschiktheid van de openbare/collectieve voorzieningen (boven- en ondergronds), gelet op de nieuwe functie	gemeente
17	Bepalen eigendoms- en beheerspositie van de openbare/collectieve voorzieningen	beide
18	Uitwerken mogelijkheden voor kwaliteitsimpuls in de openbare/collectieve ruimte	werkgroep
19	Bepalen regels voor kwaliteit en kwantiteit van het groen (zo nodig per deelgebied), ook in relatie tot mate van verharding	beide
20	Bepalen gewenste maatvoering e.d. van de woningen	beide
21	Uitwerken mogelijkheid tot collectieve verduurzaming, als mogelijke meerwaarde/kwaliteitsimpuls	werkgroep
22	Onderzoeken of woningen aan eisen van Bouwbesluit voldoen	beide
23	Bij uitwerken specifiek woonmilieu voor ouderen; inschatten financiële gevolgen voor de gemeente	gemeente
24	Afstemming recreatief gebruik De Eeke – woonfunctie De Tip	gemeente

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 28 mei 2024 12:11
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: propaan tank De Eeke

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

Dag [REDACTED],

Zoals afgesproken heb ik gebeld met [REDACTED] van Chaletpark De Eeke en gevraagd naar de LPG/propaan-tank op hun terrein. Het is een propaan-tank en hij is nog volop in bedrijf. De volledige energie-voorziening van het park draait erop, dus de tank kan niet zomaar weg...

Volgens mij hebben we besproken dat jij bij de RUD/VRD gaat navragen wat het 'regime' van de tank is en of het omzetten naar een woonbestemming van het naastgelegen park De Tip gevolgen heeft voor de risico-contour etc.

We horen het graag!

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



[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

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 27 oktober 2020 18:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: overleg 27/10
Bijlagen: 2020-03-27Quickscan De Tip uit te werken aandachtspunten.pdf

Hoi allemaal,

Dank voor jullie deelname aan het overleg van vanmiddag, mooi om via digitale weg de aftrap te doen. We kunnen aan de slag en hieronder staan de actie actiepunten:

- hoeveel uren zijn er voor de projectmedewerkers beschikbaar? – actie [REDACTED] uitzoeken
- afspraak plannen met de werkgroep van de Tip en Gerben Rouwenhorst (provincie Drenthe) voor 4/11 17 uur – actie [REDACTED]
- na de afspraak zullen alle bewoners van het park en vooraankondiging krijgen dat er een inventarisatie ter plaatse wordt uitgevoerd om de juiste aantalen en situaties in beeld te krijgen.
- de lijst met aandachtspunten uit de quickscan zit in de bijlage., willen jullie deze doornemen en kijken welke punten onder jullie vakgebied vallen.

Voor jou punten geef aan hoeveel tijd je er voor nodig denk te hebben om het punt uit te werken/wanneer je dit terug opleveren. Koppel dit aan mij terug, dan kunnen we dit bespreken. Dit wordt verwerkt in een projectplan(ning) om een compleet overzicht te creëren. Actie - Allen

Heb je vragen, ideeën dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,

[REDACTED]



Kasteel 1, Coevorden
GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar



GVZ EUROPARK
COEVORDEN - EMILICHHEIM

DUTCH TECHZONE
regio van excellent vakmanschap

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aandachts- en uit te werken punten n.a.v. Quick Scan transformatie De Tip nabij De Kiel

18 maart 2020

Nr.	omschrijving	Uitwerking of voorzet door
1	Status en mandaat werkgroep	beide
2	Wijze van terugkoppeling/communicatie naar eigenaren/bewoners	beide
3	Cijfers/verhouding permanente bewoning – recreatief gebruik	gemeente
4	Onderbouwing/uitwerking relatie De Kiel – De Tip	werkgroep
5	Onderbouwing behoefte aan (specifieke) woonfunctie	beide
6	Oplossen kwestie nog niet benutte bouwrechten	gemeente
7	Kostenverhaal en verevening: toetsen financiële haalbaarheid en bereidheid	gemeente
8	Concretiseren meerwaarde/kwaliteitsimpuls	werkgroep
9	Bepalen passende organisatievorm tijdens en na transformatie	beide
10	Kwestie inrichting, eigendom en beheer van de weg De Tip	gemeente
11	Inrichting en aansluiting van de 3 ontsluitingswegen op de weg De Tip	gemeente
12	Wijze van afvalinzameling	beide
14	Inrichting entreegebieden (kwaliteit, maatvoering, voorzieningen)	beide
15	Toegankelijkheid en doorrijdbaarheid voor hulpdiensten	beide
16	Bepalen aard, kwaliteit, onderhoudsniveau en geschiktheid van de openbare/collectieve voorzieningen (boven- en ondergronds), gelet op de nieuwe functie	gemeente
17	Bepalen eigendoms- en beheerspositie van de openbare/collectieve voorzieningen	beide
18	Uitwerken mogelijkheden voor kwaliteitsimpuls in de openbare/collectieve ruimte	werkgroep
19	Bepalen regels voor kwaliteit en kwantiteit van het groen (zo nodig per deelgebied), ook in relatie tot mate van verharding	beide
20	Bepalen gewenste maatvoering e.d. van de woningen	beide
21	Uitwerken mogelijkheid tot collectieve verduurzaming, als mogelijke meerwaarde/kwaliteitsimpuls	werkgroep
22	Onderzoeken of woningen aan eisen van Bouwbesluit voldoen	beide
23	Bij uitwerken specifiek woonmilieu voor ouderen; inschatten financiële gevolgen voor de gemeente	gemeente
24	Afstemming recreatief gebruik De Eeke – woonfunctie De Tip	gemeente

Van: [REDACTED] **Verzonden:** dinsdag 6 oktober 2020 08:57
Aan: [REDACTED] **Onderwerp:** projectstart

Hoi,

Als onderdeel van het programma VVPC staan wij aan de lat met "de Tip" aan de slag te gaan, in 2015 is al een aanzet gedaan door de raad en er is al een start gemaakt. Ik ben mij aan het inlezen, duidelijk is het doel is om eind 2021 een toekomstplan voor De Tip op te leveren gericht op het transformeren van het park naar een woonfunctie en daarmee uitvoering van de motie 2015. Als projectgroep gaan we daar samen de schouders onderzetten, maar voor we de eerste gezamenlijke sessie hebben wil ik graag persoonlijk kennismaken met iedereen individueel.

Daarvoor zal ik jullie een uitnodiging sturen via outlook en afhankelijk van jullie voorkeur en/of aanwezigheid op kantoor kijken we of het onsite op digitaal gaat plaatsvinden. Kennismaking dient voor mij meerdere doelen:

- wederzijdse wensen en verwachtingen
- jou rol in het team
- ideeen en suggesties
- wie is....

Ik stuur jullie een uitnodiging via Outlook.

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar



GVZ EUROPARK
COEVORDEN - EMILICHHEIM

**DUTCH
TECHZONE**
regio van excellent vakmanschap

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 16:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Bijeenkomst afgelopen vrijdag
Bijlagen: Memo Vereeniging vakantieparken Coevorden definitief.pdf; Memo veelgestelde vragen vereening en transformatie met vragen De Tip.pdf; VVPD Transformatieproces in beeld.pdf

Meesturen (eerste twee heb je zelf):

1. Presentatie powerpoint in pdf met toelichting
2. Quickscan 1^e fase
3. Memo Kostenverhaal en vereening
4. Brochure transformatie Actieprogramma VVP Drenthe
5. Veelgestelde vragen transformatie en vereening (hierin zitten de vragen van Ermerzand verwerkt)

In de veelgestelde vragen ontbreekt nog 1 antwoord (laatste vraag). Heb [REDACTED] nog even om inspiratie gevraagd.
Stuur ik na!

Nog het volgende

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 7849 TD De Kiel, laat haar zoon zich vertegenwoordigen
[REDACTED], [REDACTED] @solcon.nl. Woont [REDACTED], [REDACTED] Dronten
Kennelijk heeft [REDACTED] op het enquête formulier vragen gesteld aan ons, die door ons nog niet zijn beantwoord. Indien je dit formulier niet hebt, misschien even hem nog mailen?

Individuele vraag van iemand:

Huisje 131 is niet in het park. Hoe is dan de transformatie? 06-[REDACTED].
Wil je dit ook individueel afhandelen?

Van: bianca bos <[REDACTED]@hotmail.com>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 11:26
Onderwerp: Bijeenkomst afgelopen vrijdag

Hallo [REDACTED],

Naar aanleiding van de bijeenkomst van afgelopen vrijdag heb ik een aantal vragen/opmerkingen.

- Ik denk dat het heel verstandig is om een informatieve mail/brief rond te sturen in eenvoudige taal om uitleg te geven over het project en de stappen daarin. Ik kreeg de indruk dat een aantal mensen niet snapten waar het over ging en daardoor werd er volledig aan de vraag voorbij gegaan die door jou werd gesteld, nl. "Is er voldoende draagvlak om verder te gaan onderzoeken".

Onbegrip kan negativiteit creëren en twijfelaars kunnen hierin meegetrokken worden.

De brochure transformatie vakantieparken van de taskforce is mij duidelijk en informatief. Hopelijk gaat dit voor dit moment voldoende duidelijkheid geven. Misschien in de begeleidende mail naar verwijzen en aangeven welke stap we nu zitten.

Vereening – raadsmemo is misschien niet helemaal voldoende gewone taal, maar in de faq staat nog een aanvullende uitleg.

- Ook kreeg ik de indruk dat er nog wat "oud zeer" bij een aantal mensen zit. De VVE is een aantal jaren terug zelf bezig geweest om permanente bewoning op ons park te krijgen. Dit is niet gelukt. Is hier nog steeds frustratie over? Hoe kan dit weggenomen worden?

Ik hoorde vrijdag zelfs de opmerking dat dit plan een manier van de gemeente was om (d.m.v. de verevening) "de zakken van de gemeente" te vullen.

Misschien moet nog een keer duidelijk worden gemaakt dat het initiatief bij de provincie vandaan komt en niet bij de gemeente. Deze gedachte vind ik sowieso een beetje vreemd, aangezien de bewoners in het verleden zelf graag permanente bewoning wilden.

Initiatief: als het gaat om vitaliseren van vakantieparken ligt het initiatief bij provincie EN gemeente. Als het gaat om toekomstbestemming dan ligt de oorsprong van het initiatief bij de bewoners (2014/2015). Nu kijken we of de eigenaren dit alsnog willen. Zo ja, dan gaan we het samen onderzoeken. Zo nee, dan gaan we in gesprek over recreatie.

Oud zeer: begrijpelijk. Goed om uit te spreken. Als het persoonlijk is, beter in een individueel contact. Ook belangrijk om er daarna een streek onder te zetten en weer vooruit te kijken.

- Staan de neuzen van de werkgroep wel allemaal dezelfde kant op? Een aanvallende houding van personen uit de werkgroep naar de gemeente toe, schept wantrouwen naar deze gemeente.

Klopt, hierin ook graag wat wijsheid van de werkgroep – de werkgroep kan haar vragen vooraf stellen en de werkgroep kan vragen stellen waar ze zelf het antwoord misschien wel op weet maar die helpen vragen van andere eigenaren gesteld te krijgen. In de informatie en communicatie is het belangrijk dat werkgroep en gemeente samen op trekken.

- Is de mail "memo kostenverhaal en verevening voor transformatie vakantieparken" die jij naar de werkgroep had gestuurd al gedeeld met een aantal bewoners?

Kennelijk niet, zie bijlage.

- Verder heb ik nog een opmerking over het mandaatverhaal.

Binnen de werkgroep is er geruis dat de gemeente er teveel op aandringt dat de werkgroep mandaat moet krijgen voor het hele park. Dit creëert onrust.

Ik denk dat hier duidelijkheid aan gegeven moet worden.

Mandaat : even uitschrijven wat we vragen.

We vragen als eerste aan alle eigenaren of ze gezamenlijk en samen met de gemeente na de eerste verkennings serieus door willen met het onderzoeken of transformatie naar wonen haalbaar is. Dus NIET beslissen over transformatie maar WEL beslissen over een serieus onderzoek.

We vragen eigenaren een werkgroep (hoeft niet perse de huidige te zijn, mag uitgebreid, belangrijk dat verschillende belangen erin vertegenwoordigd zijn, als iemand verder weg woont maar wel digitaal handig is, kan er een gemixt overleg plaatsvinden van fysieke sessie met een inbeller) het mandaat te geven om scenario's uit te werken voor het streefbeeld van het park. Deze scenario's worden dan voorgelegd aan alle eigenaren die er samen over beslissen. We vragen mandaat voor het aanstellen van een taxateur namens de eigenaren (eventueel met kaders over maximale kosten oid – richtlijn is 2.500-3000 totaal voor het park).

Vriendelijke groeten,

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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

Veel gestelde vragen verevening en transformatie in Coevorden

Datum oktober 2021

Plan per park

- 1 De gemeente wil samenwerken met ons park voor transitie. Uit de stukken blijkt mij niet dat de gemeente een goed en een toereikend beeld heeft van het park. Welke inspanning gaat de gemeente doen in dit kader?

Vanuit het programma Vitale Vakantie Parken investeren we in het bijeen brengen van de juiste informatie. Daarbij gelden twee zaken: in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beschikken we niet over automatisch over informatie die bij andere afdelingen van de gemeente vastligt. In het kader van uw privacy is dit niet toegestaan. Daarnaast verandert door verkopen en verhuringen de actualiteit regelmatig. Wij krijgen daar niet automatisch bericht van. Dus het kan zijn dat bepaalde kennis die we hebben niet meer helemaal actueel is.

Door contact met bestuur en bezoeken aan het park proberen we steeds een zo goed mogelijk beeld te hebben van wat er leeft en speelt. We nodigen u van harte uit om contact te zoeken als u ons wilt informeren over zaken.

- 2 Wij zien jullie als serieuze gesprekspartner. Waarom dan eerst zaken/stukken in de raad brengen, gebiedsvisie vaststellen, etc. en vooraf niet met ons besproken. Hoe doen we dat de rest van het traject?

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden omhelst in ieder geval 17 parken. Als gemeente gaan we met elk park in gesprek om een plan per park te maken. We gaan uit van maatwerk per park. Dit maatwerk gebeurt altijd binnen kaders. Kaders die de gemeente heeft als het gaat om lange termijn visie, beleid of wet- en regelgeving. Bovendien zijn we als gemeente verantwoordelijk voor het algemeen, publiek belang. Dit gaat verder dan de belangen van een park, maar gaat hier bijvoorbeeld ook over de belangen van de eigenaren en ondernemers van omliggende parken en over de belangen van de bewoners van een nabij dorp. De stukken die in de raad zijn vastgesteld gaan over de kaders die de gemeente stelt.

Bij de verevening gaat het om hetzelfde: de raad heeft een methodiek voor alle parken in Coevorden vastgesteld. De uitwerking van de methodiek is afhankelijk van de keuzes die per park gemaakt worden.

Voor de rest van het traject geldt: de transformatiestappen doorlopen we met (een vertegenwoordiging van) de eigenaren op het park. Op de verschillende onderdelen die we tegenkomen gelden soms opnieuw kaders. Denk aan de kwaliteit van de huisjes. Daarvoor moet een toets aan het bouwbesluit worden uitgevoerd. Ook in het uitwerken van het streefbeeld van het park (hoe ziet het park er na de transformatie uit), zult u wensen inbrengen en zal de gemeente kaders inbrengen. Binnen de kaders zit de speelruimte waar u keuzes kunt maken. Net als in wijken en dorpen.

Op het definitieve plan voor de transformatie vindt het uiteindelijke besluit plaats. Door eigenaren en door het college.

- 3 Wanneer is het project voor VVPC geslaagd? En wanneer voor de eigenaren?

VVPC is een programma binnen de gemeente en maakt onderdeel uit van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. Doel van het programma is om de verblijfsaccommodaties te moderniseren en te laten aansluiten bij de vraag van de huidige en toekomstige toeristen. Als een park geen toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming. Zoals wonen. Dit onderzoeken we op dit moment bij twee parken. Als we met de eigenaren tot een succesvolle transformatie naar wonen komen is voor de gemeente het traject

geslaagd. Maar ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is. En we dan gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park. In de wetenschap dat de vakantiehuisjes met een perceelsgebonden beschikking een woonfunctie behouden.

4 Overgangssituatie

Hoe gaat de gemeente in tussentijd om met verzoeken tot permanente bewoning? Worden deze verleend of oogluikend toegestaan? Of juist niet?

We verlenen geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen meer. Dat deden we al enige tijd niet meer en ook met mogelijke aanpassing van het Besluit omgevingsrecht, zullen we geen beschikkingen verlenen. Zo lang we in gesprek zijn over een transformatie naar een woonfunctie, zullen we niet starten met een actieve handhaving op bewoning zonder beschikkingen.

5 Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf hebben gecreëerd door permanente bewoning toe te staan? Als nu gezegd wordt dat problematiek ontstaat door verschillen tussen recreatie en wonen?

In het verleden is er op beleid, inzichten en afwegingen van toen gekozen voor het verstrekken van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Inmiddels is er veel veranderd. Zowel aan kennis over bewoning op vakantieparken, het gebruik van vakantieparken door verschillende groepen in de samenleving als aan de vraag op de woningmarkt zowel in de markt voor vakantiewoningen als in de markt voor permanente woonruimte. Dit maakt dat voortschrijdend inzicht is ontstaan wat wel en niet wenselijk is. En dat er nu andere keuzes gemaakt worden dan 15-20 jaar geleden.

6 Wat voegt het toe voor ons als park? Worden wij niet de melkkoe van de gemeente?

Transformatie op parkniveau betekent dat het park geen vakantiepark meer is maar een gebied met woonhuizen (dit kan een woonpark of andere variant zijn). Er kan legaal gewoond worden of de woning kan worden verhuurd voor bewoning. Er ontstaat een hogere waarde op de woning door de woonfunctie. Er ontstaat duidelijkheid in gebruik en legalisatie van wat veelal gebeurt. Er ontstaat duidelijkheid in wat mag en kan. Individueel voordeel is verschillend uiteraard afhankelijk van huidige situatie, wensen, staat van de huidige vakantiewoning, e.d. Van de meerwaarde wordt 20% betaald aan vereening. Van de overige 80% worden kosten betaald, maar dit is niet persé het volledige bedrag. Wanneer de kosten laag kunnen worden gehouden, resteert er ook een meerwaarde voor de eigenaar zelf. Het voordeel bij transformatie is het grote aantal huisjes. Daarmee kunnen kosten als leges en taxatie gedeeld worden en vallen veel lager uit dan wanneer iemand niet meedoet met transformatie en op een later moment alsnog wil transformeren.

Wanneer er geen transformatie volgt, kiest de gemeente voor het actief inzetten op het terugbrengen van de recreatiefunctie op het park. Voor enkele huidige bewoners zonder beschikking betekent dit dat zij op enig moment niet meer in de vakantiewoning kunnen wonen.

7 Wie is hier de initiatiefnemer?

Waarom veranderen?

Oorspronkelijk waren (een deel van de) eigenaren van de huidige transformatieparken zelf initiatiefnemer. Voor de gemeente geldt dat zij transformatie op deze parken mogelijk wil maken, maar transformatie is niet de enige optie of een uitdrukkelijke wens. De eigenaren moeten willen transformeren naar wonen. Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningssituatie gelegaliseerd wordt. De gemeente werkt mee aan transformatie als het grootste deel van de eigenaren kiest voor transformatie. Het exacte aantal blijft een afweging en het komt niet op 1 aan. Maar van alle eigenaren moet toch zeker het grootste deel (plm. 90%) mee willen in de transformatie. Daarmee hebben de eigenaren onderling ook een gezamenlijk belang of gezamenlijke verantwoordelijkheid.

8 Vanaf welk moment kunnen we niet meer terug en heeft besluitvorming geen wederkeer meer?

Op dit moment, aan het einde van fase I – de verkenning, willen we als gemeente een procesovereenkomst sluiten. Dit is een overeenkomst waarin we gezamenlijk een serieuze intentie uitspreken om te onderzoeken of transformatie haalbaar is. Aan het eind van fase II wordt er een realisatieovereenkomst getekend. Hierin wordt het streefbeeld vastgelegd en

worden financiële afspraken vastgelegd. Dat wordt vertaald naar een transformatieplan dat in fase III wordt gemaakt. Na fase II/III is er een definitieve afspraak. Dan worden ook overeenkomsten met individuele eigenaren over de vereeningsbijdrage gesloten. Tenslotte in fase IV vindt de bestemmingsplanwijziging plaats. Dat is de daadwerkelijke transformatie. In de brochure van de Taskforce van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe wordt het proces het duidelijk toegelicht.

Keuze transformeren

9. Wanneer een eigenaar niet meewerkt of niet mee wil in de vereening, wijzigt de bestemming dan niet naar woonbestemming?

Als de vereening redelijk en billijk is en voldoet aan de voorwaarden, kunnen we de transformatie van dat perceel tegenhouden, alhoewel je vereening niet voorwaardelijk mag maken. In de gesprekken is het belangrijk te kijken welke andere voordelen deze eigenaar kan hebben om toch van gedachten te veranderen.

10 Hoe gaat het met de andere 10 als er van de 100 maar 90 willen transformeren?

De verwachting is dat 100% deelname niet lukt. Uiteindelijk is het een keuze die we maken op de balans tussen belang om te transformeren en hoeveel niet meedoen. Wanneer na fase I een groot deel van de eigenaren serieus verder wil, dan gaan we wel door met het proces. Wellicht dat de mensen die nu niet willen, in fase II alsnog aanhaken. En anders transformeren ze niet mee. Dan gaan we wel starten met handhaving – als deze mensen er wel wonen betekent dit niet dat ze kunnen blijven wonen, want ze zijn niet getransformeerd.

11 Mensen die niet meedoen in de transformatie, betalen die wel mee in de parkkosten?

Dat is aan de VVE/CVE om dat met hen af te spreken als het gaat om centrale voorzieningen waar zij wel voordeel van hebben. Daarin is de gemeente geen partij.

12 Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?

Op dit moment werken we aan enkele scenario's voor toekomstige situaties van getransformeerde vakantieparken. Binnen de scenario's zijn straks bepaalde keuzes te maken door de gezamenlijke eigenaren. Deze scenario's kunnen een naam krijgen waarbij termen als woonpark of woonwijk kunnen worden gebruikt. Transformatie naar een volledige woonwijk zoals in een dorp of stad lijkt niet realistisch en wellicht ook niet wenselijk.

Kosten transformeren

13 Niet alle kosten van de gemeente worden doorberekend?

Het gaat om kosten die voor een deel in de personele sfeer zitten, zoals projectleider, juridisch advies, inhoudsdeskundigen. Kosten voor taxatie, inspectie en bouwleges worden wel aan de eigenaren berekend en kunnen worden betaald uit het kostenverhaal.

14 Als de transformatie doorgaat. Welke kosten zijn er dan te verwachten op het gebied van infrastructuur en hoe worden deze kosten betaald?

Dat hangt af van eigendom, het streefbeeld (wat wil de gemeente en wat wil het park en welke consequenties heeft dit voor infra) en de staat van deze infrastructuur. Als bijvoorbeeld wegen of riool van de eigenaren gezamenlijk zijn en er moeten aanpassingen of er moet achterstallig onderhoud worden gepleegd, dan kunnen de eigenaren dit onderbrengen in het kostenverhaal. Als de wegen of het riool al van de gemeente is, dan zit het al in het onderhoud ingepland. Als er eigendomswisseling moet plaatsvinden of grote aanpassingen, dan moet dit per situatie worden beoordeeld.

15 Wat zijn de kosten structuur proces

Om te transformeren naar een woonfunctie moeten er verschillende kosten gemaakt worden. Een aantal kosten is voor het proces. Andere kosten zijn om de woningen geschikt te maken voor bewoning. Proceskosten zijn bijvoorbeeld: kosten van de makelaars die taxeren, kosten van de leges bestemmingsplan wijziging, kosten inspectie, juridische kosten als de eigenaren advies willen inwinnen. Kosten om de woningen geschikt te maken zijn de bouwkosten. Of alleen de materiaalkosten als de eigenaar zijn woning zelf aanpast. Er kunnen ook kosten zijn voor gezamenlijk eigendom, zoals kosten om de gemeenschappelijke voorzieningen aan te passen, infrastructuur aan te passen, enz. enz.

17 Wat zijn de kosten van transformatie?

Deze kosten zijn afhankelijk van

- a. de staat van onderhoud
- b. het streefbeeld dat partijen (eigenaren en gemeente) opstellen voor de toekomst
- c. de wettelijke eisen die mogelijk van toepassing zijn als er gewoond wordt in plaats van gerecreëerd.

Met name a en b maken dat het antwoord op de vraag per park enorm kan verschillen.

In een transformatieproces zijn vier fasen. In fase I wordt de intentie en de haalbaarheid/wenselijkheid onderzocht van park- en gemeentezijde. Pas in fase II gaan partijen aan de slag met het streefbeeld. Dan worden kosten duidelijk die te maken hebben met aanpassingen op parkniveau en op huisjesniveau. Bij beide parken ronden we een dezer weken fase I af en gaan we aan de slag met fase II.

- a. Algemeen uitgangspunt is dat onderhoud voor de eigenaar is.
- b. Het streefbeeld moet in principe uit het kostenverhaal worden betaald. Hierbij geldt ook: wie heeft de wens. Wil de gemeente het of willen de eigenaren het. En moet er dan voor een gezamenlijke betaling worden gekozen? Dit is maatwerk, afhankelijk van wens, urgentie, noodzaak. De projectleider voert hierover de onderhandeling namens de gemeente.
- c. Wettelijke eisen moeten in principe ook worden betaald uit het kostenverhaal. Voor zover van toepassing.

Welke kosten er ontstaan hangt dus in hoge mate af van eigendom en noodzaak.

Op dit moment is de gemeente aan de slag om twee of drie scenario's voor een streefbeeld te ontwikkelen. Bij elk scenario vullen we in wat dit betekent voor: verkeer, verlichting, groen, wegen, riool, enz., enz. En dan kunnen daar kosten op schatting worden gezet. Deze voorbereiding kan worden ingebracht worden in een themabijeenkomst/raadsexcursie VVPC om deze materie samen nog eens goed door te spreken en te verkennen.

Taxatie

18 Taxatie waardestijging ingericht op Drents niveau. Gekozen voor waardestijging grond ipv object. Waarom?

Grond is meer objectief te bepalen. Woningen zijn nu verschillend en blijven verschillend qua materiaal, grootte, kwaliteit e.d. Waardestijging is gekoppeld aan gebruikswijziging en daarmee vooral gekoppeld aan perceel.

19 Wat gaan eigenaren gemiddeld aan overwaarde ontvangen?

Dat is niet te zeggen omdat de parken/percelen nog niet getaxeerd zijn.

20 Hoe verhoudt zich het volgende. Drenthe is een krimpregio vanwege vergrijzing. Nu veel behoeft aan woonruimte. We transformeren nu naar wonen. Over 15-20 jaar hangt de vlag er anders bij en keldert de waarde. Wat gaan we dan doen?

Uitgangspunt is de marktwaarde op het moment van taxatie. Net al bij elke koop/verkoop van woningen, passen we dit ook bij transformatie toe. Het is altijd aan de eigenaar om hierin een eigen afweging te maken. Naast een risico van daling van marktwaarde is er een mogelijkheid tot stijging van marktwaarde, zoals de afgelopen periode is gebeurd.

21 Is er bij de verkoop van de grond op gewezen dat de eigenaren met perceelsgebonden vergunningen in het voordeel zijn i.v.m. de vereeningsbijdrage?

Dit is ons niet bekend. Vermoedelijk niet, omdat ten tijde van de verkoop van de grond geen sprake was van vereening op dat moment of in de toekomst.

Verevening

Verevening is min of meer het tegenovergestelde van het betalen van plenschade.

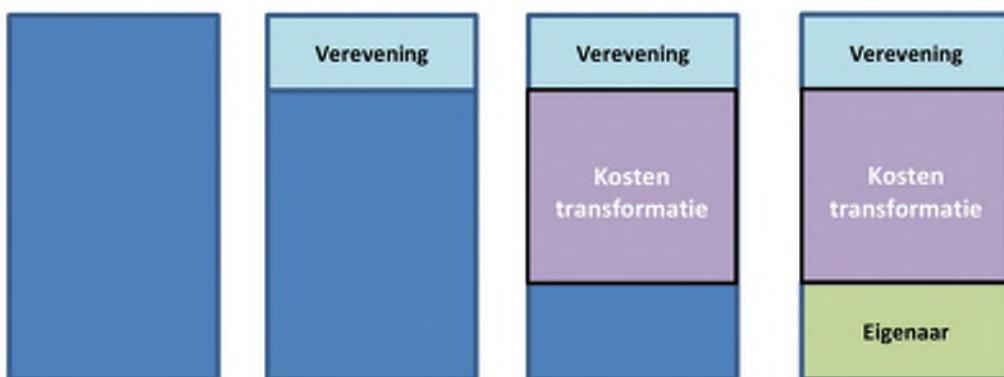
Als een bestemming wijzigt, kan dit betekenen dat iets meer waard wordt of dat iets minder waard wordt. Als het minder waard wordt is er plenschade. De veroorzaker betaalt een vergoeding aan de eigenaar wiens bezit minder waard wordt. Als het bezit meer waard wordt, dan is er een meerwaarde. De veroorzaker kan een vergoeding vragen aan de eigenaar. Dat heet verevening.

De totale meerwaarde, eerste kolom, is 100%.

Van deze totale meerwaarde betaalt de eigenaar 20% aan de gemeente. Tweede kolom.

Dan resteert er 80%. Hiervan betalen de eigenaren de gezamenlijke kosten van de transformatie. En eigen kosten, zoals het voldoen aan het bouwbesluit van het vakantiehuisje. Derde kolom.

Wat resteert van de 100% is voor de individuele eigenaar. Vierde kolom. Hoe lager de kosten, hoe hoger de meerwaarde voor de eigenaar. Hoe groot dit percentage is, is pas bekend als de kosten bekend zijn. De kosten hangen af van wat eigenaren en gemeente afspreken over hoe het park er in de toekomst moet uitzien en welke eisen er zijn vanuit wet- en/of regelgeving. Dit gebeurt in de tweede fase van het stappenplan van de transformatie, het maken van het streefbeeld.



22 Wat wordt bedoeld met waardestijging op Drents niveau?

20% verevening – wie gaat de ondergrond taxeren?

Wat zijn ongeveer de kosten, 80%, en wat valt daar onder voor de eigenaar?

Het gaat niet zo zeer om de waardestijging op Drents niveau. In de nota over de verevening gaat het over de wijze waarop de waardestijging wordt bepaald. Hiervoor hebben de Drentse gemeenten samen een afspraak gemaakt.

"Hierin is een gezamenlijke Drentse lijn bepaald op basis van de waardestijging van de grond. De daarop gesitueerde woning wordt hierbij niet meegenomen. Kortgezegd komt het erop neer dat:

- zowel gemeenten als parkeigenaren beiden op parkniveau een taxatie laten uitvoeren door een register-taxateur naar de marktwaarde voor en na bestemmingsplanwijziging naar wonen. Eventuele fysieke verbeteringen op het park worden hierbij betrokken evenals al dan niet aanwezige objectgebonden beschikkingen.
- de uitkomst vertaald kan worden naar een marktwaarde op perceelsniveau;
- beide register-taxateurs gezamenlijk tot een gedragen waardebepaling komen;
- wanneer dit niet lukt, een derde register-taxateur wordt ingeschakeld om een bindend advies uit te brengen.

De eigenaren bepalen gezamenlijk wat er wel of niet uit de 80% wordt betaald. En ook aan welke kosten de eigenaren met een perceelsgebonden beschikking meebetalen. Gedacht kan worden aan de kosten van de taxateurs, de kosten van de inspectie van de woningen, de leges voor de bestemmingsplanwijziging, kosten voor de kwaliteitsimpuls die de provincie vraagt, kosten voor aanpassingen in de infrastructuur of het groen, enz.

23 Hoe werkt de verevening?

Bij verevening wordt uitgegaan van de meerwaarde die ontstaat doordat de bestemming van de vakantiewoning wijzigt en het een woning wordt. Het gebruik als woning geeft een andere, hogere waarde. Deze meerwaarde is de basis voor de verevening. Hiervan betaalt de eigenaar 20% aan de gemeente. Met transformatie worden recreatieverblijven onttrokken aan de totale hoeveelheid recreatieverblijven. De gemeente zet de vereveningsbijdrage in ter compensatie. Dit betekent dat de bijdrage wordt geïnvesteerd in andere toeristische voorzieningen. Dit wordt vooraf beschreven in een zogenaamde structuurvisie. De basis voor de vereveningsbijdrage is dus afhankelijk van de taxatie.

24 Kunt u d.m.v. een hypothese een voorbeeld geven van de verevening?

Dit doen we niet. In de praktijk merken we dat hypothetische voorbeelden een eigen leven gaan leiden waar betrokkenen zich te veel aan vast houden. Bovendien is de waardestijging heel erg verschillend per park. Dit omdat de situatie op het park een erg belangrijke rol speelt.

Bestemming vereveningsbijdrage

25 De verevening wordt nu ingezet voor andere toeristische activiteiten. Kan dat niet dienen voor de te verwachten infrastructurele kosten?

Nee, dat is niet toegestaan. De opbrengst van de verevening moet worden ingezet voor compensatie in de toeristisch, recreatieve sfeer. Uitgangspunt is dat je vereent omdat toeristisch recreatief product wordt onttrokken. Het fietsplan is een mogelijk voorbeeld van een bestemming. Of transformatie van een park naar natuur, dan blijft het binnen VVPC en kunnen de kosten die hiermee zijn gemoeid worden betaald. Dit moet vooraf worden vastgelegd in een zogenaamde structuurvisie. Daarin worden de doelen/bestemmingen beschreven.

Betaling vereveningsbijdrage

26 Betaalbaarheid: hoe wordt de vereveningsbijdrage gevind.

De verevening is een vrijwillige afspraak, anders dan kostenverhaal. Dus van dwang kan geen sprake zijn. Als er een overeenkomst is, dan is het natuurlijk zo dat de meerwaarde een papieren meerwaarde is. Per persoon kunnen we afspraken maken over hoe dit kan worden betaald. Binnen de organisatie wordt de komende maanden gewerkt aan een aantal opties die we eigenaren kunnen voorleggen. Denk daarbij aan uitgestelde betaling tot verkoop (met eindtermijn) of betaling in termijnen o.d. Ook kan er een hypotheek voor worden verkregen.

27 Ik heb een perceelsgebonden beschikking. Dan is er toch geen sprake van een vereveningsbijdrage? Mijn waarde van de woning wordt lager. Nu is het een unieke positie.

De vereveningsbijdrage is van toepassing als er sprake is van een waardestijging. Of er bij de vakantiewoningen met een perceelsgebonden beschikking wel of geen sprake is van waardestijging is dus afhankelijk van de uitkomst van de taxatie en het oordeel van de taxateurs. Op voorhand kunnen we hier niets over zeggen, aangezien we geen voorbeelden kennen van andere parken waar ook perceelsgebonden beschikkingen waren uitgegeven. De taxatie wordt gebaseerd op de waardestijging van het gehele park als gevolg van de bestemmingswijziging. Dit wordt vertaald naar de percelen. De taxateurs wordt verzocht rekening te houden met de perceelsgebonden beschikkingen.

Vakantiewoning/woning

28 Moeten vakantiewoningen aan het bouwbesluit voldoen?

Ja als een vakantiewoning een woonbestemming krijgt moet er een toets aan het bouwbesluit plaatsvinden. Overigens geldt dit ook als er een persoons- of perceelsgebonden beschikking wordt verstrekt.

Vragen De Tip

29 Wat is het verschil tussen permanente woonbestemming en een woonbestemming? Niet alle woningen voldoen nu aan het bouwbesluit.

Er is geen verschil tussen permanente woonbestemming en woonbestemming. Als er toestemming is voor het wonen in de (vakantie)woning moet de woning voldoen aan het bouwbesluit. Of dit nu is geregeld via een bestemmingswijziging zoals bij transformatie. Of via een perceelsgebonden of persoonsgebonden beschikking. Er is een verschil in eisen tussen bestaande bouw en nieuwbouw. De vakantiewoningen worden getoetst aan de eisen voor bestaande bouw. Zaken waaraan gedacht kan worden zijn bijvoorbeeld eisen over brandveiligheid. De ervaring leert dat het meestal geen ingrijpende verbouwing oplevert, maar er zijn wel aanvullende eisen.

30 Moet het park er na transformatie uitzien als een woonwijk?

Nee, niet persé. Dit hangt af van de keuze die de gemeente maakt, die eigenaren maken en van de haalbaarheid en wenselijkheid. Een van de eisen die de hulpdiensten stellen is dat de woningen bereikbaar moeten zijn voor hun auto's. Bij het bepalen van het streefbeeld, worden ook de hulpdiensten betrokken/gevraagd.

31 Worden er eisen gesteld aan wegen, moeten zandwegen worden gewijzigd in verharde wegen?

Nee, dit is geen eis. De eis is dat wegen begaanbaar moeten zijn. Bij gemengd gebruik gaat men uit van het zwaarste gebruik. Dit wordt in het gesprek over het streefbeeld ook besproken.

32 Wij zijn recreant en blijven recreant. Als dit doorgaat hebben we 2 woonhuizen. Hoe wordt dit gezien ivm de leegstandswet.

De leegstandswet is van toepassing als een woning tzt wordt gesloopt of verkocht en is hier niet van toepassing als een bewoner de vakantiewoning wil blijven gebruiken voor recreatie. Met eigenaren die willen blijven recreëren maar wel meegaan in de transformatie, maken we afzonderlijke afspraken over het gedrag van recreatief gebruik en het vervallen van dit recht bij verkoop (overgangssituatie).

33 Wat moet ik doen als ik tevreden ben met de huidige bestemming?

We adviseren u om dan na te denken of u wel of niet mee wilt transformeren. Als u niet wilt transformeren en de woning recreatief wilt gebruiken, dat kunt u dit aangeven. Het is goed dat u zich realiseert dat als u later alsnog de bestemming van uw huisje wilt laten wijzigen, de kosten voor u hoger zullen zijn. Nu kunnen de kosten gezamenlijk worden gedeeld. Als u wel wilt transformeren maar er niet wilt gaan wonen, dan geldt antwoord 32 ook voor u. Als u wilt kunnen wij u helpen de voor- en tegen argumenten op een rij te zetten.

34 De waarde na bestemming bewoning zal stijgen. Waarover wordt geheven? Stort u ook terug als de waarde daalt?

Er wordt geheven over de meerwaarde tussen de waarde als vakantiehuisje en de waarde als woonhuis. Het verschil tussen deze twee. Als de waarde daalt, is het erg verstandig als partijen (eigenaren en gemeente) zich afvragen waarom we willen transformeren en wie wil transformeren. Dan lijkt het aantrekkelijker er een goed recreatiepark van te maken.

35 Welk percentage van de bewoners moet voor stemmen om het door te laten gaan?

Hiervoor hebben we geen hard percentage of aantal afgesproken. Het hangt af van de omstandigheden en de redenen waarom eigenaren niet mee willen in de transformatie. Als richtlijn gaan we uit van 90%. Voor De Tip zou dit dus ongeveer 60 voorstanders zijn. Als er nu, aan het einde van fase 1 en de start van het serieuze vervolgonderzoek, iets minder zijn dan gaan we verder met fase 2. Dit in de verwachting dat de uitwerking eigenaren andere inzichten kan geven.

36 Graag een voorbeeld van de totale kosten voor een eigenaar van een woning bijvoorbeeld oppervlakte 1.000 m² grond.

Dit kunnen we niet geven. Omdat de meerwaarde niet bekend is. En omdat niet bekend is welke kosten gemaakt moeten worden om het streefbeeld te realiseren of om de woning aan te passen aan de eisen uit het bouwbesluit. Deze kosten ontdekken we in fase 2. Na fase 2 kunnen de eigenaren op basis van het totale kostenplaatje besluiten om of het streefbeeld aan te passen of om af te zien van transformatie.

Belangrijk is steeds daarbij in gedachten te houden dat afzien van transformatie betekent dat de woningen zonder persoonsgebonden of perceelsgebonden beschikking een recreatiebestemming behouden en ook op die manier gebruikt moeten gaan worden.

37 Mandaat: Vertegenwoordiging (werkgroep) na overleg met achterban. Traag proces. Moet structuur (overleg) voor komen.

Graag. Wat we vragen is een werkgroep die voorwerk doet voor alle eigenaren. Met een brede vertegenwoordiging. Als de huidige werkgroep naar iemands mening niet compleet is, dan kunnen er mensen aansluiten. Met de werkgroep werken we als gemeente bepaalde zaken uit, die we dan voorleggen aan individuele eigenaren om (gezamenlijk) te besluiten. Dus de werkgroep beslist niet namens de eigenaren. Wel is het handig en wenselijk als de werkgroep bijvoorbeeld mag beslissen welke taxateur wordt ingeschakeld en – binnen kaders die ze meekrijgt, over de offerte mag beslissen.

Structuur wat ons betreft ook heel graag. Als we binnen ongeveer anderhalf jaar alle stappen willen zetten en afronden, is het belangrijk een goede planning af te spreken.

38 Graag betere informatievoorziening. Waarom niet van te voren stuk toesturen zodat we iets hebben om over te praten en met structuur?

We waren in de veronderstelling dat alle eigenaren geïnformeerd waren en stukken als de quickscan en de transformatie informatie hadden ontvangen. Gebleken is dat dit niet zo was. Het is vervelend dat dit misverstand is ontstaan. Vanaf nu zullen we hier beter op letten en duidelijke afspraken maken wie wat doet (werkgroep/gemeente). En tijdens de bijeenkomst is iedereen verzocht contactinformatie te mailen naar: vvp-coevorden@coevorden.nl. Naam, postadres, email, telefoonnummer en huisnummer. Onze gesprekken vinden plaats met eigenaren en niet met bewoners/huurders.

39 Ik heb een perceelsgebonden beschikking. Welk voordeel biedt transformatie voor mij?

Kader kostenverhaal en verevening voor transformatie vakantieparken

1. Aanleiding

In Coevorden zijn we binnen het programma Vitale Vakantieparken Coevorden (hierna: VVP Coevorden) bezig met de toekomst van onze vakantieparken. Dit met het doel om de kwaliteit van het totale bestand aan vakantieparken te verbeteren. Hierbij wordt niet alleen ingezet op de versterking van recreatieparken maar ook op het saneren van parken of transformatie naar reguliere woningen. Dit programma voeren we uit binnen de kaders van het Drentse programma voor vitale vakantieparken (hierna: VVP Drenthe). Voor de parken die in aanmerking komen voor transformatie naar een reguliere woonfunctie is op Drents niveau een transformatiestappenplan ontwikkeld.

In Coevorden zijn er twee parken van waaruit het verzoek is gekomen om te transformeren. Het transformeren van recreatiewoningen naar reguliere woningen vraagt om een wijziging van het bestemmingsplan en leidt tot waardevermeerdering van het vastgoed. Omdat gemeente en initiatiefnemers kosten moeten maken voor zo'n transformatieproces is het gebruikelijk dat hierover afspraken worden vastgelegd in zogenaamde anterieure contracten. Hierbij is het gebruikelijk dat de gemeentelijke kosten in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemers. Zij hebben immers ook de opbrengsten.

Daarnaast geeft de Wet ruimtelijke ordening ruimte om onder voorwaarden verevening toe te passen. Hierbij wordt in de genoemde anterieure overeenkomsten (aanvullend op de afspraken over kostenverhaal) een financiële bijdrage gevraagd. Deze financiële bijdrage moet worden gebruikt om in de directe omgeving van het park of elders in de gemeente te investeren. Hiervoor geldt wel een belangrijke spelregel. Er moet sprake zijn van een ruimtelijke samenhang tussen de te innen bijdrage en het bestedingsdoel. Verderop in deze notitie wordt hier dieper op ingegaan.

Voor twee te transformeren parken, De Tip en het Ermerzand, geldt dat deze in een stadium terecht komen waarin het gewenst is om duidelijkheid te verschaffen aan alle betrokkenen over de wijze waarop kostenverhaal en verevening concreet handen en voeten wordt gegeven. Dit zorgt voor transparantie en een objectief kader aan de voorzijde wat helpend is in het vervolgsproces en duidelijkheid geeft. Dit kader vormt ook de basis voor eventuele transformatie van andere parken in de toekomst. Binnen het Drentse programma is in 2020 de lijn afgesproken dat het instrument verevening toegepast wordt. Met betrekking tot de mate waarin en de wijze waarop kan elke Drentse gemeente zijn eigen keuze maken.

Met dit kader kunnen de gesprekken met de gesprekspartners van de te transformeren parken worden gestart om verdere stappen te zetten in het transformatieproces.

Leeswijzer

Deze notitie start met een beknopte beschrijving van het Drentse stappenplan voor transformatie. Dit met aandacht voor de plek die verevening binnen dit proces heeft. Daarna wordt kort de Coevordense situatie geschetst. Vervolgens wordt concreet ingezoomd op het kostenverhaal. Eerst in algemene zin waarna verdere concretisering plaatsvindt binnen de context van het vereveningsvraagstuk. Hierbij wordt met name ingegaan op de verschillende soorten kosten en de onderlinge samenhang. Dan worden de relevante kaders geschetst met betrekking tot het kostenverhaal zoals deze gehanteerd worden binnen het transformatieproces in Coevorden. Vervolgens wordt nader ingegaan op het instrument structuurvisie. Tot slot wordt ingegaan op de mogelijke invloed van de naderende Omgevingswet.

2. Het Drentse stappenplan

Binnen VVP Drenthe is een transformatiestappenplan ontwikkeld dat door alle Drentse gemeenten gebruikt wordt om op een gestructureerde wijze tot transformatie van recreatiwoningen naar reguliere woningen te komen. Er worden vier fasen onderscheiden waarvan de eerste drie binnen het programma VVP Coevorden worden uitgevoerd. De laatste fase (planologische traject en uitvoering) vindt binnen de lijnorganisatie plaats.

Fase I Verkenningsfase

In deze fase wordt allereerst vastgesteld welke parken in aanmerking komen voor transformatie. Vervolgens wordt op de betreffende parken een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd en vindt een eventuele verdiepingsslag plaats. Dit mondert uit in een procesovereenkomst tussen park en gemeente. De gemeente treedt op als trekker van het proces. In deze fase worden ook de uitgangspunten voor vereenvoudiging bepaald en vastgelegd.

Fase II Streefbeeld

Wanneer er een overeenkomst is afgesloten tussen gemeente en park, wordt een gezamenlijk streefbeeld bepaald waar het park over een aantal jaar wil staan. Aanvullend wordt op hoofdlijnen een financiële scan gemaakt waarbij kostenverhaal, vereenvoudiging en overige kosten per park in beeld worden gebracht. Zowel afspraken met betrekking tot het streefbeeld als de afspraken over de kosten worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst. De (verenigde) woningeigenaren worden in deze fase trekkers van het proces.

Fase III Transformatieplan

Deze fase leidt tot een gedragen en concreet plan van aanpak, inclusief planning en financiële paragraaf. Ook in deze fase ligt het initiatief bij de (verenigde) woningeigenaren. Nadat deze fase is afgerond, stopt de betrokkenheid van het programma

Fase IV Bestemmingsplan en uitvoering.

Deze fase staat in het teken van het doorlopen van de planologische procedure en de daadwerkelijke uitvoering.

3. De Coevordense situatie

Om de doelen en resultaten uit het VVP Coevorden te halen, wordt onderscheid gemaakt tussen drie inspanningen voor de vakantieparken die staan beschreven in het programmacontract en het uitvoeringsplan, zoals deze in oktober 2020 zijn vastgesteld door de gemeenteraad Coevorden.

De parken die op dit moment grotendeels of alleen een recreatieperspectief kennen, kunnen excelleren. Dit zijn parken met een goede kwaliteit en een goed toekomstperspectief die zich willen ontwikkelen tot een van de beste vakantieparken in hun segment. De inspanning bij deze parken is gericht op excelleren (*E*).

Met de parken die op dit moment grotendeels worden bewoond en geen of een zeer matig recreatief toekomstperspectief hebben kijken we, mits passend binnen de gemeentelijke visie, naar de mogelijkheid van andere bestemmingen. We zetten gericht in op de transformatie (*T*) van niet-vitale parken omdat deze niet bijdragen aan de ambitie om kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie te hebben in de gemeente Coevorden. Transformatie van een recreatiepark hoeft overigens niet altijd het transformeren naar een woonbestemming te zijn. Ook transformatie naar een andere bestemming dan wonen kan een serieuze optie zijn.

In principe is het hoofddoel dat recreatieve parken een recreatieve functie *behouden* (*B*). Daar waar wel (veel) bewoning is maar waar parken om diverse redenen niet geschikt zijn voor permanente bewoning of waar de eigenaar of de eigenaren van de woningen heel bewust kiezen voor een recreatief verblijfspark, wordt een plan gemaakt om het park weer terug te brengen naar recreatie. Hier zetten we in op het oplossen van ontstane permanente of flexibele bewoning.

Zoals gezegd zijn er op dit moment twee parken waar al concreet gesproken wordt over transformatie. Deze parken zitten in fase I van het Drentse stappenplan: Het Ermerzand in Erm en de Tip in De Kiel.

Park	Aantal recreatiewoningen	Aantal eigenaren	Persoonsgebonden beschikkingen	Perceelsgebonden beschikkingen
de Tip	61	55	25	14
Ermerzand	195	156	43	34
Totaal	256	211	68	48

Tabel 1: Overzicht de Tip en Ermerzand.

Op basis van schattingen worden zowel op de Tip als het Ermzerzand twee op de drie woningen permanent bewoond. Zo'n drie procent wordt nog daadwerkelijk gebruikt als recreatiewoning voor de verhuur aan derden. Het overige deel is in gebruik als tweede woning.

4. Kostenverhaal onder de Wro

Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de basis van het systeem voor exploitatie van gronden. Een belangrijk onderdeel hiervan is het zogenaamde gemengde stelsel van publiek- en privaatrecht. Uitgangspunt bij het kostenverhaal is dat overheden en particuliere grondeigenaren bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij sprake is van een bouwplan, op vrijwillige basis afspraken maken over het verhaal van grondexploitatiekosten. Dit door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten.

Hierbij kan onderscheid gemaakt worden tussen kosten die rechtstreeks aan een ontwikkeling zijn toe te rekenen (bijv. bestemmingsplankosten of kosten voor aanleg van openbare ruimte) en bijdragen voor ontwikkelingen *buiten het exploitatiegebied* (bijvoorbeeld voor de aanleg van een rondweg als gevolg van de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk.)

Naast plankosten die vanuit de overheid verhaald worden op particuliere eigenaren en eventuele bijdragen die daarnaast gevraagd worden, moeten particuliere eigenaren zelf ook investeringen plegen om een ontwikkeling van de grond te krijgen (bijv. architectenkosten, kosten t.b.v. onderzoeksrapportages, makelaarskosten, etc.) Deze vallen buiten de reikwijdte van de Wro. Daar komt in het geval sprake is van transformatie van vakantieparken naar reguliere woningen nog bij dat vanuit de provincie als voorwaarde is gesteld dat een kwaliteitsimpuls moet worden bereikt in de vorm van een ruimtelijke / fysieke of maatschappelijke verbetering. Deze kosten wegen natuurlijk ook mee bij de vraag of een haalbare ontwikkeling te creëren is.

Voor het gemak wordt in deze notitie verder gesproken over:

- Plankosten: kosten die door de gemeente gemaakt worden om de ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren die in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer(s),
- Particuliere investeringen: kosten die daarnaast¹ door de initiatiefnemer(s) zelf gemaakt moeten worden om de ruimtelijke ontwikkeling te realiseren). Het kan gaan om individuele kosten, kosten per perceel of collectieve kosten,
- Vereenvening: een financiële bijdrage door de initiatiefnemer(s) te voldoen die door de gemeente wordt gebruikt om ontwikkelingen elders binnen de gemeente mogelijk te maken.

Tot slot is het goed om op te merken dat bij een ruimtelijke ontwikkeling sowieso sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling moet passen binnen de diverse beleidskaders. Er mogen ook geen wettelijke belemmeringen (bijv. negatief effect op Natura 2000) zijn en omliggende functies mogen niet in hun mogelijkheden worden belemmerd.

¹ Ook bij plankosten is natuurlijk sprake van particuliere investeringen. Deze kosten komen immers ook op het bordje van de initiatiefnemers terecht. Toch is ervoor gekozen om het onderscheid te maken o.a. omdat de gemeente hier zelf op kan sturen.

5 Spelregels kostenverhaal en verevening

De bevoegdheden met betrekking tot kostenverhaal zijn niet ongeclausuleerd. Met betrekking tot de plankosten is de praktijk sinds de inwerkingtreding van de Wro in 2008 redelijk helder. Alle rechtstreeks aan een particuliere ontwikkeling toe te rekenen plankosten kunnen in rekening worden gebracht bij initiatiefnemers.

Met betrekking tot de mogelijkheden voor verevening ligt dit een stuk genuanceerder. Allereerst moet er *samenhang zijn tussen de ontwikkelingen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd en de betreffende gebiedsontwikkeling*. Ook hier geldt dat afspraken pravaatrechtelijk, op basis van wederzijds instemming, tot stand komen. Daar komt bij dat er een *structuurvisie* moet zijn vastgesteld door de gemeenteraad waarin de genoemde samenhang is onderbouwd en de ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor de bijdrage wordt aangewend, zijn vastgelegd.

Daarnaast gelden de algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot contractvorming en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur uit de Algemene wet bestuursrecht. Er moet een *zorgvuldige belangenafweging* plaatsvinden en er mag geen misbruik gemaakt worden van het instrument². Met andere woorden, de bijdrage mag niet worden gebruikt om particuliere eigenaren een onredelijk hoge financiële bijdrage te laten betalen. De gevraagde *bijdrage moet redelijk en billijk zijn*.

6 Uitgangspunten kostenverhaal en verevening

Pravaatrechtelijke afspraken komen in de regel alleen tot stand wanneer de beoogde opbrengsten van de ruimtelijke ontwikkeling hoger zijn dan de lasten. Concreet vertaald naar de transformatie van vakantieparken: de waardestijging van een perceel na omzetting van de bestemming naar een reguliere woonbestemming is hoger dan de kosten die moeten worden gemaakt (plankosten / investeringen / vereveningsbijdrage.) Wanneer dit niet het geval is, zal het in de praktijk immers niet mogelijk zijn om op basis van wederzijdse instemming tot overeenstemming te komen.

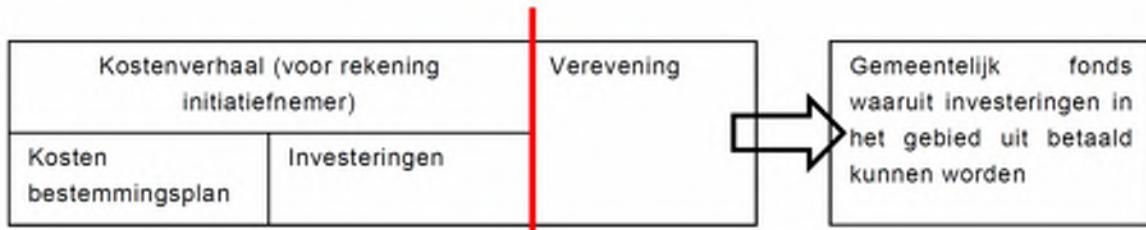
De mate waarin houdbare afspraken kunnen worden gemaakt over verevening is dan ook afhankelijk van een aantal factoren:

- de omvang van de waardestijging van het (individuele) perceel,
- de omvang van de door te rekenen plankosten,
- de omvang van de particuliere investeringen die moeten worden gedaan om de woning(en) gebruiksklaar te maken conform nieuwe functie.

Dit zijn als het ware communicerende vaten. Kort gezegd, hoe hoger de plankosten en investeringen, hoe minder ruimte resteert voor een vereveningsbijdrage. Dit er uiteraard van uitgaande dat, voor de te transformeren parken geldt dat de waardestijging sowieso hoger is dan de kosten.

In onderstaande afbeelding is dit schematisch weergegeven waarbij zichtbaar wordt dat de ruimte om te verevenen mede wordt bepaald door de omvang van de plankosten en de investeringen. (In deze afbeelding is onderscheid gemaakt tussen plankosten en kosten bestemmingsplan maar ook bestemmingsplankosten zijn plankosten.)

² Er mag geen sprake zijn van betaalplanologie. Hiervan is sprake wanneer de gemeente haar planologische medewerking uitsluitend afhankelijk maakt van het betalen van een financiële vergoeding. Wanneer dit het geval is, is niet vastgelegd. De overeenkomsten moeten op vrijwillige basis tot stand komen.



Afbeelding 1: Schematische weergave relaties kostenverhaal

Voordat goede kaders voor vereening kunnen worden vastgesteld is het eerst van belang om inzicht te krijgen in de uitgangspunten die worden gehanteerd met betrekking tot de plankosten, de particuliere investeringen en de wijze waarop de waardestijging wordt bepaald. Hieronder worden ze een voor een langsgelopen en worden de uitgangspunten benoemd.

Uitgangspunten bepaling waardestijging

Dit is een gegeven. De wijze waarop de eventuele waardestijging bepaald wordt is namelijk op Drents niveau vastgelegd³ in een procesbeschrijving. Hierin is een gezamenlijke Drentse lijn bepaald op basis van de waardestijging van de grond. De daarop gesitueerde woning wordt hierbij niet meegenomen. Kortgezegd komt het erop neer dat:

- zowel gemeenten als parkogenaren beiden *op parkniveau* een taxatie laten uitvoeren door een register-taxateur naar de marktwaarde voor en na bestemmingsplanwijziging naar wonen. Eventuele fysieke verbeteringen op het park worden hierbij betrokken evenals al dan niet aanwezige objectgebonden beschikkingen⁴.
- de uitkomst vertaald kan worden naar een marktwaarde op perceelsniveau⁵;
- beide register-taxateurs gezamenlijk tot een gedragen waardebeoordeling komen;
- wanneer dit niet lukt, een derde register-taxateur wordt ingeschakeld om een bindend advies uit te brengen.

Uitgangspunten plankostenverhaal gemeente

Met betrekking tot de plankosten is het uitgangspunt dat *alleen de kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan in rekening worden gebracht*. De ambtelijke uren voor procesbegeleiding en eventuele kosten voor het inschakelen van externe expertise (juridisch advies, gemeentelijke taxaties) worden voor eigen rekening genomen. Wel worden binnen de af te sluiten realisatieovereenkomsten afspraken gemaakt over *planschade*.

Uitgangspunten particuliere investeringen

Met betrekking tot de particuliere investeringen is het uitgangspunt dat *particuliere investeringen die redelijkerwijs aan de transformatie zijn toe te rekenen, kunnen worden ingebracht in het transformatieplan*.

In dit geval gaat het concreet om de volgende investeringen:

- kosten voor het opstellen van het streefbeeld en transformatieplan;
- eventuele kosten voor landschappelijke inpassing en of kosten voor natuurcompensatie;

³ Procesbeschrijving taxeren bij transformeren van juli 2020, Vitale vakantieparken Drenthe

⁴ Persoonsgebonden beschikkingen blijven hierbij buiten beschouwing omdat deze immers gerelateerd zijn aan een eigenaar en niet aan een perceel. Bij kavels waar sprake is van perceelsgebonden beschikkingen (die veelal zijn vastgelegd in bestemmingsplannen) is de vraag of sprake is van waardevermeerdering. Op deze kavels mag nu immers ook al worden gewoond. Dit zal zich waarschijnlijk alleen (in beperkte mate) voordoen wanneer fysieke verbeteringen worden uitgevoerd op een park.

⁵ Op basis van omvang perceel en gunstige of minder gunstige ligging binnen het park.

- benodigde investeringen ten behoeve van de kwaliteitsimpuls zoals vanuit de provincie vereist;
- Aanpassingen aan de openbare ruimte (indien van toepassing);
- aanpassingen om woningen aan het bouwbesluit te laten voldoen;
- met de daarbij behorende kosten voor onderzoeksrapportages en kosten voor de inzet van externe expertise (kosten bouwkundig advies, kosten juridisch advies, taxatiekosten, notariskosten).

Uitgangspunten verevening

Het uitgangspunt is dat er, vanwege het verdwijnen van recreatief aanbod in de vorm van recreatiwoningen, een redelijk en billijke vereveningsbijdrage in rekening wordt gebracht, die wordt aangewend om elders binnen de gemeente nieuwe toeristisch recreatieve ontwikkelingen mogelijk te maken. De vereveningsbijdrage bedraagt 20% van de waardevermeerdering⁶ zoals op Drents niveau is vastgelegd.

Dit betekent dat 80% van de waardevermeerdering 'in het bezit' van de initiatiefnemer zelf blijft. Van dit bedrag kan de initiatiefnemer (zijn deel van) de bestemmingsplankosten en zijn particuliere investeringen financieren. Het restant is dan 'winst' voor de initiatiefnemer. Mocht de situatie zich voordoen waarbij sprake is dat de som van de plankosten en de particuliere investeringen hoger is dan de waardestijging minus de vereveningsbijdrage van 20%, dan kan op basis van maatwerkafspraken de vereveningsbijdrage naar beneden worden bijgesteld.



Afbeelding 2: visuele weergave systematisch verevening Coevorden

7. Aandachtspunten Structuurvisie

Om het instrument verevening te kunnen toepassen moet er een structuurvisie zijn vastgesteld door de gemeenteraad. In deze structuurvisie moet ingegaan worden op de wijze waarop de verevening concreet handen en voeten wordt gegeven, moet de samenhang tussen de financiële bijdragen aan de ene kant en de doelen waarvoor de gegenereerde middelen worden ingezet aan de andere kant, worden vastgelegd inclusief een financiële onderbouwing.

Er zijn inmiddels meerdere gemeenten die voor dit specifieke doel een structuurvisie hebben vastgesteld. In de gemeente Oldebroek heeft dit geleid tot een procedure bij de Raad van State waarbij de 'Oldebroekse systematiek' de toets van de Raad van State heeft doorstaan. Het ligt dan ook voor de hand om hier zoveel mogelijk bij aan te sluiten in Coevorden.

In Oldebroek is de samenhang als volgt onderbouwd: *Het toestaan van permanente bewoning (....) biedt extra gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren. Ook worden deze objecten daarmee onttrokken aan het recreatieve aanbod. Ter compensatie (....) stort de eigenaar een vereveningsbijdrage in de gemeentelijke recreatievoorziening (fonds) waaruit*

⁶ Een grove vuistregel is dat in Drenthe een vierkante meter grond met een recreatie-bestemming zo'n €75,- waard is en een vierkante meter woningbouwgrond op een vergelijkbare locatie € 150,-. Uiteraard met nuancing voor lokale situaties, waaronder de ligging van het perceel, de kwaliteit van het park of gebied, de woningmarkt ter plaatse en de geldende grondprijzen. Bij transformatie van recreatie naar wonen kan dus bij een perceel van 500 m², uitgaande van deze aannames, een waardestijging van € 37.500,- optreden. Noot auteur: *In deze situatie zou de vereveningsbijdrage dan €7.500,- bedragen.* (bron: Notitie toepassing verevening bij transformatie, taskforce VVP Drenthe, 26 november 2019 / 6 januari 2020.)

het toeristisch-recreatief product van de gemeente in functioneel, kwalitatief en/of economisch opzicht wordt versterkt (.....).

Kort gezegd komt het erop neer dat het onttrekken van recreatiewoningen aan het toeristisch recreatieve aanbod alleen ruimtelijk planologisch verantwoord is wanneer het toeristisch recreatieve product als geheel, versterkt wordt.

Wanneer dit vertaald wordt naar de Coevordense situatie zijn er meerdere mogelijkheden bijvoorbeeld:

- de vereveningsbijdragen worden ingezet *binnen* VVP Coevorden bijvoorbeeld ten behoeve van toeristisch recreatieve impulsen;
- de vereveningsbijdragen worden ingezet *buiten* VVP Coevorden bijvoorbeeld voor de financiering van maatregelen ten behoeve van recreatief fietsen zoals vastgelegd in de fietsnota 'Ruimte voor de fietser,'
- het verstrekken van subsidies voor toeristisch recreatieve activiteiten;
- etc.

Dit vraagt verdere uitwerking in de nader op te stellen structuurvisie. Hierbij verdient het de voorkeur om, naast de maatregelen waarvoor de vereveningsbijdragen worden ingezet (inclusief globale financiële onderbouwing) ook aandacht te besteden aan het toetsingskader voor de bestemmingswijzigingen:

- passend binnen rijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- de manier hoe het bestemmingsplan wordt opgezet;
- hoe om te gaan met mogelijkheden vergunningsvrij bouwen;
- parkeren;
- etc.

Nadat de Structuurvisie is vastgesteld moet het college van B&W jaarlijks verantwoording afleggen aan de gemeenteraad binnen de reguliere P&C cyclus.

8. Kostenverhaal en verevening onder de Omgevingswet

De Omgevingswet treedt op zijn vroegst 1 juli 2022 in werking. Vanuit VVP Drenthe is onlangs juridisch advies ingewonnen of ook de nieuwe Omgevingswet ruimte biedt voor kostenverhaal en verevening. Het voert te ver om het hele advies in deze notitie te bespreken maar kort gezegd komt het erop neer dat ook onder de Omgevingswet verevening kan worden toegepast. Hierbij moet, net als nu de financiële vereveningsbijdrage, op basis van een omgevingsvisie of programma, opgenomen te worden in een anterieure overeenkomst.

In navolging van de genoemde uitspraak van de Raad van State inzake Oldebroek moet ook, onder de Omgevingswet, voor het vragen van een financiële bijdrage een omgevingsvisie of programma worden vastgesteld, waarin de samenhang is gelegd en onderbouwd tussen de transformatie van vakantieparken (wijziging van functies (bestemmingen), zonder dat er sprake is van bouwen en/of verbouwen), en de benodigde investeringen waarvoor een financiële bijdrage gevraagd wordt.

Nieuw onder de Omgevingswet is dat, wanneer bij de transformatie van vakantieparken naast een gebruikswijziging ook sprake is van bouwen en/of verbouwen dan kan een vereveningsbijdrage publiekrechtelijk worden geïnd. Voordeel hiervan is dat er dan geen gezamenlijke instemming nodig is. Dit laatste kan een optie zijn wanneer het niet lukt om eigenaren te verenigen als gezamenlijke entiteit / gesprekspartner. De kanttekening die hierbij op dit moment nog moet worden geplaatst is dat deze optie niet mogelijk is wanneer alleen sprake is van een gebruikswijziging. Er wordt over nagedacht in Den Haag om dit, mede gelet op de transformatie van vakantieparken, wel te gaan regelen in de Omgevingswet.

Naar een andere bestemming van uw vakantiepark



Informatie over alles dat bij een transformatie van een vakantiepark komt kijken



Transformeren van niet-vitale parken

Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Die parken zien er misschien keurig uit, maar ze zijn niet meer zo in trek bij vakantiegangers. Voor die parken die eigenlijk geen toeristische toekomst meer hebben, is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het ‘transformeren van niet-vitale parken’, een klus die het park en de gemeente samen moeten klaren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt ‘transformeren’ genoemd. Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of ‘teruggave aan de natuur’ een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.



UITGANGSPUNten EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. In zo'n plan moet ook het hele park worden meegenomen.
- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVp). Dit zijn adviseurs die in de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.
- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte is als uitgangspunt genomen dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, bijvoorbeeld de woningen, de wegen, het groen, enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. De Drentse gemeenten hebben afgesproken dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn (zie hierboven) en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn, bijvoorbeeld omdat een park er goed bij ligt, er weinig aanpassingen nodig zijn en uit de taxatie een flinke waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme. Bij transformaties die met flinke kosten gepaard gaan en waarbij de waardestijging niet zo hoog is, kan de gemeente er ook voor kiezen niet te verevenen.
- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route. Als belangrijke beslismomenten zijn er de zogenaamde tussenbesluiten benoemd. Die zijn van essentieel belang en moeten niet worden overgeslagen.

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

STAP 3 Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

STAP 4 Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- 'Go': het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten.

In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De gemeente en het park stellen zo'n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.

- 'No go' of 'uitstel': het transformatieproces kan (nog) niet verder.

Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

STAP 5 Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hier voor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

STAP 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardestijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.

STAP 7 Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waardestijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

STAP 8 Tussenbesluit 2

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

STAP 9 Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 10 Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

FASE 4: BESTEMMINGSPLAN EN UITVOERING

STAP 11 Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.

STAP 12 Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

STAP 13 Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure

STAP 14 Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet mag/kan. In het daarmee verbonden transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.





Transformeren: vragen?

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder?
Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)

T 06 [REDACTED] [\[REDACTED\]](#)
E [REDACTED] [\[REDACTED\]](#) @vitalevakantieparkendrenthe.nl

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces en met wie u contact kunt opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in 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

J
Van: [REDACTED] J
Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 12:32
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: brief recreanten De Tip/De Kiel

Dag [REDACTED] J,

Ik had de brief inderdaad gelezen en doorgestuurd naar [REDACTED] J en [REDACTED] J, ik plak hun reacties even hieronder. Het plan was dus om het bij het vervolgesprek over de quickscan aan te kaarten, omdat de brief anoniem is kunnen we er verder niet veel meer mee. Ook maakt dat het lastig om in te schatten in welke mate dit sentiment leeft in de Tip.

Groeten,
[REDACTED] J

Bedankt voor de brief. Die lijkt me wel degelijk relevant en het sluit ook wel aan bij de kanttekening die ik maakte toen ik de quick scan invulde; zie hieronder wat ik daarover ik mijn mail van 19 maart aan [REDACTED] J en jou schreef:

Toen ik ermee bezig was viel me op dat het aandeel recreatieve gebruikers nog behoorlijk groot is, zo'n 40%. Dat spoort niet met de inhoud van het ZKA-rapport (daar staat in 0% recreatief gebruik) en is ook hoger dan ik inschatte. Kunnen jullie dat nog verifiëren? Ik vind het nl. nogal een verschil of je een transformatie naar een woonfunctie beargumenteert vanuit 60% bewoning of 80 of meer %, kan me voorstellen dat dat voor jullie ook geldt. Misschien wordt het eindplaatje wel een gemengd park, met specifieke bewoning gekoppeld aan De Kiel/Schoonloo (jeugd, ouderen, spoedzoekers) in combinatie met tweede woningen (=recreatief). Hoe dan ook, de juiste cijfers moeten het vertrekpunt zijn.

Dit is dus een onderwerp dat wel degelijk aan de orde moet komen in het vervolgesprek. Jammer [REDACTED] R dat de brief anoniem is; daar kunnen gemeente en provincie dan niets mee, behalve het sentiment eruit pikken. Wat is jullie beleid tav anonieme brieven? Hebben jullie inzicht in de cijfers?

groet,
[REDACTED] J

Hoi [REDACTED] J,

We kunnen dit ter harte nemen meer niet, aangezien het anoniem ondertekend is.
Wat gesteld wordt, is erg zwart/wit geformuleerd. Mijn inziens klopt het ook niet.
Ik denk dat we in het proces moeten proberen om met "de recreanten" in gesprek te raken. Zodat we hun ook actief kunnen mee laten denken en praten. Misschien voelen zij zich niet vrij genoeg om op die info-avond om zitting te gaan nemen in de werkgroep.

Je zou de brief ook nog even naar [REDACTED] J kunnen sturen. Dit is info dat ook van invloed is op de QS. Wellicht moet dit daarin opgenomen worden.

Groet, [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J

Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 12:20

Aan: [REDACTED] J

Onderwerp: brief recreanten De Tip/De Kiel

Hi [REDACTED] J,

Werd net gebeld door [REDACTED] J, provincie Drenthe. Zij had deze brief op haar bureau gekregen. Is gericht aan provincie College GS. In de brief staat dat ze een afschrift naar College B&W Coevorden hebben gestuurd. Ken jij deze brief? Zo ja, heb je hem beantwoord of heb je contact gehad erover met deze mensen?
Zo niet, ken je de problematiek die ze aankaarten? Ze schrijven dat de discussie op De Tip over de toekomst vooral gevoerd wordt door mensen die voorstander van een woonfunctie zijn en schrijven dat er een grote groep recreanten is die zich niet gehoord voelt. En als jij hem niet hebt ontvangen, zou je dan eens bij DIV willen informeren of we die kopie überhaupt hebben binnengekregen als gemeente (en waar hij dan wel naartoe is gegaan).

Graag hoor ik van je, heb [REDACTED] J toegezegd terug te melden over bovenstaand.

Hartelijke groet

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 12:16

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

Onderwerp:

U geeft kapitalen uit om Drenthe te promoten voor toerisme. Wij zijn toeristen en voelen ons geintimideerd door hen die de wetgeving aan de laars lapt. Zij die u met mooie praatjes manipuleren. Wij voelen ons in de steek gelaten door de overheid welke ons niet beschermt tegen illegale praktijken en huisjesmelkers. Laat alsjeblieft het vertrouwen in de wetgeving en overheid niet nog verder dalen. Stop gedogen en handel naar wet en regelgeving.

Een kopie van deze brief is verstuurd aan de leden van het college bestuur en wethouders.

De recreanten.

Vertrouwelijk

College van gedeputeerde staten
Postbus 122
9400AC Assen

08 maart 2020,

OP VERZ VAN
MwR H. Zwiers

PROVINCIE DRENTHE	
No.	3020.010.663
Ingek.	31 MAART 2020
TEAM	Drecht
VERBAAL DOOR	
OMS	11 Recreatie

Geachte leden van het bestuur van wethouders,

Het afgelopen weekend zijn wij weer bij elkaar gekomen op een locatie buiten bungalowpark op de Kiel. Twee recreanten zijn aanwezig geweest bij de bijeenkomst in 'Ellert en Bramment' over de voortgang van recreatiepark op de Kiel. Zij praten onze groep bij over wat is besproken.
Wethouder H. Zwiers moet op zijn minst het gevoel hebben gehad dat een begrenzing op zijn zachtst gezegd niet in dank wordt afgeweten. Hopelijk kunt u zich nu voorstellen dat je je als recreant niet openlijk kunt uitspreken. De 'vriendelijkheid' van de illegaal permanente verhuurders of illegaal wonende is niet prettig te noemen. In het verleden waren er problemen met sekswerkers van Continental die illegaal verblijven op het park. Toen dit probleem was opgelost, kwamen er problemen met een illegaal verblijvende kamper met schulden. Hierna een drugdealer die uiteindelijk is opgepakt in Brazilië. De laatste jaren is er steeds meer illegaal permanente verhuis of bewoning van de recreatiwoningen. De groep wordt steeds kleiner door de druk van de overige leden om voor permanente bewoning te kiezen. Bij verkoop van het huisje zal de opbrengst namelijk hoger zijn. Ook vervalt dan de toeristenbelasting.

In september 2019 heeft een 'onze recreanten' de gemeente gebeld met de vraag of er permanent gewoond mag worden. De desbetreffende ambtenaar gaf aan dat dit niet mocht, maar ook dat er niet opgetreden zal worden. Van pure frustratie, hebben zij hun huisje verkocht. De personen, wij spreken alleen over bungalowpark De Kiel, die met u spreken of rondleiden over het park sturen heel bewust op permanente status aan. Zij verhuren of bewonen illegaal. Hebben alle belang u te vertellen dat ledene voor permanent is. Dit is onjuist! Overigens is het met name de plaatselijke bevolking die hier een hoofdrol opeist. Als Hollander etc. wordt jouw mening niet gevraagd. Er zijn lokale die vijf huisjes bezitten, deze illegaal permanent bewonen of verhuren. Er ontstaat een rare illegale construct waarbij een aantal mensen een groot gedeelte van de huisjes bezit en bepaald wat ermee gedaan wordt, een huisjesmelker. Een tweede Wico. Dat dit park nog steeds in behoefte voorziet bewijzen de recreanten die gemiddeld viermaal per jaar recreëren op het park. Dat men dan ook tot de conclusie komt dat dit park niet vitaal is verbaasd ons zeer. Verstoppt de gemeente zich achter dit rapport? Neem uw verantwoording, kijk verder dan deze uitkomst. Dit park is in al die jaren nauwelijks veranderd. Nog steeds recreëren er mensen. Sterker de behoefte neemt alleen maar toe. Kijk naar de daadwerkelijke recreant. Informeer eens en zie de bijlage van de daadwerkelijke recreatieve verhuurder met zijn hoge bezettingsgraad! Nog maar twee jaar geleden begonnen, wat een succes.

Er blijkt nog volop behoefte te zijn aan recreatie zonder opsmuk. Voor oudere welke de omgeving per fiets verkennen. Ouders met jonge kinderen die de gelegenheid nemen naar 'Wildlands' of 'Plopsaland' gaan etc. U zult verstand staan van de hoge bezettingsgraad. Momenteel is een ander persoon bezig zijn huisje aan te passen voor recreatieve verhuis in verband met de hoge opbrengst.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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

J
Van: [REDACTED] J
Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 12:32
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: brief recreanten De Tip/De Kiel

Dag [REDACTED] J,

Ik had de brief inderdaad gelezen en doorgestuurd naar [REDACTED] J en [REDACTED] J, ik plak hun reacties even hieronder. Het plan was dus om het bij het vervolgesprek over de quickscan aan te kaarten, omdat de brief anoniem is kunnen we er verder niet veel meer mee. Ook maakt dat het lastig om in te schatten in welke mate dit sentiment leeft in de Tip.

Groeten,
[REDACTED] J

Bedankt voor de brief. Die lijkt me wel degelijk relevant en het sluit ook wel aan bij de kanttekening die ik maakte toen ik de quick scan invulde; zie hieronder wat ik daarover ik mijn mail van 19 maart aan [REDACTED] J en jou schreef:

Toen ik ermee bezig was viel me op dat het aandeel recreatieve gebruikers nog behoorlijk groot is, zo'n 40%. Dat spoort niet met de inhoud van het ZKA-rapport (daar staat in 0% recreatief gebruik) en is ook hoger dan ik inschatte. Kunnen jullie dat nog verifiëren? Ik vind het nl. nogal een verschil of je een transformatie naar een woonfunctie beargumenteert vanuit 60% bewoning of 80 of meer %, kan me voorstellen dat dat voor jullie ook geldt. Misschien wordt het eindplaatje wel een gemengd park, met specifieke bewoning gekoppeld aan De Kiel/Schoonloo (jeugd, ouderen, spoedzoekers) in combinatie met tweede woningen (=recreatief). Hoe dan ook, de juiste cijfers moeten het vertrekpunt zijn.

Dit is dus een onderwerp dat wel degelijk aan de orde moet komen in het vervolgesprek. Jammer ([REDACTED] R) dat de brief anoniem is; daar kunnen gemeente en provincie dan niets mee, behalve het sentiment eruit pikken. Wat is jullie beleid tav anonieme brieven? Hebben jullie inzicht in de cijfers?

groet,
[REDACTED] J

Hoi [REDACTED] J,

We kunnen dit ter harte nemen meer niet, aangezien het anoniem ondertekend is.
Wat gesteld wordt, is erg zwart/wit geformuleerd. Mijn inziens klopt het ook niet.
Ik denk dat we in het proces moeten proberen om met "de recreanten" in gesprek te raken. Zodat we hun ook actief kunnen mee laten denken en praten. Misschien voelen zij zich niet vrij genoeg om op die info-avond om zitting te gaan nemen in de werkgroep.

Je zou de brief ook nog even naar [REDACTED] J kunnen sturen. Dit is info dat ook van invloed is op de QS. Wellicht moet dit daarin opgenomen worden.

Groet, [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J

Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 12:20

Aan: [REDACTED] J

Onderwerp: brief recreanten De Tip/De Kiel

Hi [REDACTED] J,

Werd net gebeld door [REDACTED] J, provincie Drenthe. Zij had deze brief op haar bureau gekregen. Is gericht aan provincie College GS. In de brief staat dat ze een afschrift naar College B&W Coevorden hebben gestuurd. Ken jij deze brief? Zo ja, heb je hem beantwoord of heb je contact gehad erover met deze mensen?
Zo niet, ken je de problematiek die ze aankaarten? Ze schrijven dat de discussie op De Tip over de toekomst vooral gevoerd wordt door mensen die voorstander van een woonfunctie zijn en schrijven dat er een grote groep recreanten is die zich niet gehoord voelt. En als jij hem niet hebt ontvangen, zou je dan eens bij DIV willen informeren of we die kopie überhaupt hebben binnengekregen als gemeente (en waar hij dan wel naartoe is gegaan).

Graag hoor ik van je, heb [REDACTED] J toegezegd terug te melden over bovenstaand.

Hartelijke groet

[REDACTED] J

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 27 augustus 2020 12:16

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>

Onderwerp:

U geeft kapitalen uit om Drenthe te promoten voor toerisme. Wij zijn toeristen en voelen ons geintimideerd door hen die de wetgeving aan de laars lapt. Zij die u met mooie praatjes manipuleren. Wij voelen ons in de steek gelaten door de overheid welke ons niet beschermt tegen illegale praktijken en huisjesmelkers. Laat alsjeblieft het vertrouwen in de wetgeving en overheid niet nog verder dalen. Stop gedogen en handel naar wet en regelgeving.

Een kopie van deze brief is verstuurd aan de leden van het college bestuur en wethouders.

De recreanten.

Vertrouwelijk

College van gedeputeerde staten
Postbus 122
9400AC Assen

08 maart 2020,

OP VERZ VAN
Mwse H. Zwiers

PROVINCIE DRENTHE	
No.	3020.010.663
Ingek.	31 MAART 2020
TELEFOON	Direktie
TELEFAX	088-6000000
E-MAIL	H.Zwiers@provincie.drehthe.nl

Geachte leden van het bestuur van wethouders,

Het afgelopen weekend zijn wij weer bij elkaar gekomen op een locatie buiten bungalowpark op de Kiel. Twee recreanten zijn aanwezig geweest bij de bijeenkomst in 'Ellert en Bramment' over de voortgang van recreatiepark op de Kiel. Zij praten onze groep bij over wat is besproken.
Wethouder H. Zwiers moet op zijn minst het gevoel hebben gehad dat een begrenzing op zijn zachtst gezegd niet in dank wordt afgewomen. Hopelijk kunt u zich nu voorstellen dat je je als recreant niet openlijk kunt uitspreken. De 'vriendelijkheid' van de illegaal permanente verhuurders of illegaal wonende is niet prettig te noemen. In het verleden waren er problemen met sekswerkers van Continental die illegaal verblijven op het park. Toen dit probleem was opgelost, kwamen er problemen met een illegaal verblijvende kamper met schulden. Hierna een drugdealer die uiteindelijk is opgepakt in Brazilië. De laatste jaren is er steeds meer illegaal permanente verhuis of bewoning van de recreatiwoningen. De groep wordt steeds kleiner door de druk van de overige leden om voor permanente bewoning te kiezen. Bij verkoop van het huisje zal de opbrengst namelijk hoger zijn. Ook vervalt dan de toeristenbelasting.

In september 2019 heeft een 'onze recreanten' de gemeente gebeld met de vraag of er permanent gewoond mag worden. De desbetreffende ambtenaar gaf aan dat dit niet mocht, maar ook dat er niet opgetreden zal worden. Van pure frustratie, hebben zij hun huisje verkocht. De personen, wij spreken alleen over bungalowpark De Kiel, die met u spreken of rondleiden over het park sturen heel bewust op permanente status aan. Zij verhuren of bewonen illegaal. Hebben alle belang u te vertellen dat ledene voor permanent is. Dit is onjuist! Overigens is het met name de plaatselijke bevolking die hier een hoofdrol opeist. Als Hollander etc. wordt jouw mening niet gevraagd. Er zijn lokale die vijf huisjes bezitten, deze illegaal permanent bewonen of verhuren. Er ontstaat een rare illegale construct waarbij een aantal mensen een groot gedeelte van de huisjes bezit en bepaald wat ermee gedaan wordt, een huisjesmelker. Een tweede Wico. Dat dit park nog steeds in behoefte voorziet bewijzen de recreanten die gemiddeld viermaal per jaar recreëren op het park. Dat men dan ook tot de conclusie komt dat dit park niet vitaal is verbaasd ons zeer. Verstoppt de gemeente zich achter dit rapport? Neem uw verantwoording, kijk verder dan deze uitkomst. Dit park is in al die jaren nauwelijks veranderd. Nog steeds recreëren er mensen. Sterker de behoefte neemt alleen maar toe. Kijk naar de daadwerkelijke recreant. Informeer eens en zie de bijlage van de daadwerkelijke recreatieve verhuurder met zijn hoge bezettingsgraad! Nog maar twee jaar geleden begonnen, wat een succes.

Er blijkt nog volop behoefte te zijn aan recreatie zonder opsmuk. Voor oudere welke de omgeving per fiets verkennen. Ouders met jonge kinderen die de gelegenheid nemen naar 'Wildlands' of 'Plopsaland' gaan etc. U zult verstand staan van de hoge bezettingsgraad. Momenteel is een ander persoon bezig zijn huisje aan te passen voor recreatieve verhuis in verband met de hoge opbrengst.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: zaterdag 9 oktober 2021 15:37
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: informatie nav de bijeenkomst concept

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 8 oktober 2021 15:49
Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: informatie nav de bijeenkomst concept

Hoi,

Hieronder een concept tekst voor de mail en brief....

Geachte woningeigenaar,

Vrijdag 1 oktober was er een bijeenkomst waar alle woningeigenaren van het bestemmingsgebied De Tip waren uitgenodigd. Tijdens deze avond werd duidelijk dat er een grote behoefte is bij de aanwezigen naar de beschikbare informatie over de voorgenomen transformatie naar bestemming wonen.

Om zoveel mogelijk woningeigenaren te bereiken en wij van alle eigenaren nog niet de meest recente contactgegevens hebben wordt deze informatie op meerdere manieren verspreid. Per mail, per post en het wordt in de aanwezige brievenbussen op het bestemmingsgebied gedaan. De post die in de brievenbus wordt gedaan is geadresseerd aan de woningeigenaren. Huurders zijn geen **belanghebbende (beter: gesprekspartners/beslisser?)** **Want ze zijn natuurlijk wel belanghebbenden)** in dit proces, zij kunnen worden geïnformeerd door de verhuurder.

Brochure VVPD Transformatie in beeld

In de bijlage treft u de brochure Transformatie aan, dit is de leidraad gedurende het proces. Het proces is in verschillende fase opgedeeld, in de brochure worden de verschillende fasen benoemd en toegelicht. We zijn nu aan het eind van fase 1, het heeft onder andere geresulteerd in de quickscan. Aan het eind van fase 1 wordt door alle betrokken partijen, eigenaren, gemeente en provincie het besluit genomen om serieus te gaan onderzoeken of transformatie tot de mogelijkheden behoort. Dit wordt vastgelegd in de go/no go procesovereenkomst, pas daarna wordt gestart met fase 2.

Quicksan

De quick scan transformatie is ook opgenomen in de bijlage. De quick scan heeft tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. Dit met een beschouwing op hoofdlijnen, aan de hand van de 10 punten zoals opgenomen in de quick scan.

Vereening en Kostenverhaal

Een belangrijk aspect in het transformatie proces is het onderwerp Vereening en Kostenverhaal. In de raadsvergadering van 14 september jl heeft de raad daarover een besluit genomen.

<https://raad.coevorden.nl/Vergaderingen/Gemeenteraad/2021/14-september/19:30/Voorstel-van-het-college-van-burgemeester-en-wethouders-inzake-Vitale-Vakantieparken-Coevorden-verevening-bij-transformatie-van-vakantiepark-naar-woonpark-in-het-programma-VVPC>

Via bovenstaande link kunt u de bijbehorende documenten vinden.

In de bijlage zit het memo Vereening vakantieparken Coevorden definitief met een nadere uitleg over kostenverhaal en vereenvoudiging.

Veelgestelde vragen

Tijdens de bijeenkomst van 1 oktober, maar ook tijdens bijeenkomsten van andere gebieden waar wordt onderzocht of transformatie naar wonen mogelijk is, zijn vragen gesteld. De vragen en antwoorden zijn opgenomen in het memo veel gestelde vragen.

Vragen

Wij hopen dat u voldoende informatie en zich zo een beter beeld heeft waar we samen aan willen werken. Mocht u naar aanleiding van deze informatie nog vragen hebben dan gaan wij graag met u in gesprek. Vrijdag 15 oktober zijn wij in de buurt aanwezig, heeft u behoefte aan een **één op één** gesprek dan kunt u dit kenbaar maken. Hiervoor kunt u mailen naar coevorden@coevorden.nl, wij nemen dan contact met u om een afspraak te plannen. Mocht u 15 oktober zijn verhinderd maar wel behoefte aan een gesprek of vragen hebben dan dit ook graag aangeven naar vp-coevorden@coevorden.nl, wij plannen dan een gesprek of beantwoorden jullie vragen.

Hartelijke groet,

J



Kasteel 1, Coevorden

J

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar

J



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Van: [REDACTED] J, [REDACTED] J <[REDACTED] J@oddevallei.nl>
Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 08:51
Aan: [REDACTED] J
CC: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Offerte vakantiepark De Tip Coevorden

Goedemorgen [REDACTED] J,

Mijn voorkeur voor de dagen zijn dinsdag, woensdag of donderdag. Tijdstip maakt mij niet zoveel uit.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

[REDACTED] J

tel: 088-1169840

Postbus 9024, 6710 HM EDE



Disclaimer

Wij streven er naar u zo volledig en juist mogelijk te informeren over de (on)mogelijkheden van uw plannen. Vaak is echter nog besluitvorming noodzakelijk in de vorm van een bestemmingsplanwijziging, vergunning of andere toestemming. De gemeenteraad en/of het college is daarin bevoegd gezag. De uitkomst van besluitvorming hangt van vele factoren af. Daarom kunnen wij u niet garanderen dat u uw plan uiteindelijk ook kunt uitvoeren. Wij adviseren u dan ook altijd de besluitvorming af te wachten. U kunt namelijk geen rechten ontlenen aan onze informatie.

Van: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 17 maart 2022 14:08
Aan: [REDACTED] J, [REDACTED] J <[REDACTED] J@oddevallei.nl>
CC: [REDACTED] J <[REDACTED] J@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Offerte vakantiepark De Tip Coevorden

Hallo [REDACTED] J,

Fijn dat we dit traject gaan oppakken.

Ik zal een afspraak plannen met [REDACTED] J en mij om e.e.a af te stemmen. Wat mij betreft doen we dat digitaal. Welke dagen/tijdstippen zijn het meest geschikt voor jou?

Ik hoor graag.

Hartelijke groet,

J



Kasteel 1, Coevorden

J



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 16 maart 2022 13:54

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@oddevallei.nl>

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Offerte vakantiepark De Tip Coevorden

Hi [REDACTED],

De offerte van de Tip is akkoord.

Wat we zojuist telefonisch hebben afgestemd is het volgende.

- Eind maart/begin april is er weer een bijeenkomst met de bewoners en dan worden in afstemming met jou de controles ingepland.
- De bijlage voor de bouwbesluit toets wordt door jou omgezet naar een digitale checklist, hier mag 8 uur voor geschreven worden.
- In onderlinge afstemming neem je een keer iemand mee die dit op termijn ook gaat doen (er zijn meer te transformeren parken groter dan De Tip)
- De contact persoon voor deze opdracht is [REDACTED], hij gaat ook aangegeven hoe en op welke kostenplaats etc je de facturen kunt sturen.

Als je verder vragen hebt dan weet je me te vinden.

Succes alvast met de opdracht!

Groet,

J

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@oddevallei.nl>

Verzonden: dinsdag 8 maart 2022 16:30

Aan: [REDACTED] J <[REDACTED] J @coevorden.nl>
Onderwerp: Offerte vakantiepark De Tip Coevorden

Hoi [REDACTED] J,

Hierbij stuur ik je mijn offerte voor de inventarisatie van het vakantiepark aan de Tip te Coevorden.
Ik zie je reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J

[REDACTED] J

tel: 088-1169840

Postbus 9024, 6710 HM EDE



Disclaimer

Wij streven er naar u zo volledig en juist mogelijk te informeren over de (on)mogelijkheden van uw plannen. Vaak is echter nog besluitvorming noodzakelijk in de vorm van een bestemmingsplanwijziging, vergunning of andere toestemming. De gemeenteraad en/of het college is daarin bevoegd gezag. De uitkomst van besluitvorming hangt van vele factoren af. Daarom kunnen wij u niet garanderen dat u uw plan uiteindelijk ook kunt uitvoeren. Wij adviseren u dan ook altijd de besluitvorming af te wachten. U kunt namelijk geen rechten ontlenen aan onze informatie.

De inhoud van dit e-mailbericht is bestemd voor de geadresseerde. Openbaarmaking, verspreiding of verstrekking aan derden is niet in alle gevallen toegestaan en geschiedt onder verantwoordelijkheid van degene die daartoe overgaat. Indien dit e-mailbericht niet voor u is bestemd verzoeken wij u het bericht aan de afzender te retourneren en het origineel alsmede eventuele kopieën te vernietigen.

De Omgevingsdienst de Vallei staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Uitsluitend de door de bevoegde persoon of het bevoegde bestuursorgaan getekende documenten zijn bindend.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 11:01
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Teams meeting met de werkgroep de Tip

Hai [REDACTED] J,

Heb inmiddels contact gehad met [REDACTED] J over een jurist/bureau dat VVE en structuren om samenwerking van eigenaren juridisch te regelen. [REDACTED] J gaf aan dat er in Noordenveld een vergelijkbaar vraagstuk ligt waar hij nu iemand voor heeft aangehaakt. Verder gaf hij aan dat de eerste verkenning naar mogelijkheden voor De Tip door hen betaald kan worden (en zijn dan ook betrokken bij opdracht). Concreet: hij neemt contact met jou op zodat jij en hij een gesprek met de betreffende deskundige hebben via Teams.
Heb hem gezegd dat hij verder met jou kan schakelen en dat ik er na mijn faciliterende rol naar jou nu weer tussenuit ga ☺!

Grtz [REDACTED] J

Van: [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 22:12
Aan: [REDACTED] J ; [REDACTED] J
Onderwerp: Teams meeting met de werkgroep de Tip

Hoi [REDACTED] J,

Morgen heb ik wederom cursus Programmatisch Creeren, helaas ook op het tijdstip dat ons bila stond gepland. Daarom deze mail, morgenmiddag kan ik wel bijpraten.

Vanavond de call gehad met de werkgroep van de Tip, eerst zou deze van 5 tot 6 uur zijn maar waren er meerdere afmeldingen. Daarom het overleg verschoven naar 19 uur.

De werkgroepleden hebben even hun grieven kunnen uiten, en dat waren er nog al..

Allereerst de opmerking dat ik contact had gezocht met [REDACTED] J nav een mail die hij had gestuurd. Het waarom uitgelegd en aangegeven dat ik niet kan en wil werken met een dubbele agenda. Een aandachtspuntje in de verdere communicatie. Verder had de werkgroep geen idee wat de status en de waarde van de quick scan was. Nogmaals de transformatie ladder besproken en ook duidelijk dat in alle stappen inzet en bijdrage van de werkgroep wordt verwacht en noodzakelijk is.

De werkgroepleden ervaren de Tip als drie afzonderlijke parkjes:

- 42 huisjes die in een VVE zitten. De VVE heeft alle contact en adresgegevens door [REDACTED] J
- 9 huisjes gelegen aan een "slechte" weg die eigendom is van de gemeente, [REDACTED] J is 1 van de bewoners en wil hier contact opnemen
- 5 huisjes die aan een gezamenlijke weg liggen dit deed [REDACTED] J

Het gesprek was verhelderend en er is voldoende bereidheid om het project samen op te pakken.

We hebben een aantal actiepunten geformuleerd:

1. inschakelen van juridische ondersteuning om te kijken naar een geschikte beheersvorm/juridische entiteit, wie kan hiervoor worden benaderd
2. opstellen/afronden vragenlijst voor de inventarisatie van data. Inventarisatie van de data door een vertegenwoordiger van de werkgroep die in een bovengenoemd park woont (zie hierboven)
3. meer duidelijkheid geven over de vereening wanneer dit is uitgekristalliseerd
4. veelvuldig communiceren met de werkgroep

Fijne avond!

Hartelijke groet,

J



Kasteel 1, Coevorden

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar

J



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: [REDACTED] J donderdag 29 april 2021 16:47
Aan: [REDACTED] J
Onderwerp: RE: Voortgangsrapportage bestuurlijk overleg TI

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hoi [REDACTED] J,

Als aanvulling op de rapportage, wellicht een idee om een aantal data te noemen van de inventarisatie.
Er zijn nu 35 respondenten (enkelvoudig), de reminder is uitgezet naar de werkgroep bewoners.
Van de response wil 17% recreatie blijven en 14,5% anders (dit moet nog nader worden uitgezocht).

Uit de antwoorden bij de vraag vertegenwoordiging en bij de opmerkingen zie ik ook een bepaalde stelligheid dat lang een gezamenlijke vertegenwoordiging nog wel een hele grote uitdaging is.

Dashboard Inventarisatie

aantal respondenten 35

Vraag 1a Bestaande Situatie:	aantallen	%
eigenaar/bewoner	32	91,43%
huurder/bewoner	0	0,00%
anders	4	11,43%

Vraag 3 a Vertegenwoor
goede vertegenwoordiging

Vraag 1b Grondslag bewoning	aantallen	%
Persoonsgebonden beschikking	5	14,29%
Perceelsgebonden beschikking	4	11,43%
Woonbestemming	8	22,86%
Wonen zonder woonbestemming	2	5,71%
Anders	16	45,71%

Vraag 3b Rol
wel een rol
geen rol
anders

Vraag 2a Gebruik woning	aantallen	%
zelf recreatief	3	8,57%
alleen recreatief verhuren	0	0,00%
recreatief gebruiken en verhuren	5	14,29%
lang wonen als huurder	0	0,00%
kort wonen als huurder	0	0,00%
lang wonen als eigenaar	19	54,29%
kort wonen als eigenaar	0	0,00%
eigenaar en voor wonen verhuren	7	20,00%

Vraag 4 gemeentelijke b
OZB
riool
afvalstoffenheffing
waterschapslasten
anders

Vraag 2b Bestemming	aantallen	%
permanente woonbestemming	24	68,57%
recreatiebestemming	6	17,14%
anders	5	14,29%

Vraag 5. Afval
één afvalcontainer
gezamenlijke container
gescheiden afval met m
anders

Vraag 6. Quick Scan
Ja
Nee
Anders

Hartelijke groet,

[REDACTED]
J

[REDACTED]
J

Kasteel 1, Coevorden

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar

[REDACTED]
J

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]
J

Verzonden: woensdag 28 april 2021 10:10

Aan: [REDACTED]
J ; [REDACTED]
J - [REDACTED]
J ; [REDACTED]
J ; [REDACTED]
J ; [REDACTED]
J

Onderwerp: Voortgangsrapportage bestuurlijk overleg TI

Zoals aangekondigd!

Hartelijke groet

[REDACTED]
J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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 14 oktober 2024 08:41
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
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]

[REDACTED] tank,

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

[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.

Snelheidsondersteuning? Blijft zoals dat nu is.

Opmerkingen J

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

Groet,

J

Van: J <J@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 24 september 2024 08:27

Aan: J <J@coevorden.nl>; J <J@coevorden.nl>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <J@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, J

Van: J <J@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 23 september 2024 16:07

Aan: J <J@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; J <J@coevorden.nl>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <J@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 J,

Dank voor het sturen van het aangepaste schema met de opmerkingen op de concept-TAM. A.s. donderdag bespreek ik deze nog met J. 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,

J

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,

J

J



[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,

J

J

Dag J en J,

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 of 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: J <J@bugelhajema.nl>

Verzonden: woensdag 11 september 2024 09:12

Aan: J <J@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

CC: J <J@bugelhajema.nl>

Onderwerp: stand van zaken De Tip

Beste J

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,

J
Adviseur voor de leefomgeving / projectleider

Vaart NZ 50 T: J
9401 GN Assen M: 06- J

BügelHajema, 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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: woensdag 13 januari 2021 22:12
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J
Onderwerp: Teams meeting met de werkgroep de Tip

Hoi [REDACTED] J,

Morgen heb ik wederom cursus Programmatisch Creeren, helaas ook op het tijdstip dat ons bila stond gepland. Daarom deze mail, morgenmiddag kan ik wel bijpraten.

Vanavond de call gehad met de werkgroep van de Tip, eerst zou deze van 5 tot 6 uur zijn maar waren er meerdere afmeldingen. Daarom het overleg verschoven naar 19 uur.

De werkgroepleden hebben even hun grieven kunnen uiten, en dat waren er nog al..

Allereerst de opmerking dat ik contact had gezocht met [REDACTED] J nav een mail die hij had gestuurd. Het waarom uitgelegd en aangegeven dat ik niet kan en wil werken met een dubbele agenda. Een aandachtspuntje in de verdere communicatie. Verder had de werkgroep geen idee wat de status en de waarde van de quick scan was. Nogmaals de transformatie ladder besproken en ook duidelijk dat in alle stappen inzet en bijdrage van de werkgroep wordt verwacht en noodzakelijk is.

De werkgroepleden ervaren de Tip als drie afzonderlijke parkjes:

- 42 huisjes die in een VVE zitten. De VVE heeft alle contact en adresgegevens door [REDACTED] J
- 9 huisjes gelegen aan een "slechte" weg die eigendom is van de gemeente, [REDACTED] J is 1 van de bewoners en wil hier contact opnemen
- 5 huisjes die aan een gezamenlijke weg liggen dit deed [REDACTED] J

Het gesprek was verhelderend en er is voldoende bereidheid om het project samen op te pakken.

We hebben een aantal actiepunten geformuleerd:

1. inschakelen van juridische ondersteuning om te kijken naar een geschikte beheersvorm/juridische entiteit, wie kan hiervoor worden benaderd
2. opstellen/afronden vragenlijst voor de inventarisatie van data. Inventarisatie van de data door een vertegenwoordiger van de werkgroep die in een bovengenoemd park woont (zie hierboven)
3. meer duidelijkheid geven over de vereening wanneer dit is uitgekristalliseerd
4. veelvuldig communiceren met de werkgroep

Fijne avond!

Hartelijke groet,

[REDACTED] J



Kasteel 1, Coevorden

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar



GVZ EUROPARK
COEVORDEN - EMILICHHEIM

**DUTCH
TECHZONE**
regio van excellent vakmanschap

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: info@coevorden.nl
Verzonden: dinsdag 2 november 2021 12:53
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Contact op naam gezet

Geachte medewerker,

Een contact met nummer 79377-2021 is op uw naam gezet.

Klik op onderstaande link om het contact te openen

<https://dmidoffice.coevorden.nl/mp/contact/79377-2021>

Het betreft de volgende vraag: [REDACTED] wil een huisje kopen De Tip 27, De Kiel. Zijn bedoeling is om hier te gaan wonen voor langere tijd. Deze staat op de groene lijst. Wil jij meneer terug bellen met zijn vraag als dat mogelijk is. Bereikbaar op +316 [REDACTED]. Ik heb aangegeven dat je niet eerder tijd hebt om terug te bellen dan donderdag middag. Bereikbaar op +316 [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Gemeente Coevorden

NB: Dit is een automatisch aangemaakte mail. Het is niet mogelijk om deze te beantwoorden.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 19 april 2024 09:37
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
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!

Dankje. Goed te weten van die LPG-tank bij De Eeke, had ik nog niet eerder gehoord.
Het zou voor jou gaan om één keer aanschuiven en als het jou past graag op 7 mei....

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 19 april 2024 09:29
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: De Tip

Dag [REDACTED],

De brandweer heeft al een deeladvies uitgebracht, deze moet ik nog verwerken. De schets waas nogal ruw.
Dat advies geeft aan dat er wel een kleine aanpassing gedaan moet worden (maar of deze haalbaar is betwijfel ik)

Het andere deel laat nog even op zich wachten.
Dat gaat om een LPG-tank bij de zuiderburen, dat is een probleem waar de brandweer al langer mee bezig is.
Omdat ik de vraag over het vakantiekamp De Tip bij hen neer heb gelegd wordt dit probleem weer bekeken.

De weg De Tip is inderdaad van verschillende eigenaren, maar de voormalige gemeente Sleen heeft in 1998 de weg opgenomen in de wegenlegger met als beheerder de gemeente.
Dat houdt in dat wij hier nu onderhoudsplichtig zijn.
Vooralsnog blijft de weg zoals hij nu is. Wij hebben meerdere van dit soort wegen in de gemeente.

Een keer aansluiten vind ik geen probleem, elke drie weken lijkt mij erg veel maar dat zien in de loop van de tijd wel even.

Met vriendelijke groet,



Civiel Medewerker

tel. [REDACTED]
mob. [REDACTED]

postbus 2 7740 AA Coevorden
Bezoekadres Aleida Kramersingel 4 Coevorden
www.coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: donderdag 18 april 2024 16:50

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED] <[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],

Deze week zaten [REDACTED] en bij het park De Tip, met de werkgroep transformatie. We spraken nog even over de bereikbaarheid van het park (zowel de wegen van de VvE als de weg van de gemeente) voor hulpdiensten. De echtgenoot van een van de werkgroepleden zit bij de brandweer en was met de brandweerauto het park doorgereden. Conclusie: alles is prima bereikbaar. De vraag is of de gemeente hier genoegen mee neemt en/of dat het iets formeler moet worden opgepakt, bijvoorbeeld met een advies van de VRD en/of het stellen dat de eisen uit het Bouwbesluit/Bbl van toepassing zijn en/of de eisen uit de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Heb jij daar een antwoord op?

Verder ging het nog over de wat onduidelijke situatie van de weg De Tip: die lijkt van meerdere eigenaren te zijn en/maar wordt wel door de gemeente beheerd. Hoe zit dat eigenlijk en welke plannen heeft de gemeente met die weg. Weet jij dat?

Het leek ons wel goed om jou een keer uit te nodigen om deze zaken te bespreken in ons driewekelijkse overleg met de werkgroep van De Tip (andere collega's gingen jou al voor...). [REDACTED] benadert jou nog even.

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



[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

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 12 november 2021 12:38
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: tip over De Tip ;-)

Hoi

Had net bijpraatmomentje met teamleiders. [REDACTED] J tipte nog om ook dorpsbelangen Schoonoord (en misschien zelfs ook De Kiel) informatief te betrekken/mee te nemen in de communicatie. Klonk verstandig. Maar even afstemmen wat en wanneer. Misschien als je definitief fase II ingaat (dus na de laatste inventarisatie over wie wel en niet).

Grtz [REDACTED] J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van:
Verzonden:

[REDACTED] J
donderdag 18 maart 2021 14:20

Aan:
[REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J -
[REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J
Onderwerp:
Bijlagen:

update recreatiepark de Tip

Gemeentelijke voorzieningen bij transformatie van vakantieparken (3).pdf; vragen
Noordenveld.docx

Goedemorgen,

Heel terecht vroeg [REDACTED] J vorige week wat de stand van zaken rondom de transformatie van de Tip is.

Op dat moment besefte ik mij dat het al even geleden is dat er overleg en contact is geweest. Gelukkig is het niet zo dat we stil hebben gezeten, maar heb ik jullie niet geïnformeerd.

In de fase waar we nu verblijven zijn het vooral programma brede vraagstukken, die voor alle te transformeren parken gelden, waar aan wordt gewerkt.

Op een groot aantal onderwerpen moeten wij als gemeente eerst zelf duidelijk hebben wat wij willen en dit vastleggen.

Deze vraagstukken worden nu in kleinere groepjes opgepakt en uitgewerkt, waar nodig worden er projectteam leden bij betrokken.

Hierbij kun je denken aan:

- de openbare ruimte
- groen,
- vertegenwoordiging van de bewoners
- bouwbesluit en toetsing

In de bijlage vinden jullie een memo van [REDACTED] J van de gemeente Noordenveld waar het recreatiepark de Tip is getransformeerd.

Veel vraagstukken komen overeen en kunnen wij voordeel halen uit de ervaringen van Noordenveld.

Specifiek voor de recreatiepark de Tip

Met de tip is de afgelopen maanden frequent contact geweest, via mail of digitaal overleg. De Quick scan is opgesteld (zie bijlage), de leden van de werkgroep hadden het idee dat met de Quick Scan de transformatie was afgerond. Teleurstellend voor de leden was dat dit pas het begin is, aan de andere kant snap ik dit beeld heel goed. Er wordt al veel jaren gesproken over transformatie en zijn diverse maatregelen genomen, zoals perceels- en persoongebonden beschikkingen.

Verder is gesproken over de beslissingsbevoegdheid (mandaat) van de werkgroep en de wensen van de eigenaren. Samen met de werkgroep bewoners is toen een vragenlijst opgesteld, deze wordt deze week verzonden. Daarmee krijgen we een beter beeld van de wensen maar ook van de data van de Tip. Voor de verwerking, analyse van deze terugkoppeling doe ik nog een beroep op jullie.

Mochten jullie naar aanleiding van het memo, de vragen of vanuit jullie expertise vragen/opmerkingen hebben dan hoor ik het graag.

Eind maart/begin april zal ik weer een digitaal overleg plannen.

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden

GVZ Europark Coevorden-Emlichheim
Coevordener Strasse 35, Laar



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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

Datum	16 april 2020
Van	[REDACTED] J
Aan	
Betreft	Gemeentelijke voorzieningen bij transformatie van vakantieparken
Status	Informatief
Zaaknummer	416991

Inleiding

Een vraag die leeft in het kader van transformatie van vakantieparken is hoe om te gaan met gemeentelijke voorzieningen, zoals riolering, afvalinzameling, verlichting en verharding van wegen. Veel vakantieparken liggen in een bosrijke of natuurlijke omgeving. Vanuit die optiek is het niet overal wenselijk en soms niet mogelijk om de gemeentelijke voorzieningen op hetzelfde niveau als een reguliere woonwijk te brengen.

In een reguliere woonwijk is overal over het algemeen riolering aanwezig, wordt huisvuil huis aan huis opgehaald, is er voldoende verlichting en zijn de wegen over het algemeen verhard. Zonder verharde wegen wordt het bijvoorbeeld ook moeilijker om huis aan huis afval in te zamelen.

In veel vakantieparken die in een bosrijke of natuurlijke omgeving liggen zijn deze voorzieningen doorgaans anders geregeld. Er is niet een eenduidige omschrijving te geven hoe deze voorzieningen op parken geregeld zijn. Wat de meeste parken wel gelijk hebben is dat er geen huis aan huis afvalinzameling is. Dit wordt vaak centraal geregeld. Huis aan huis afval inzamelen is soms ook niet mogelijk doordat wegen onverhard zijn. Als er onverharde wegen voorkomen is dat vaak een kernkwaliteit die past binnen het bosrijke of natuurlijke karakter van het park. Datzelfde geldt voor verlichting. Als deze ontbreekt wordt dit vaak als een kernkwaliteit gezien. Bovendien is het maar de vraag er überhaupt verlichting aangelegd mag worden, als het gaat om een park dat in of nabij beschermd natuur ligt.

Dit maakt dat het niet vanzelfsprekend is om in een vakantiepark dat wordt getransformeerd naar wonen de gemeentelijke voorzieningen op hetzelfde peil te brengen als in een reguliere woonwijk. Het is wenselijk om hierover per park een afweging over te maken.

De vraag is in hoeverre een gemeente hier eigen beleidsvrijheid in heeft. Deze memo geeft inzicht in hoeverre de gemeente hierover een specifieke afweging kan maken.

Advies advocaat

De hierboven genoemde vraagstelling speelt uiteraard ook op Drents niveau. In dat kader heeft de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe advies gevraagd aan Rotshuizen Geense Advocaten. Rotshuizen Geense geeft aan dat voor de inrichting van een woongebied geen direct werkende landelijke

wetgeving geldt. In structuurvisies en bestemmingsplannen kunnen door gemeenten zelf regels zijn opgenomen. Maar er is geen nationale regelgeving die een gemeente daartoe verplicht.

Indirect zijn er wel regels die ertoe kunnen leiden dat aan de inrichting van een woongebied eisen kunnen worden gesteld. Indien bijvoorbeeld de gemeente eigenaar is van de wegen/paden, kan zij gehouden zijn uit veiligheidsoogpunt verlichting aan te brengen of om wegen te verharden. De wettelijke grondslag moet dan worden gezocht in artikel 6:174 BW:

1. De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk, tenzij aansprakelijkheid op grond van de vorige afdeling zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend.

Daarnaast zijn er uitgangspunten voor de veiligheid van wegen, zoals de CROW-richtlijnen. Die zijn echter in beginsel niet juridisch bindend en lijken daarnaast lastig afdwingbaar in bestaande gegroeide situaties.

In veel gevallen zal de gemeente geen wegeigenaar zijn, maar een VvE of iets dergelijks. In die situatie zou de vraag nog gesteld kunnen worden in hoeverre de weg is aan te merken als een openbare weg volgens de Wegenverkeerswet.

Om te voorkomen dat dit soort indirecte regels tegen de gemeente worden gebruikt, ligt het voor de hand dat de gemeente in een structuurvisies juist uitdrukkelijk het tegendeel gaan opnemen. Door daarin de vakantieparken te benoemen, alsmede de visie die de gemeente op dergelijke gebieden heeft (behoud bestaande wegen, bosrijke omgeving etc.) en de bewoners daarin uitdrukkelijk meeneemt, creëert de gemeente juist een gedragen beleid waarin deze van een reguliere woonwijk afwijkende situatie met de bewoners wordt vastgesteld. Tegen structuurvisies zijn geen rechtsmiddelen mogelijk. Bestemmingsplannen kunnen vervolgens op een dergelijke visie worden gebaseerd en zijn op dit onderdeel dan lastig aanvechtbaar.

Kortom de risico's dat de gemeente door derden wordt gedwongen tot aanpassing van gemeentelijke voorzieningen in te transformeren vakantieparken is behoorlijk klein. Juist door in de ruimtelijke plannen te benoemen dat het bijzondere gebieden zijn, wordt de kans dat een bepaalde inrichting kan worden afgedwongen, alleen maar kleiner.

Situatie Norgerduinen

In de Norgerduinen is al een visie opgesteld samen met belanghebbenden en omwonenden. De visie biedt voor De Tip en de Oosterduinen de mogelijkheid te transformeren naar wonen. Ten aanzien van de gemeentelijke voorzieningen zijn in beide parken de volgende voorzieningen aanwezig:

- De Tip:
 - Wel riolering
 - Grotendeels verharde wegen (Alleen de laatste ca. 400 m van de Postmaatseweg is onverhard)
 - Aan de Langeloerweg is verlichting, aan de Postmaatseweg niet
 - Bij de woningen die aan verharde wegen liggen wordt het huisvuil via een container bij huis opgehaald, woningen aan onverharde wegen kunnen hun afval kwijt in een verzamelcontainer
- Oosterduinen:
 - Wel riolering
 - Geheel onverharde wegen
 - Geheel geen verlichting
 - Er zijn 3 centrale inzamel containers voor het huisvuil

In deze visie wordt duidelijk gesproken over behoud van het natuurlijke karakter. Daar past het verharden van wegen en aanbrengen van verlichting niet bij. Er wordt letterlijk genoemd dat openbare verlichting en verharding van zandpaden onwenselijk zijn. In lijn daarmee is huis aan huis ophalen van huisvuil ook niet mogelijk. De vuilniswagen kan niet over onverharde wegen rijden. In lijn met deze visie zal ook het bestemmingsplan iets moeten zeggen over deze gemeentelijke voorzieningen. Op die wijze kan gezegd worden dat er een gedragen beleid is waarbij de voorzieningen op het huidige niveau in stand worden gehouden.

Gemeentelijk beleid

Zoals hiervoor is aangegeven bindt landelijke regelgeving gemeenten niet tot aanpassing van gemeentelijke voorzieningen. Echter de gemeente kan wel eigen beleid en regelgeving hebben die de gemeente bindt een bepaald voorzieningenniveau aan te leggen. Hieronder is per type voorziening aangegeven wat het huidige beleidskader is en waartoe dit de gemeente verplicht bij transformatie van vakantieparken.

Algemeen

In eerste instantie is van belang om te weten of de recreatieparken vallen onder de "openbare ruimte" of niet. Er zijn parken, waarbij het park compleet in privaatrechtelijk eigendom is en de verschillende recreatiewoningen onderdeel zijn van een hoofdperceel die zijn opgedeeld in appartementsrechten. Dan is vaak sprake van een VvE-achtige constructie waardoor de gemeente daar niks mee van doen heeft. Er zijn ook vakantieparken waarbij het park zelf onder de openbare ruimte valt en recreatiewoningen zelf elk een eigen perceel zijn. De situatie dat sprake is van openbare ruimte op het park is hieronder uitgewerkt.

Afvalinzameling

Voor wat betreft afvalinzameling heeft de gemeente regels gesteld over de wijze van ophalen in het Uitvoeringsbesluit Gemeente Noordenveld 2016 (zie bijlage voor de van toepassing zijnde artikelen). Dit zijn algemeen verbindende voorschriften waar de inwoners rechten en plichten aan kunnen onttrekken. Bij deze regels wordt verschil gemaakt tussen laagbouw en zomerverblijven/wooncomplexen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het ophalen van afval per perceel wanneer sprake is van laagbouw of in een verzamelcontainer wanneer sprake van zomerverblijven/wooncomplexen. Er is geen definitie van de termen laagbouw, zomerverblijf en wooncomplex opgenomen in het besluit. Op het moment dat een vakantiepark wordt getransformeerd naar wonen dan is moeilijk meer vol te houden dat sprake is van een zomerverblijf of wooncomplex. Op basis van het uitvoeringsbesluiten zou het afval dan huis aan huis opgehaald moeten worden. Vooral bij parken met onverharde wegen zal dat in de praktijk onmogelijk zijn. In natte perioden kan de afvalwagen niet over onverharde wegen rijden. De afvalwagen zal dan waarschijnlijk vast komen te zitten.

Daarom is het wenselijk om het uitvoeringsbesluiten op dit punt aan te passen. Dit wordt gedaan door een specifieke regeling op te nemen voor te transformeren vakantieparken. Na deze aanpassing kan de gemeente niet meer gedwongen worden tot huis aan huis afvalinzameling bij voormalige vakantieparken.

Verlichting

Hiervoor heeft de gemeente geen algemeen verbindende voorschriften vastgesteld. Het beleid is opgenomen in "Beleids- en beheerplan openbare verlichting 2011-2020".

Het gaat hier om de invulling van een algemene voorzorgsplicht waarbij een afweging gemaakt moet worden tussen veiligheid en lichthinder. Hier gaat meer om de functie dan de bestemming van de locatie. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende functies:

- Verblijfsfunctie
- Verkeersfunctie

- Conflictgebied (bij voorbeeld een kruispunt)

In de huidige situatie is sprake van een verblijfsfunctie op vakantieparken. Dat zal met het wijzigen van de bestemming niet anders worden.

Voor wat betreft de meeste vakantieparken in een bosrijke/natuurlijke omgeving valt te motiveren waarom in afweging tussen veiligheid en lichthinder, er meer waarde wordt gehecht aan het tegengaan van lichthinder (groen, natuur, rust etc.).

Verharding wegen

Wat betreft verharding van wegen heeft de gemeente enkel beleid vastgesteld en geen regels. Het beleid staat in "Herikingsplan Beeldkwaliteit BOR 2017". Hierin staat niet zo zeer welke wegen verhard dienen te worden maar meer hoe de kwaliteit van de eventuele verharding moet zijn. Hierbij wordt qua onverharde wegen aangehaakt aan het buitengebied. Na het wijzigen van de bestemming zal een vakantiepark nog steeds in het buitengebied liggen. Op basis hiervan valt te verklaren waarom gekozen wordt voor een bepaald verzorgingsniveau.

Riolering

De gemeente heeft over de riolering geen aanvullende regelgeving vastgesteld. Het beleid is opgenomen in "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017" en "Actualisatie Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2013-2017". Hierin staat niets over een verplichting tot aansluiten voor de gemeenten. Het beleid gaat meer over zorgplichten voor hemelwater en grondwaterstanden.

Ten aanzien van de riolering is ook de landelijke regelgeving nog nagekeken. Zowel bij het Bouwbesluit 2012 als in het Besluit lozing afvalwater huishoudens is er geen verschil in regelgeving bij wijzigen van een logiesfunctie naar een woonfunctie. In het Besluit wordt een recreatiedoelen bestemde woonruimte gelijk gesteld aan een particulier huishouden. Hier wijzigt verplichting technisch voor de gemeente niets.

Bijlage Uitvoeringsbesluit Gemeente Noordenveld 2016

Artikelen uit: Uitvoeringsbesluit Gemeente Noordenveld 2016

Artikel 4. Aanwijzing inzamelmiddelen- en voorzieningen

Op grond van artikel 4, tweede lid, van de verordening worden de volgende inzamelmiddelen en inzamelvoorzieningen aangewezen:

- a. 1. Voor restafval van huishoudens in de laagbouw: de door de gemeente beschikbaar gestelde grijze container met grijs deksel;
2. Voor restafval van huishoudens in zomerverblijven en/of wooncomplexen: de door de gemeente beschikbaar gestelde (wijk)verzamelcontainer;
- b. 1. Voor GFT-afval van huishoudens in de laagbouw: de door de gemeente beschikbaar gestelde grijze container met groen deksel;
2. Voor GFT-afval van huishoudens in zomerverblijven en/of wooncomplexen: de door de gemeente beschikbaar gestelde (wijk)verzamelcontainer;
- c. Voor klein chemisch afval: de door de gemeente beschikbaar gestelde KCA-milieubox;
- d. 1. Voor oud papier en karton van huishoudens in de laagbouw: de door de gemeente beschikbaar gestelde grijze container met blauw deksel;
2. Voor oud papier en karton van huishoudens in wooncomplexen: de door de gemeente beschikbaar gestelde verzamelcontainer;
- e. Voor glas: de door of vanwege de gemeente geplaatste glascontainers;
- f. Voor textiel: de door of vanwege de gemeente beschikbaar gestelde plastic zak bij huis- aan-huisinzameling en daarnaast de door of vanwege de gemeente beschikbaar gestelde textielcontainers;
- g. Voor plastic, metalen en drankenkartons (PMD-fractie): de door of vanwege de gemeente beschikbaar gestelde plastic zak bij huis-aan-huis-inzameling en eventueel aanvullend, indien noodzakelijk, de door of vanwege de gemeente te plaatsen kunststofcontainers;
- h. De overige in artikel 3 genoemde afzonderlijk in te zamelen afvalstoffen kunnen worden gebracht naar het inzamelpunt ofwel Brengstation aan de Overslagweg 3 te Roden, op de tijden en de voorwaarden, zoals opgenomen in de Afvalkalender.

Artikel 5. Frequentie van inzamelen

1. Groente-, fruit- en tuinafval wordt ten minste een maal per twee weken afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
2. In afwijking van het eerste lid wordt groente-, fruit- en tuinafval door middel van wijkcontainers bij zomerverblijven en wooncomplexen een maal per week ingezameld, doch niet afzonderlijk.
3. Oud papier en karton wordt ten minste een maal per vier weken afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
4. Textiel wordt ten minste een maal per kwartaal afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
5. Plastic, metalen en drankenkartons (PMD) worden ten minste een maal per twee weken afzonderlijk bij elk perceel ingezameld.
6. De resterende huishoudelijke afvalstoffen met uitzondering van grof huishoudelijk afval worden ten minste een maal per vier weken bij elk perceel ingezameld
7. In afwijking van het zesde lid worden de resterende huishoudelijke afvalstoffen met uitzondering van grof huishoudelijk afval door middel van wijkcontainers bij zomerverblijven en wooncomplexen minimaal een maal per week ingezameld.

Artikel 6. Afzonderlijk ter inzameling aanbieden

Op grond van artikel 8, tweede lid, van de verordening worden de volgende categorieën personen vrijgesteld van de gescheiden inzameling van GFT-afval:

Dit betreft de personen die woonachtig zijn in zomerverblijven (recreatielowoningen) en wooncomplexen (hoog- en stapelbouw).

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

1. Hoe gaan jullie om de infrastructuur (eigendom, onderhoud)

De insteek was om het eigendom bij de parken te laten, want eigendom schept verplichtingen (wettelijk gezien). Over het onderhoud moet in het omgevingsplan dan afspraken worden gemaakt. Bij de Tip in Noordenveld speelde een openbare weg op eigen grond, de weg loopt over meerdere percelen die van verschillende eigenaren is. Dit betreft een Boermarkeweg waar het onderhoud wel door de gemeente is en wordt gedaan. Bij nader inzien kan dit ook wel spelen bij de weg die langs de Tip, de Kiel loopt. Voor riolering, leidingen en kabels die in de grond lopen zal een zakelijk recht zijn of moeten worden gevestigd.

2. groenvoorzieningen op de parken en het onderhoud

Het park is gelegen in het bos/nabij het bos. Er is een streefbeeld opgesteld voor het bos/groen in overleg met het Drentse Landschap. Overeengekomen is dat de bewoners/eigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor het onderhoud, dit is voor de tip vastgelegd in het bestemmingsplan en voor oosterduinen in het omgevingsplan. Bij Snoeien en evt bomen kappen zijn ook afspraken vastgelegd over heraanplant.

3. Afval en afvalinzameling

Leidend in Noordenveld is de bestaande afvalnotitie. Maar wanneer de wegen niet eigendom zijn van de gemeente is het discutabel het afval huis aan huis kan worden gehaald ivm belastbaarheid en bereikbaarheid. Dit wordt nog versterkt als de het onverharde wegen zijn.

4. wordt het park openbaar? woonwijk of woonerf

De parken de Tip en Oosterduinen in Noordenveld hadden al een openbaar karakter. Waar de toegankelijkheid van de wegen niet voldoende was geregeld is een recht van overpad vastgelegd.

Van:
Verzonden:

[REDACTED] J
maandag 28 september 2020 17:38

Aan:
[REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

CC:
Onderwerp:
Bijlagen:

Vitale Vakantie Parken Coevorden - projectgroep II De Tip
Uitvoeringsplan en fase I VVPC c 3.0.pdf; Programma contract VVPC c 3.0.pdf;
Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I VVPC c 3.0.pdf

Hallo collega's,

Wellicht hebben jullie het op Hofnet gelezen – voor projectgroep II, waarin we samen met De Tip een toekomstplan gaan maken, is [REDACTED] J gestart als projectleider.

Vandaag heb ik met [REDACTED] J de concept projectopdracht doorgenomen, die ik jullie bijgaand ook stuur. Daar moet nog wat aan bijgeschaafd worden hier en daar, maar geeft al richting aan jullie activiteiten. [REDACTED] J neemt contact met jullie op voor een kennismaking en een eerste sessie/projectstart up.

Heel veel succes gezamenlijk met deze mooie uitdaging! Bijgaand vinden jullie ook nog de stukken zoals die naar de gemeenteraad zijn gegaan en die 20 oktober aan de orde komen. Vragen? Over het programma kun je contact met mij opnemen. Over het project De Tip met [REDACTED] J 06-[REDACTED] J

Hartelijke groet

[REDACTED] J
programma manager
Gemeente Coevorden
06-[REDACTED] J
[REDACTED] J @coevorden.nl

Hartelijke groet

[REDACTED] J
programma manager
Gemeente Coevorden
06-[REDACTED] J
[REDACTED] J @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

Programma contract

Programma Vitale Vakantie
Parken Coevorden





Basisgegevens

Opdrachtgever						
Ambtelijk opdrachtgever	J		06-	J	J	@coevorden.nl
Bestuurlijk opdrachtgever	Steven Stegen		06-	J	J	@coevorden.nl
Programmamanager (voorlopig)	J		06-	J	J	@coevorden.nl
Programmateam (voorlopig)	J	J	J	J	J	
Startdatum programma			2019, doorstart september 2020			
Voorzien einddatum programma			2024			
Huidige stadium of fase			Herontwerp programma; Initiatief-/definitiefase			

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Wijzigingen
Concept 0.1	Mei 2020	J	Eerste uitwerking op basis bestaande documenten uit projectfase
		J	
Concept 0.2	Juni 2020	J	Tweede uitwerking op basis bijeenkomsten college en programma team
Concept 1.0	Juli 2020	J	Derde uitwerking n.a.v. feedback ambtelijke organisatie en besprekking met ambtelijk opdrachtgever
Concept 2.0	Juli 2020	J	Vierde uitwerking n.a.v. besprekking met bestuurlijk opdrachtgever
Concept. 3.0	September 2020	J	Vijfde uitwerking n.a.v. besprekking CMT
Definitief 1.0			Zesde uitwerking n.a.v. besprekking College



1 Besluit College & Raad

Politieke beslispunt

Uitvoering van het programma VVPC met inachtneming van de rol van de gemeente zoals hieronder verwoord. In dit programma contract spreekt het bestuur de ambitie uit om zich in te zetten voor een bloeiende recreatieve sector omdat dit bijdraagt aan de economie en leefbaarheid van onze gemeente. De recreatieve bestemming van onze vakantieparken is leidend. De opgave om de vakantieparken in de gemeente Coevorden te (re)vitaliseren of een andere bestemming te geven ligt primair bij de recreatieondernemers en de eigenaren van vakantiewoningen. Samen met hen werken we aan een toekomstplan per park. Dit betekent dat wij daar waar ondernemers en eigenaren ondersteuning nodig hebben een bijdrage op maat leveren. Vanuit onze rol en verantwoordelijkheid zien wij toe op het oplossen van sociaal maatschappelijke problematiek en het zorgen voor de veiligheid op de parken zowel als het gaat om bewoning als om bebouwing en pakken wij criminaliteit aan. Als het niet lukt een plan te maken, is onze rol het toezien op en het handhaven van de recreatieve functie van het park.

Financieel beslispunt

Beschikbaar stellen van de volgende middelen:

- 2 jaar lang (2021 t/m 2022) middelen voor inhuren personele capaciteit (projectleider) € 150.000,00 per jaar en in totaal €300.000. Vanaf 2023 en 2024 zetten we dit op PM, indien nodig wordt het opnieuw aangevraagd. De dekking van dit bedrag via de Programmabegroting 2021 (november) te realiseren.
- 4 jaar lang (2021 t/m 2024) middelen voor organisatie programma, zoals communicatiemiddelen, voorziening ontmoetingen, evt. aanvullende onderzoek, e.d. Dekking vanuit reguliere beschikbare middelen (directiebudget);
- het realiseren van een subsidieregeling gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 tot en met 2024) voor de parken, die terug naar de recreatiefunctie gaan of die gaan transformeren, om daar waar nodig en niet anders financierbaar expertise in te schakelen, onderzoek uit te voeren of andere noodzakelijke activiteiten om de gezamenlijke ambitie te realiseren. Ook kan het bedrag ingezet worden voor het begeleiden bij de oprichting of professionalisering van een VVE of andere vertegenwoordigingsvorm. Dit wordt tweede helft 2020 uitgewerkt. Het is de bedoeling om hiervoor vanaf 2021 € 75.000 per jaar structureel beschikbaar te stellen. Tegelijk met het uitwerken van deze subsidie qua doel, kaders en randvoorwaarden -als onderdeel van het VUB-, wordt een dekkingsvoorstel uitgewerkt, dat afzonderlijk ter besluitvorming wordt voorgelegd.

Met vaststelling van de Meerjarenprogramma begroting Coevorden 2019 in november 2018, is al besloten over een vierjarige bijdrage van € 27.000,00 (2020 t/m 2023) voor deelname aan het programma Vitale Vakantie Parken Drenthe. De middelen worden afgedragen aan het provinciale actieprogramma Vitale Vakantie Parken en besteed aan expertise, ondersteuning, begeleiding en onderzoek ten behoeve van de gemeentelijke organisaties en de parken zelf.

Procedureel beslispunt

Fasegewijze aanpak, waarbij de leerervaringen en inzichten uit elke fase van invloed kunnen zijn op prioritering, voortzetting en voortgang en aanpak.

Aanpak met een plan per park op basis van actualiteit, vraag of urgentie. Start met de vier parken gebied Ermermeer (recreatieplas bij dorp Erm met de vier parken Ermerstrand, Ermerzand, Primo en Secundo erom heen) op basis van vraag en samenhang. Start met park De Tip in De Kiel op basis van lopende afspraken.

De gemeenteraad wordt verzocht in te stemmen met de ambitie en doelen van VVPC en de vertaling daarvan naar de 17 parken en de benodigde middelen hiervoor. De overige informatie in het programmacontract en het uitvoeringsplan met vertrouwelijke bijlage ontvangt de gemeenteraad ter informatie. De uitvoering van de toekomstplannen die de parken maken vallen niet binnen het programma maar worden door de organisatie als reguliere activiteit opgepakt. Mogelijke gevolgen van keuzes die gemaakt worden, zoals wijziging van een bestemming, worden conform reguliere bevoegdheden en procedures aan de gemeenteraad voorgelegd.



2 Inhoudsopgave

1	Besluit CMT & College & Raad.....	3
2	Inhoudsopgave	5
3	Inleiding.....	6
3.1	Voorwoord.....	6
3.2	Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)	6
4	Aanleiding en context	7
4.1	Aanleiding.....	7
4.2	Context	12
5	Visie en ambitie.....	15
5.1	Visie	15
5.2	Ambitie	16
6	Strategische doelen en resultaten	18
6.1	Strategische doelen	18
6.2	Resultaten.....	19
7	Inspanningen	20
7.1	Inspanningen	20
7.2	Uitgangspunten	22
8	Strategie en veranderaanpak	23
9	Afbakening	25
10	Risicoanalyse en ongewenste effecten	26
10.1	Risicoanalyse	26
11	Planning	28
11.1	Programma in fasen	28
11.2	Fase I.....	29
12	Monitoring, rapportage en besturing	30
13	Organisatie en besluitvorming	32
13.1	Organisatie actieprogramma VVP Drenthe.....	32
13.2	Vitale Vakantieparken Coevorden.....	32
13.3	Besluitvorming.....	34
14	Middelen en tijd.....	35
14.1	Middelen	35
14.2	Tijd	36
15	Communicatie	38



3 Inleiding

Voor u ligt het programmacontract Vitale Vakantieparken Coevorden. Het programma staat beschreven in 2 delen: dit programmacontract en het uitvoeringsplan. Het programmacontract beschrijft ambitie en doelstellingen van het revitaliseren van de vakantieparken in Coevorden. Het uitvoeringsplan beschrijft de inhoudelijke opgave, de aanpak en fasering.

3.1 Voorwoord

Kracht, energie en trots!

Het motto van het coalitieakkoord 2018-2022. En voor dit programma zeker van toepassing. De toekomst van de verblijfsrecreatie is lokaal maar ook regionaal, landelijk en zelfs Europees een ingewikkeld vraagstuk. Een vraagstuk dat dan ook niet alleen lokaal is op te lossen. Een vraagstuk, dat niet alleen het thema recreatie raakt, maar ook thema's als duurzaamheid, sociale zorg, veiligheid, huisvesting, omgevingswet en landschap & natuur. De komende jaren wil ik met alle betrokken partijen aan de slag om de ambitie en doelen voor een vitale verblijfssector in onze gemeente te halen. En daarbij tevens een bijdrage te leveren aan de Drentse ambitie. Vanuit kracht, energie en trots blijven we toeristen een onvergetelijke, onbezorgde vakantie bieden en hebben we oog voor de mensen op parken zonder recreatief toekomstperspectief. Ik zie het als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en een gezamenlijke inspanning; samen de kracht en energie vinden in de weg naar kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie of passende herbestemming van parken zonder recreatief perspectief, waar we met elkaar trots op zijn.

Wethouder Steven Stegen

3.2 Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is het Uitvoeringsprogramma van het provinciale Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. VVPC is de basis om, samen met de eigenaren, coöperaties en/of VvE's van de Coevordense recreatieparken, aan de slag te gaan met het realiseren van een vitale verblijfsrecreatieve sector in Coevorden en het transformeren van niet vitale parken naar een alternatieve toekomst. Een kwalitatief goed aanbod van vakantieparken is een essentieel onderdeel van het hele toeristisch-recreatieve aanbod in onze gemeente. Het gaat om een meerjarig, integraal en veelomvattend proces dat we met de recreatieondernemers, VvE's én diverse partners gaan oppakken en uitvoeren om onze Coevordense ambitie en doelen te halen. Vitale Vakantieparken gaat niet alleen over recreatie, het is een brede opgave die ook gaat over ondernemerschap, sociaalmaatschappelijke aspecten, zorg, (on)veiligheid, ondermijning, werkgelegenheid, landschap & natuur, ruimtelijke kwaliteit en wonen & woonrends.

4 Aanleiding en context

4.1 Aanleiding

Er zijn meerdere aanleidingen voor het VVPC. Enerzijds de ambitie tot het versterken van de recreatie in de gemeente Coevorden en het stimuleren van de groei. Anderzijds de wens om illegale en/of ongewenste situaties op de parken te beëindigen. Om deze reden heeft Coevorden het convenant ondertekend om gezamenlijk aan de slag te gaan met de revitalisering van de Drentse vakantieparken.

Historie van de vakantieparken

In de jaren tachtig begon de overheid de provincies actief te stimuleren om in te zetten op grootschalige toeristische ontwikkeling, onder andere door het beschikbaar stellen van subsidies. Doel was de positionering van Nederland als vakantieland. Alleen raakte de markt verzadigd. Nieuwe vakantieparken bleven opkomen, wat ertoe leidde dat oudere parken hun klandizie zagen afnemen. Er ontstond leegstand. Begin jaren negentig kwam de eerste kritiek op permanente bewoning van vakantieparken. Enkele parken hadden het karakter gekregen van een verkapte woonvorm, waarbij bewoners voor relatief weinig geld in een ruime en vaak vrijstaande vakantiewoning konden wonen. Ook kwamen de eerste geluiden van sociale problematiek op verouderde parken naar voren.

Het besef ontstond dat er iets gedaan moest worden aan de situatie op de vakantieparken. In 2003 heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer beleid ontwikkeld om op te treden tegen permanente bewoning van recreatieobjecten. Personen die op 31 oktober 2003 permanent woonden in een recreatie-woning konden onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een persoons- of objectgebonden (gedoog) beschikking. Aan de gemeenten werd de keuze gelaten hoe zij hier lokaal invulling aan wilde geven. De gemeente Coevorden heeft er in 2003 voor gekozen een groot aantal persoons- en objectgeboden beschikkingen af te geven. In enkele bestemmingsplannen van vakantieparken is dit doorvertaald.

Het huidige, actuele beleid van Coevorden met betrekking tot permanente bewoning van recreatieobjecten is in 2010 vastgesteld met een laatste wijziging in 2011. Kern van dit beleid is het bieden van tijdelijke woonruimte (maximaal 1 jaar) voor inwoners van de gemeente als er sprake is van dringende redenen zoals echtscheiding, schade aan de woning of overbruggings-huisvesting. Hiermee probeerde de gemeente haar steentje bij te dragen om de woningmarkt in beweging te houden. Gezien de veranderende maatschappij, de daarbij behorende vraagstukken en de ontwikkeling op de vakantieparken is het huidige beleid niet meer doeltreffend. Bij het opstellen van nieuw beleid is het noodzakelijk dat dat beleid haalbaar is en te handhaven valt.

In het verleden koos de gemeente in de problematiek van illegale bewoning over het algemeen een handhavingsaanpak. Deze activiteiten waren vooral gericht op actuele, lokale knelpunten en hebben om verschillende redenen nog niet geleid tot een structurele oplossing. Een ervan is, dat er te weinig handhavingscapaciteit beschikbaar is en dat er te weinig gebiedsgericht toezicht heeft plaatsgevonden.



Motie 2015

In 2015 is door de gemeenteraad van Coevorden een motie aangenomen, waarin werd gevraagd om een herziening van het beleid rondom permanent wonen op recreatieparken, onverlet de vaststelling van de nieuwe bestemmingsplannen voor de recreatiegebieden met de volgende aandachtspunten:

- De ontwikkelingen en discussies binnen de provincie en elders in Nederland te volgen en te betrekken bij de herziening van het beleid.
- De bewoners van deze parken bij de planvorming te ondersteunen en te faciliteren. Samen met deze bewoners initiatieven te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om op parken een combinatie van recreatie en permanent wonen mogelijk te maken zonder dat sprake is van een echte woonwijk. Onderzoeken onder welke voorwaarden dit kan en hoe knelpunten kunnen worden opgelost, waarbij duidelijk is, dat onderhoud en bekostiging van het park door de bewoners zelf dient te gebeuren.
- Daarbij moet nadrukkelijk worden vermeden dat er sprake is van een woonbestemming.
- Deze initiatieven kans te geven als pilots en daartoe de grenzen van de regels op te zoeken en waar mogelijk en nodig ook op te rekken.
- Handhaving van de regels rond permanent wonen op te schorten tot het nieuwe beleid is vastgesteld in deze of andere in dit kader te benoemen specifieke situaties waarin sprake is van overleg tussen de gemeente en coördinatoren van de pilots.
- De raad periodiek te informeren over de stand van zaken rond de pilots en rond de herziening van het beleid in dit kader.

In 2019 is de gemeenteraad geïnformeerd dat de parken die naar aanleiding van deze motie als pilot opgepakt zijn, maar nog niet tot afronding zijn gekomen, nu opgenomen zijn in het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Door de actualiteit en de doelstelling van zowel het Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe als het VVPC zijn de aandachtspunten in de motie bijgesteld. Met de twee betreffende parken wordt op dit moment onderzocht of het mogelijk is de parken te transformeren naar een (definitieve) woonbestemming. Er is inmiddels een quickscan gemaakt. Met dit VVPC is invulling gegeven aan de motie uit 2015.

Ontwikkelingen recreatieve sector

Er zijn veel trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de verblijfsrecreatie. Trends zowel op het gebied van recreatie & toerisme als in ondernemerschap, werk, wonen, zorg, veranderende maatschappij, gezondheid en duurzaamheid, die van invloed zijn op de markt voor recreatieparken. Landelijke tendens is dat de behoefte van recreanten verandert. Zo is ook in Drenthe een toenemende vraag naar beleving, meer ruimte en comfort, meer inspelen op het oer-gevoel en dat wat de omgeving te bieden heeft. Hierdoor is er ook behoefte aan andere vormen van accommodaties zoals bijvoorbeeld boomhutten, glamping, zandkasteelhuisjes en hunebedhuisjes.

Door de toenemende hectiek in het dagelijks leven zal ook de behoefte aan rust en ruimte toenemen. Onze gemeente biedt een uitstekende mogelijkheid om in te spelen op deze trend. De gast is op zoek naar een mooie omgeving, een goede, comfortabele accommodatie en een lekkere maaltijd. Mede door Corona is de verwachting dat de korte uitjes die steeds vaker met het vliegtuig plaatsvonden dichter bij huis gezocht worden. Het zijn niet alleen stellen of gezinnen die deze uitjes zullen zoeken. Grootouders met kinderen, vrienden en vriendinnen, mensen die verbonden worden door een gemeenschappelijke interesse. Voor de ondernemer in Coevorden ligt de kans om hierop in te spelen. Ook 'lokaal' zal een belangrijk thema worden. Goede promotie van lokaal gemaakte producten zal de aantrekkingskracht op de 'zoeker naar een authentieke ervaring' vergroten. Het



veranderende klimaat zorgt er nog altijd niet voor dat Nederland een zon-zekere bestemming is, maar een aantal goede zomers in Nederland zal ongetwijfeld bijdragen aan de beslissing om dichtbij huis vakantie te vieren. Een uniek kenmerk van onze gemeente is bijvoorbeeld het ontbreken van lichtvervuiling. Een uitstekende kans om te genieten van de pikdonkere sterrenhemel. Huisjes met telescoop zullen een hit zijn! Verder zijn de al ingezette trends in het duursporten versneld door Corona. Mountainbiken, trailrunnen en lange-afstandswandelen zijn fantastisch te doen in onze gemeente. Een mooie kans voor ondernemers om hierop in te spelen.

Deze ontwikkelingen binnen en buiten de markt zorgen voor nieuwe uitdagingen voor de recreatieondernemer. Niet alle trends zijn op alle vakantieparken van toepassing. Daarom is het uitgangspunt 1 park, 1 plan belangrijk en wordt per recreatiepark op basis van maatwerk gekeken naar en rekening gehouden met trends die van invloed kunnen zijn. De recreatiefunctie van de vakantieparken is leidend. Een deel van de vakantieparken is van goede kwaliteit en eigenaren hebben de investeringscapaciteit om te blijven vernieuwen en investeren om de trends te volgen en ook in de toekomst toeristen te blijven trekken. Een ander deel van de vakantieparken heeft hier ondersteuning bij nodig.

Ontwikkelingen wonen

Door het grote aanbod en sterke concurrentie in kwaliteit worden verouderde parken soms uit de toeristische markt gedrukt. Een deel van deze parken is niet zelfstandig in staat zich aan te passen aan deze veranderende omstandigheden. De vraag naar dit specifieke park valt daardoor weg, maar het park zelf blijft bestaan. Ook is er een groep vakantieparkondernemers die hun bedrijf wil beëindigen, maar daar verschillende hindernissen in ondervinden. Doordat sommige parken meerdere eigenaren kennen (van woningen op het park), kan het door de diverse belangen soms lastig zijn om het park gezamenlijk te revitaliseren.

Op vakantieparken treedt daarom soms een verschuiving op van de functies en het gebruik, bijvoorbeeld naar verschillende vormen van wonen. Dit is vaak in strijd met de bestemming in het bestemmingsplan. Voor de ondernemers of de Vereniging van Eigenaren is niet-recreatieve verhuur een manier om het hoofd boven water te houden of een aantrekkelijk verdienmodel. Mensen komen om uiteenlopende redenen terecht op een vakantiepark; als (tijdelijke) oplossing voor een urgente woonvraag omdat ze op de reguliere woningmarkt niet direct terecht kunnen, vanuit een wens om dichtbij de natuur te wonen of als laatste toevluchtsoord. Daarnaast zijn er mensen die vakantieparken misbruiken om 'onder de radar' te blijven. Deze bewoning wordt extra complex doordat gemeenten en handhavende instanties in sommige gevallen zowel letterlijk als figuurlijk weinig zicht hebben op deze parken en bewoners.

Door de betreffende marktontwikkelingen en het onvoldoende hierop reageren door ondernemers, eigenaren en overheden is er gedurende een aantal jaren een bepaalde, neerwaartse tendens ontstaan. Naast revitalisering is ook een proces van sanering en transformatie noodzakelijk. Ook hier geldt weer dat in eerste instantie de recreatiefunctie leidend is tenzij deze functie niet te herstellen is of geen toekomstperspectief heeft. Wanneer hier nu niet proactief op wordt gehandeld, zal de negatieve spiraal steeds groter worden. Daarbij is het belangrijk te erkennen dat de opgaven op en rond vakantieparken vaak meervoudig zijn en niet met simpele ingrepen op te lossen.

De komende jaren is in de gemeente Coevorden nog beperkt vraag naar woningen. Na 2030 zal de vraag naar verwachting verder afnemen en zal het aantal huishoudens in Coevorden krimpen.



Wonen is een belangrijk thema om aandacht te geven in dit programma. De reden is een combinatie van de vraag naar woningen in de sociale huursector, blijvende trends op het gebied van duurzaamheid, samen gezond oud worden, steeds meer focus op vitaliteit, verschillende soorten kleinschalige woonvormen of zorg-wonen en een mogelijke toename van arbeidsmigranten en permanent wonen op vakantieparken. De keuze voor permanent wonen in een recreatiewoning is erg divers en vraagt om maatwerk en waar nodig om aandacht voor de persoonlijke situatie(s).

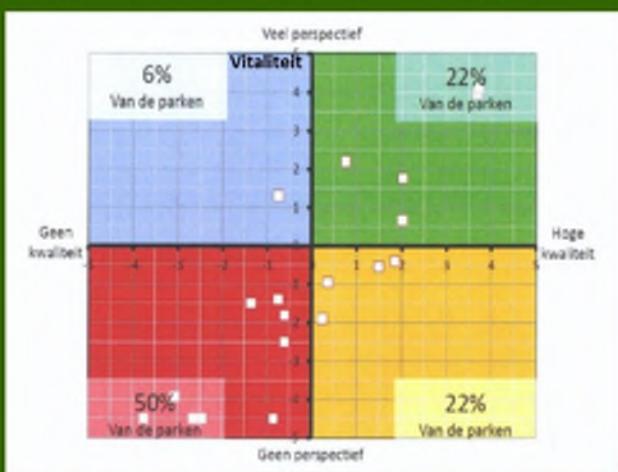
Feiten en cijfers

De gemeente Coevorden kent in totaal 17 vakantieparken die onder de definitie van het Drentse programma vallen. Het criterium hiervoor is omvang¹: bungalowparken (zelfstandig en ketengebonden), gemengde bedrijven en campings met minimaal 40 plaatsen en vitaliteit. Er zijn ongeveer 1.650 accommodatieplaatsen beschikbaar in de vorm van chalets, huisjes, stacaravans en caravan, camper- en tentenplaatsen.

In het voorjaar van 2017 hebben provincie Drenthe, Recreatieschap Drenthe en de Drentse gemeenten een onderzoek laten uitvoeren door ZKA Leisure Consultants naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Drenthe. Dit vitaliteitsonderzoek is uitgevoerd onder 209 verblijfsrecreatieparken in Drenthe en kende een respons van circa 80%. Uit het onderzoek blijkt dat de Drentse verblijfsrecreatiесector suboptimaal functioneert en dat het aanbod onvoldoende aansluit op de vraag. In Coevorden zijn 4 parken aangemerkt als vitaal met voldoende toekomstperspectief en 4 parken als vitaal maar met onvoldoende toekomstperspectief. Eén park is niet vitaal maar heeft voldoende perspectief en 8 parken zijn niet vitaal en hebben een negatief toekomstperspectief.

¹ Een uitzondering is gemaakt voor de parken De Hutterheugte van Center Parcs en Aelderholt van Landal Green Parks omdat zij deel uitmaken van grote landelijke organisaties.

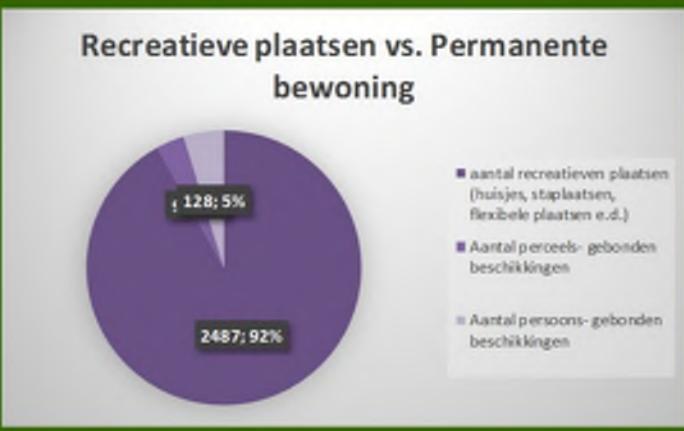
Overzicht van de 17 vakantieparken: Vitaliteit, Bewoning, Recreatie



Verstrekste perceels- en persoonsgebonden beschikkingen



Recreatieve plaatsen vs. Permanente bewoning





Belang van VVPC

Om een duurzame oplossing te realiseren en het doel van revitalisering van de parken te bereiken is het belangrijk per park binnen de kaders van dit programma tot een aanpak te komen. Een duidelijke visie op recreatie en op wonen biedt een leidraad voor de gesprekken met de parkeigenaren en geeft duidelijkheid welke ondersteuning de gemeente kan bieden. Parkeigenaren en eigenaren van recreatieverblijven zijn ook gebaat bij duidelijkheid over de toekomst van hun park en weten niet altijd hoe zelfstandig tot planvorming en uitvoering te komen.

Wanneer de revitalisering of transformatie van een park niet integraal wordt opgepakt zowel vanuit het perspectief van recreatie, wonen, ruimtelijke ordening, veiligheid en sociaal maatschappelijk perspectief, kunnen keuzes voor de parken of per park nadelige effecten hebben op ander beleids terreinen. Door te werken vanuit een integrale visie en aanpak vanuit verschillende beleidsvelden wordt een structurele oplossing met een lange termijndoel nastreefd. Door samen te werken met parkeigenaren naar een gedeeld doel, vanuit ieders eigen belang, en hiervoor de benodigde tijd en ondersteuning te bieden is de kans op succes groter dan wanneer we knelpunten één voor één blijven oplossen. Parkeigenaren en bewoners willen duidelijkheid over wat mogelijk is, welke kansen er zijn en wat de visie en mogelijke ondersteuning van de gemeente is.

De negatieve spiraal die op enkele parken zichtbaar is moet worden doorbroken. Dit geeft de urgentie van VVPC aan. Een onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van criminaliteit op vakantieparken² laat zien, dat er ten minste twee parken in Coevorden zijn van waaruit mogelijk criminale activiteiten plaatsvinden. Bovendien is de inschatting dat er feitelijk $\frac{1}{3}$ meer mensen onrechtmatig permanent op vakantieparken wonen dan geregistreerd in de BRP.

Tenslotte is het beschikken over vitale vakantieparken belangrijk voor de leefbaarheid van de dorpen. Voorzieningen als winkels en horeca kunnen deels blijven bestaan door de aanwezigheid van de vakantieparken. De woonbestemming op vakantieparken kan bijdragen aan de instandhouding van andere voorzieningen, zoals scholen. Bij de te maken keuzes is deze afweging ook van belang.

4.2 Context

Programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVVP)

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is onderdeel van het provinciale Actieprogramma Vitale Vakantie Parken (VVVP). Dit provinciale programma is gestart in 2018 nadat provincie Drenthe, alle Drentse gemeenten, Recron en Recreatieschap Drenthe in november 2017 een convenant hadden gesloten. Het actieprogramma VVP richt zich specifiek op accommodaties. Directe aanleiding voor dit programma zijn de uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Drenthe (2017), de noodzaak van Drentse regie op permanente bewoning en het versterken van de slagkracht van de sector. Het VVPD loopt van 2018 tot en met 2023.

Ook is VVP Drenthe weer onderdeel van een grotere opgave, namelijk het versterken van de concurrentiepositie van Drenthe als toeristische bestemming met de ambitie om dé vrijetijds-en

² RIEC-rapport augustus 2019



fietsprovincie van Nederland te zijn en met als doel het aantal bestedingen en de werkgelegenheid in de toeristische sector in Drenthe te vergroten. De ambitie voor vitale vakantieparken is:

We beschikken over karaktervol verblijfsaanbod dat de Drentse (oer)natuur en landschapsbeleving en cultuur versterkt. Er is volop ruimte voor creatief en wendbaar ondernemerschap. Het Drentse verblijfsaanbod is aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe doelgroepen die in 2023 structureel €55 miljoen meer besteden en circa 1.000 banen (700 FTE) extra genereren in Drenthe dan in 2017.

In het actieprogramma zijn twee strategische hoofdopgaven opgenomen:

1. Kansrijk ondernemerschap activeren om de excellentie te vergroten. Het bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve product versterken door concept-ontwikkeling, versterken van ondernemerschap en investeringen. Hierdoor kunnen huidige en nadrukkelijk ook nieuwe markten beter worden bediend. De concurrentiekraft van Drenthe neemt daardoor toe.
2. Nieuwe waarde geven aan niet-kansrijke parken. Door het vinden van nieuw perspectief buiten de verblijfsrecreatiesector kan niet-vitale verblijfsaanbod nieuwe toekomst krijgen. Binnen deze opgave vallen ook de parken met een sociaal-maatschappelijke problematiek.

Deze hoofdopgaven zijn vertaald naar twee doelen. Drenthe beschikt in 2023 over meer Topondernemers met karaktervolle vakantieparken:

1. Verdubbeling van het aantal vitale parken en een grotere kopgroep
2. Halvering van het aantal niet-vitale parken

Met VVPC wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van deze doelen.

Landelijke actie-agenda vakantieparken 2018- 2020

De aandacht voor de recreatieparken in Drenthe is niet uniek. Op landelijke schaal zijn veel regio's bezig met de toekomst van recreatieparken. De verschillende trends en ontwikkelingen laten ook zien dat dit nodig is. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie onderkent de urgentie en heeft een actie-agenda gepresenteerd. Met de agenda gaan Rijk, gemeenten, provincies, de RECRON en maatschappelijke organisaties samen actief de kansen oppakken die de vakantieparken bieden. En voorkomen dat vakantieparken afgliden. Voor parken waar dit al gebeurt, moet een perspectief voor de toekomst komen. Met aandacht voor de mensen die er wonen en de betrokken ondernemers.

De inzet van de actie-agenda bestaat uit vijf hoofdlijnen:

1. Vakantieparken aantrekkelijk houden
2. Passende oplossingen voor mensen die nu op de parken (permanent) wonen
3. Voorkomen van excessen en uitbuiting van kwetsbare groepen
4. Inzet op veilige parken zonder criminaliteit en ondermijning
5. Voor de toekomst kijken of het combineren van maatschappelijke functies van vakantieparken mogelijk is

De landelijke aanpak en de samenwerking op Drentse schaal betekent veel kennis en informatiedeling. Kennis en informatie die op gemeentelijk niveau in Coevorden en op het niveau van de parken ingezet kan worden.



Vakantieparken en corona

Zonder uitzondering heeft Corona een flinke klap uitgedeeld aan de toeristische bedrijven. Hierdoor zullen ongetwijfeld geplande investeringen uitgesteld zijn of nog worden. Op de lange termijn zullen de effecten van de crisis duidelijk worden, op dit moment is dat nog lastig in te schatten. Ook een deel van de 17 vakantieparken in het programma heeft op dit moment te maken met de gevolgen van de Corona crisis. Dat is van directe invloed op hun winstgevendheid en de mogelijkheden en belangen die ze hebben om aan de slag te gaan met hun park. Bij de uitvoering van VVPC was al beoogd aan te sluiten bij de mogelijkheden van de parken. Tempo en ambitie worden door deze situatie nog nadrukkelijker hierop per park aangepast.

De crisis biedt echter ook kansen. De ‘pauze’ die de Nederlander noodgedwongen heeft moeten maken heeft ook de gelegenheid gegeven om stil te staan bij de rat race waarin we ons bevonden. De opvatting dat we niet altijd verder en duurder hoeven om te genieten wordt steeds breder gedragen. Nederland is zo gek nog niet, zijn veel gehoorde woorden.

Het is zaak dat de Coevorder ondernemer inspeelt op de inzichten die Corona velen van ons gegeven heeft. Go local, buy local. Geniet van wat de streek te bieden heeft. Zoek buiten de rust en ruimte op, wees actief dichtbij huis. Bied comfort en beleven, geef de gast het gevoel er heerlijk even uit te zijn en dat zonder uren reistijd.

Recent overheidsbeleid

Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan de door de Tweede Kamer aangenomen motie over het eenvoudiger mogelijk maken van permanente bewoning op vakantieparken via een wetswijziging. De provincie geeft inbreng door aan te dringen op een gemeentelijke beleidsregel, die in Drenthe dan gezamenlijk wordt ingevuld. De motie is ingegeven vanuit de gedachte dat het in deze tijden van woningnood voor een gemeente eenvoudiger gemaakt zou moeten worden om permanente bewoning van vakantiewoningen toe te staan. Een situatie die overigens in Coevorden, en ook in de meeste Drentse gemeenten, niet van toepassing is: de wachttijd voor woningzoekenden naar een corporatiewoning bedraagt op dit moment ongeveer 6 maanden. Deze nieuwe regeling staat op gespannen voet met de visie en aanpak VVP, omdat uitgangspunt van VVP-maatwerk per park is en dat permanente bewoning en een recreatiefunctie zich niet goed verhouden. De wet leidt tot mogelijk nog meer versnippering binnen een park en het risico bestaat dat ook op parken waar nu nog geen bewoning is, permanente bewoning ontstaat. Vitale parken moeten beter kunnen worden en zich waar en wanneer nodig kunnen (re)vitaliseren, bijvoorbeeld door zowel als park als gemeente actief te handhaven op permanente bewoning die de recreatieve kwaliteit ondermijnt. Daarbij bekijken we een park als geheel en formuleren we een integrale aanpak die park specifiek is. Het voorstel dat er nu ligt gaat over individuele vakantiewoningen en maakt het mogelijk dat iedere eigenaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan indienen waarin hij/zij verzoekt om permanent te mogen wonen. Streven is om de beoordeling op toekomstplan per park te maken.



5 Visie en ambitie

5.1 Visie

In het coalitieakkoord 'Kracht, energie en trots' benoemen we zes thema's. We willen een gemeente zijn waar we samen aan de slag gaan, waar je wilt wonen en leven, waar je wilt werken en ondernemen, waar we zorgen voor elkaar, waar de jeugd de toekomst heeft. We willen onze gemeente meer op de kaart zetten door de plezierige en actieve samenleving en de mooie kans op goede banen stevig te promoten. De veelheid en verscheidenheid aan natuur-schoon en cultuurhistorische waarden biedt ondernemers volop kansen. Juist ook in de recreatieve sector.

De afspraken die door het bestuur van Coevorden gemaakt zijn en de ambitie en doelen die daarbij gesteld zijn voor de revitaliseringsoptie van vakantieparken zijn als volgt bekraftigd:

- * Het convenant 'Aanpak Vitale vakantieparken Drenthe 2018-2024' getekend op 7 december 2017 door 15 partijen, 12 gemeenten, Recreatieschap Drenthe, Recron en provincie.
- * Coalitieakkoord Toerisme, MKB, landbouw en industrie zijn de sectoren die samen voor een groot deel van de werkgelegenheid in de gemeente zorgen, de zogeheten motoren van de economie. Coevorden heeft met bijna 1,4 miljoen overnachtingen per jaar het hoogste aantal toeristische overnachtingen in Drenthe. Dat willen we ook zo houden.
- * Bestuursprogramma Het Bestuursprogramma 2018-2022 heet 'Ruimte om te doen!'. Daar waar vier jaar geleden vooral bezuinigd moest worden, is er nu weer ruimte om te doen. Ruimte om te investeren en achterstanden weg te werken. Er is volop ruimte voor creatief en wendbaar ondernemerschap.
- * Beleidsagenda vrijetijdseconomie gemeente Coevorden, 2017-2021.

We willen samen met ondernemers en eigenaren werken aan vitale vakantieparken, die passen bij de behoefte aan recreatie-accommodatie. Aan mooie, gezonde recreatieparken voor verschillende recreatieve doelgroepen. Leidend is de recreatieve functie van de vakantieparken en accommodaties. De parken zijn onderscheidend en landelijk, en zo mogelijk in het buitenland, bekend om hun kwaliteit en mooie locatie. Toeristen weten welke parken er zijn, wat ze te bieden hebben en waar ze terecht kunnen. Waar dit niet mogelijk is en parken op een goede manier kunnen worden getransformeerd, werken we samen om de parken een andere bestemming te geven die voldoet aan de eisen die aan deze bestemming wordt gesteld. Een voorbeeld is het omzetten van een vakantiepark naar een park voor permanent wonen.

Vakantieparken zijn bedoeld voor tijdelijk verblijf met een recreatief karakter. Recreatie en permanente bewoning laat zich niet goed mixen en kan tot verstoring van behoeften en voorzieningen leiden, tenzij het gaat om recreatief gebruik van een tweede huisje. Recreatie en tijdelijke, kortdurende bewoning kan alleen samengaan mits hier duidelijke afspraken over zijn. Daarom is er in onze ogen op vakantieparken maar in beperkte mate sprake van flexibele bewoning, zoals opvang voor mensen die op de reguliere woningmarkt niet direct een woning kunnen vinden. Deze tijdelijke bewoning vindt bij voorkeur plaats op die parken die worden omgezet naar een park voor permanent wonen.

Lukt het niet om met eigenaren tot een toekomstplan te komen voor de versterking of groei van de recreatieve functie of voor de omzetting naar een andere bestemming, dan zien wij toe en handhaven wij vanuit onze rol als overheid op de recreatieve bestemming van deze parken.



5.2 Ambitie

Het is van belang dat het vrijetijdsaanbod vraaggericht is, onderscheidend vermogen heeft en een hoogwaardige kwaliteit kent. Hierbij past een verblijfsrecreatiesector die uitblinkt in haar eigen segment door zich met een passend aanbod te richten op specifieke doelgroepen.

In 2030 heeft de gemeente Coevorden kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij bestaande en nieuwe ondernemers de ruimte krijgen te ondernemen en recreatief vernieuwende initiatieven te ontplooien. Parken zonder recreatief toekomstperspectief kunnen, in een gezamenlijk proces, transformeren naar een nieuwe passende bestemming waarbij duidelijkheid is ten aanzien van de (mogelijke) sociaalmaatschappelijke opgave. Samen zorgen we voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Onze ambitie is

- om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor toerisme en recreatie voor meerdere doelgroepen. Deze doelgroepen vinden bij hun wensen passende, kwalitatief goede accommodatie-vorzeningen. We willen de omvang van het accommodatie aanbod in de gemeente Coevorden handhaven.
- om de ongewenste sociaal maatschappelijke situatie op de parken om te buigen en tegen te gaan. We willen de problemen met criminaliteit en ongewenste tijdelijke of permanente bewoning, daar waar dit nadelig is voor recreatie, aanpakken. Waar dit mogelijk is willen we permanent of flexwonen op (woon)parken realiseren onder de condities zoals dit wenselijk is rondom wonen en leven.
- om vitale vakantieparken en woonparken bij te laten dragen aan de leefbaarheid van de wijken en dorpen in de gemeente Coevorden als het gaat om het gebruik van voorzieningen, winkels en scholen.

We streven naar

Een economisch levensvatbare verblijfsrecreatiesector	De sector beschikt over voldoende mogelijkheden om zich zelfstandig in balans te brengen qua aanbod, kwaliteit en diversiteit en door te zorgen dat deze flexibel genoeg is om mee te bewegen met de veranderende vraag.
Een sector die alleen daar waar het nodig en verantwoord is wordt ingezet als aanvulling op de woningmarkt	We zoeken naar passende oplossingen voor (kwetsbare) mensen die nu op de parken wonen of daar om uiteenlopende redenen terecht komen. Wij willen dat zij in behoorlijke woonruimte, in een leefbare woonomgeving en met de benodigde zorg en ondersteuning in een reguliere woning terecht komen. We kijken naar mogelijkheden om mensen verantwoord op een woon- of eventueel tijdelijk op een vakantiepark te huisvesten.
Een sector die geen ruimte biedt voor uitbuiting of het uit het oog raken van kwetsbare mensen	We zetten in op voldoende instrumentarium voor gemeenten, ondernemers en andere betrokken partijen om situaties als sociale uitbuiting, deplorabele leefomstandigheden en zorgmijding te voorkomen en op te lossen.
Veilige vakantieparken met bona fide ondernemers	We zetten in op het voorkomen van overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten en op het beëindigen van dergelijke ongewenste situaties. Dat doen we onder andere door gelegenheidsstructuren weg te nemen en in te zetten op handhaving en toezicht.
Een sector die op het gebied van de ruimtelijke ordening op passende wijze door de overheid wordt gefaciliteerd.	We zetten in op maatschappelijk verantwoord gebruik van het gebied door het optimaliseren en het zo flexibel mogelijk inzetten van ruimtelijke ordenings- en ander instrumentarium met oog voor de ondernemer, het functioneren van de markt, de natuur en maatschappelijke ontwikkelingen.

Haalbaarheid

De haalbaarheid van de ambitie is afhankelijk van de ambitie en de financiële mogelijkheden van de park- en recreatiewoningeigenaren. De belangen en daarmee de ambitie zijn wellicht nog niet op 1 lijn en komen dat bij enkele parken wellicht ook niet. De haalbaarheid van het programma is



daarmee afhankelijk van de keuze van eigenaren. De ambitie is op termijn haalbaar, ook met inzet van handhaving als dat nodig is, maar niet persé binnen de looptijd van het programma. Dit betekent dat er uiteindelijk mogelijk met een kleiner aantal parken een plan wordt gemaakt.



6 Strategische doelen en resultaten

6.1 Strategische doelen

De strategische doelen van VVPC dragen bij aan zowel de ambitie van Coevorden als aan de Drentse ambitie. Daarbij is het uitgangspunt dat zowel doelen als resultaten realistisch en positief zijn en in overeenstemming met de ambities van de verschillende recreatieparken en de draagkracht van de eigen gemeentelijke organisatie.



Betere recreatie

In 2030 beschikt Coevorden over een aantrekkelijk aanbod aan accommodaties en sluit 70% van de huidige 17 parken (weer) aan bij de wensen van de moderne toerist.

1. Betere kwaliteit (modern) vakantieparken door innovatie op het gebied van ondernemerschap, duurzaamheid en vernieuwende verblijfsvormen en voorzieningen.
2. Vakantieparken voor meerdere doelgroepen met gevarieerd aanbod.
3. Sterkere verblijfsaccommodatiesector in Coevorden (dezelfde of grotere werkgelegenheid, omzet en aantal verblijven).
4. Minder vermenig wonen en recreatie op een vakantiepark en geen ongeoorloofde permanente bewoning of flexwonen op de vakantieparken.
5. Minder/geen parken zonder toekomstperspectief in recreatie. Deze zijn gemoderniseerd of getransformeerd naar een andere bestemming.

Beter wonen

In 2030 beschikt Coevorden over een aantal parken waar het goed wonen is zowel voor permanente bewoning als voor mensen die tijdelijk op een park willen wonen.

1. Betere kwaliteit vastgoed passend bij woonfunctie.
2. Betere VvE's met goed beheer van openbare ruimte en gemeenschappelijke ruimten.



3. Geen overlast en criminaliteit op deze parken.
4. Meer alternatieven voor kwetsbare en sociale doelgroepen en/of begeleiding in huisvestingsvraagstukken.
5. Passende huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders.

Betere leefbaarheid

In 2030 is een bewuste relatie gelegd tussen de parken en de dorpen en wijken in de gemeente Coevorden om elkaar te versterken en voordelen in de aanwezigheid van woon- en vakantieparken te benutten of voordelen in de aanwezigheid van dorpen en wijken.

1. Meer of minimaal handhaving werkgelegenheid op de parken.
2. Betere benutting ruimtelijke kwaliteit bij de parken, ook voor inwoners.
3. Meer bezoeken aan horeca en winkels in de dorpen door recreanten.
4. Meer benutting permanente bewoning voor dorps- en wijkvoorzieningen (scholen, sportverenigingen, enz.).

6.2 Resultaten

Aan het eind van het programma, in 2024, hebben we:

- Met alle 17 parken een gesprek over de toekomst gevoerd.
- Weten we van alle 17 parken welk doel zij met hun vakantiepark voor ogen hebben, welke belangen daarbij een rol spelen en welke inspanning zij kunnen en willen verrichten en wat zij van ons nodig hebben.
- Met alle parken die zich willen ontwikkelen of excelleren en die op dit moment voornamelijk een recreatieve functie hebben een plan gemaakt voor de toekomst.
- Met alle parken die willen transformeren naar een woonpark en waarbij dit binnen de visie van de gemeente valt, een plan gemaakt voor de toekomst en de transformatie in gang gezet.
- Met alle parken die nu een mix van recreatie en bewoning kennen een plan gemaakt voor de toekomst.³
- Bij alle parken waar niet tot overeenstemming tot een toekomstplan kon worden gekomen, een start gemaakt met toezicht en handhaving op de recreatiefunctie.

In de programma periode wordt gestart met de uitvoering van de plannen en dit loopt door na de programma periode. Met als effect dat er in 2030 sprake is van een toename van vitaliteit van de vakantieparken, afwezigheid van criminaliteit en ondermijning op de parken en sociaal kwetsbare bewoners zichtbaar zijn, worden begeleid en passend zijn gehuisvest.

³ Op basis van beschikbare capaciteit van de gemeente en de verwachte doorlooptijd voor planvorming is de verwachting dat het misschien niet haalbaar is met alle parken binnen de programmaperiode een plan te maken. Na de programma-periode is voldoende ervaring ontstaan zodat de voortgang en de aanpak met de overige parken kan worden opgepakt.



7 Inspanningen

Om onze ambitie en doelen te realiseren zijn verschillende inspanningen nodig. Hierin volgen we de lijn zoals die gezamenlijk is uitgewerkt in het actieprogramma VVP Drenthe. Daar hebben we een type inspanning aan toegevoegd. Op basis van de analyse van de vitaliteit en het toekomstperspectief van de 17 parken zijn er namelijk drie soorten inspanningen nodig: excelleren, transformeren en terug naar recreatie. In het uitvoeringsplan wordt uitgewerkt welke inspanning in welke mate op dit moment gewenst of nodig zijn.

Als het gaat om excelleren, transformeren en terug naar recreatie zijn vele activiteiten nodig die de recreatieparken helpen op weg naar een (nieuw) toekomstperspectief. Een aantal van deze activiteiten en projecten worden vanuit de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe opgepakt. Zo wordt er op provinciaal niveau gekeken naar inschrijving in de BRP van parkbewoners, ondermijning & criminaliteit op parken, of -en op welke wijze- verevening kan worden ingezet en zijn er voor meerdere pilotparken transformatieplannen opgesteld. Ook de inzet van het Recreatie Expert Team en de REX- regeling zijn aspecten die vanuit de Taskforce worden opgepakt.

7.1 Inspanningen

Excelleren

De parken die op dit moment grotendeels of alleen een recreatieperspectief kennen kunnen excelleren. Dit zijn parken met een goede kwaliteit en een goed toekomstperspectief die zich willen ontwikkelen tot een van de beste vakantieparken in hun segment. En parken met een goede of matige kwaliteit en een minder goed toekomstperspectief die zich willen revitaliseren en vernieuwen, zodat ze in de toekomst weer een aantrekkelijke bestemming worden voor toeristen in de gemeente Coevorden. We activeren gericht kansrijke en vernieuwende ondernemers zodat het aantal vitale parken zal toenemen.

In lijn met van de provincie Drenthe is onze inspanning gericht op;

- Uitblinken. Bestaande excellente bedrijven krijgen de ruimte om verder te excelleren en er komt ruimte voor nieuwe excellente bedrijven die een aanvulling vormen op het bestaande aanbod. Hierbij gaan we gericht inzetten op de ontwikkeling van kansrijke locaties, parken en ondernemers die de potentie hebben om mee te doen in de binnenlandse en/of Europese top.
- Stimuleren. Aansporing tot kwaliteitsverbetering gericht op het continueren van de recreatieve verhuur van accommodaties op vakantieparken dan wel het geven van een (nieuw) impuls om (verdere) afgliden van parken te voorkomen. Zodat parken niet in het rode segment terecht zullen komen, maar dat sprake zal zijn en blijven van vitale recreatieparken. Het recreatieve ondernemerschap is in sommige gevallen matig ontwikkeld. De productiviteit blijft achter en een langetermijnvisie en doelgroep-focus ontbreekt vaak.

Dit doen we door;

- In principe medewerking te verlenen aan uitbreidingsplannen en innovatieve plannen op bestaande terreinen.
- Ruimte te geven aan vernieuwende verblijfsrecreatieve concepten waardoor het aanbod verbreed.

- Ruimtelijke vraagstukken te benaderen volgens het ja, mits-principe, rekening houdende met de toekomstige Omgevingswet.
- Ondernemers actief te wijzen op instrumenten, zoals;
 - * Recreatie Excellentie Programma
 - * de inzet van de Taskforce
 - * het Recreatie Expert Team
 - * rentekortingsregels, subsidieregelingen, cursussen
- De ondernemers bij het opstellen van een excellentieplan ondersteuning, advisering en coaching te bieden van deskundigen.
- Als gemeente te investeren in toerisme en recreatie waardoor onze regio aantrekkelijker wordt.

Transformeren

Met de parken die op dit moment grotendeels worden bewoond en geen of een zeer matig recreatief toekomstperspectief hebben kijken we, mits passend binnen de gemeentelijke visie, naar de mogelijkheid van andere bestemmingen. We zetten gericht in op de transformatie van niet-vitale parken omdat deze niet bijdragen aan de ambitie om kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie te hebben in den gemeente Coevorden. Ook pakken we eventuele achterliggende sociale en criminaliteitsproblematiek op de parken aan op basis van de menselijke maat. Transformatie van een recreatiepark is niet altijd het transformeren naar een bestemming wonen. Ook transformatie naar een andere bestemming dan wonen is mogelijk en soms zelfs wenselijk.

De transformatie inspanning gaat uit van twee principes:

- Maatwerkoplossing. Elk park is uniek en heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, kwaliteiten, kenmerken en problemen.
- Perspectief met oog voor de menselijke maat. We sporen eigenaren/ VvE's aan een toekomstperspectief te ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met het huidige gebruik en hoe dit er in de toekomst uit zou moeten zien.

Bij transformatie is de samenwerking op Drentse schaal belangrijk. Veel overkoepelende aandachtspunten zullen op parkniveau weer vertaald moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan uniforme BRP- afspraken, handhavingsinzet, criminaliteits- en ondermijningsbeelden, verevening, juridische houdbaarheid van te sluiten overeenkomsten en weerbaarheidstrainingen.

Terug naar recreatie

In principe is het hoofddoel dat recreatieve parken een recreatieve functie behouden. Daar waar wel (veel) bewoning is maar waar parken om diverse redenen niet geschikt zijn voor permanente bewoning of waar de eigenaar of de eigenaren van de woningen heel bewust kiezen voor een recreatief verblijfspark, wordt een plan gemaakt om het park weer terug te brengen naar recreatie. Hier zetten we in om de ontstane permanente of flexibele bewoning, zoals huur door verschillende doelgroepen, op te lossen. Naast onze rol als expert, adviseur en facilitator hebben we ook een rol als overheid in toezicht en handhaving op de recreatieve functie.

Voor terug naar recreatie zijn inspanningen nodig die vergelijkbaar zijn met excelleren/stimuleren en met transformeren. Bovendien is inspanning nodig om zittende bewoners te herhuisvesten. Ook hier is Drentse samenwerking op expertise en aanpak belangrijk.



Aandachts- en beleidsvelden

Om de revitalisering van de vakantieparken in Coevorden succesvol te laten zijn moeten er inspanningen plaatsvinden op diverse aandachts- en beleidsvelden: subsidieverstrekking, tijdelijke huisvesting van sociaal kwetsbare doelgroepen, huisvesting arbeidsmigranten, alternatieve woonvormen, flexwonen en passende huisvesting voor spoedzoekers, toezicht en handhaving, inschrijving/basisregistratie personen, criminaliteitsbestrijding, schuldenproblematiek, jeugdzorg, WMO en zorg, vastgoed en waarde van het recreatief onroerend goed, verevening, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, vergunningverlening, infrastructuur en bestemmingsplannen.

7.2 Uitgangspunten

- 1 Eén park één plan: elk park is uniek en behoeft maatwerk. Aanvullend kan het belangrijk zijn om in een bepaald gebied in gezamenlijkheid te kijken naar parken.
- 2 De recreatiefunctie van een park is leidend.
- 3 Ook in VVPC werken we volgens de visie van verbindend besturen. We geloven in de kracht van elke recreatieondernemer en eigenaar. De parkeigenaar en woningeigenaren zijn aan zet. Daar waar nodig of gewenst bespreken we welke inzet van de gemeente nodig is.
- 4 Onze rol is in ieder geval het waarborgen van de veiligheid en leefbaarheid rondom parken, het faciliteren van economische waarde, het scheppen van kaders, het stimuleren van goede ontwikkeling en het tegengaan ongewenste situaties.
- 5 Draagvlak onder en initiatief van de parken voor het programma en inzet op de te ondernemen inspanningen is belangrijk en voorwaarde voor het behalen van ambities en doelen. Wanneer een park niet zelf het initiatief neemt, neemt de gemeente een meer stimulerende en actieve rol aan wanneer daar aanleiding toe is.
- 6 Wanneer een directe of indirecte (financiële) impuls bijdraagt aan de gewenste doelen en ambitie, kan dat onder voorwaarde dat het goede plannen betreft en het park ook zelf investeert.
- 7 Op bestaande regels, wetgeving en afspraken spreken we elkaar aan en we handhaven op permanente of flex bewoning als dat nodig is om plannen te realiseren (excelleren, transformeren of terug naar recreatie).
- 8 Bij transformatie van een park naar een nieuwe bestemming niet zijnde wonen/verblijven of bij terug naar recreatie is uitgangspunt dat iedereen met een permanent verblijf op het park een perspectief krijgt voor een nieuwe woon- of verblijflocatie, rekening houdende met de werkelijk beschikbare woonruimte.
- 9 Op parken met een recreatief toekomstperspectief is sociaalmaatschappelijke wonen gereguleerd of niet mogelijk.
- 10 Een verblijf in bos-/natuurgebied kent andere randvoorwaarden dan een verblijf in een stedelijke omgeving in relatie tot de ruimtelijke regels.
- 11 Er is ruimte voor vernieuwende verblijfsrecreatieve concepten wanneer deze het aanbod verbreedt en versterkt.
- 12 Eén aanspreekpunt, die alle huisjeseigenaren vertegenwoordigt, is een voorwaarde op het moment dat wij met parken in gesprek gaan over hun toekomst. Het park is er verantwoordelijk voor dat er vanuit de exploitant, eigenaar of VvE een woordvoerder of vertegenwoordiging is.



8 Strategie en veranderaanpak

De gemeentelijke strategie met betrekking tot de toekomst van vakantieparken is gebaseerd op het behouden van de recreatieve bestemming. De oorspronkelijke bestemming "recreatie" is leidend, tenzij er binnen deze bestemming geen toekomstmogelijkheden zijn. Dan worden er nieuwe passende mogelijkheden gezocht. Vanuit de gedachten van verbindend besturen willen we samen met de parken werken aan een toekomst voor de parken die past binnen de totale recreatievisie van de gemeente en de mogelijkheden van het park en de parkeigenaar/parkeigenaren. De aanpak gaat uit van de eigen mogelijkheden van de parken, waarbij de gemeente ondersteunend is daar waar nodig. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het ondersteunen vanuit het woonbeleid, het ruimtelijk beleid en het sociaal maatschappelijk beleid.

Prioritering en initiatief parken

Als gemeente kunnen we niet met alle 17 parken tegelijkertijd in gesprek en werken aan een plan van aanpak. Onze capaciteit is beperkt. Dit vraagt prioritering in aanpak en uitvoering. We gaan uit van het ondernemerschap van parkeigenaren en eigenaren van recreatiewoningen en het initiatief dat zij nemen om tot een gesprek en een plan te komen. Dit en mogelijk ernstig ongewenste situaties bepalen onze prioriteit. Gezien de lopende afspraken en in gang gezette activiteiten, wordt van start gegaan met de parken rondom het Ermermeer en met het park De Tip in De Kiel.

Voor de parken met een nu succesvolle recreatiefunctie die verder willen excelleren of die hun toekomstperspectief willen ombuigen, bieden wij ruimte om direct aan de slag te gaan. De rol en opgave van de gemeente is bij deze parken minder groot. Voor de parken die willen transformeren of terugkeren naar recreatie maken wij een prioriteitsindeling op basis van bovenstaande afwegingen en in afstemming met de parken zelf. Deze staat beschreven in het uitvoeringsplan.

Rol gemeente

We zien onze rol als faciliterend en ondersteunend. We zijn partner en werken met de parken aan een gedeelde ambitie met oog voor elkaars belangen. Daar waar dit gewenst of noodzakelijk is, kiezen we voor een meer coördinerende of regisserende rol.

Evaluieren en leren

De gefaseerde aanpak biedt als voordeel, dat de ervaringen inzichten bieden die bij een volgend park tot voordeel kunnen dienen. Daarom is onze strategie en veranderaanpak gebaseerd op globale uitgangspunten en kleine stapjes, maar bekijken we na elk plan wat we anders kunnen en moeten doen bij een volgend park. Daarbij houden we uiteraard rekening met de context en uitgangssituatie per park: elk park kent andere eigendomssituaties, andere ambities, andere kansen en risico's. We kiezen voor een flexibele en wendbare aanpak.

Werken vanuit draagvlak

Het is onze opzet om aan de slag te gaan met plannen waar alle eigenaren achterstaan. Uit ervaring bij andere gemeenten blijkt dat een draagvlak van 100% lang niet altijd realistisch is. Waar het om gaat is dat in de loop van het proces een zo groot mogelijk draagvlak ontstaat voor de plannen van een park die leiden tot een succesvolle toekomst van het park. Hoe ingrijpender de plannen zijn, des te meer draagvlak is gewenst. Daarom investeren we veel in dit draagvlak en maken daar alle

betrokkenen medeverantwoordelijk voor. We kiezen liever voor een langere doorlooptijd dan een oplossing die veel weerstand oproept.

Toezicht en handhaving

Toezicht en handhaving zien we als laatste noodzakelijke optie. We vragen van de parkeigenaren en eigenaren van woningen eigen initiatief, inzet en verantwoordelijkheid om ongewenste situaties gezamenlijk op te lossen. Daar waar dit niet anders mogelijk is, nemen we onze verantwoordelijkheid en zetten we toezicht en handhaving in.

9 Afbakening

Het programma VVPC betreft het per park gezamenlijk verkennen van een ambitie en een gezamenlijk toekomstdoel voor het betreffende park. Dit gebeurt door het maken van een analyse van de huidige situatie en toekomstige mogelijkheden voor recreatie of andere bestemmingen. En door het in kaart brengen wat er moet gebeuren om de gewenste toekomstige situatie te realiseren. Dit resulteert in een plan van aanpak per park met onder andere de benodigde inspanningen. Zodra dit plan gereed is, valt het park met het plan niet meer onder het programma. Met andere woorden het programma behelst het maken van uitvoeringsplannen per park. Bij de uitvoering van deze plannen ligt het initiatief voornamelijk bij de eigenaar/eigenaren. De gemeente faciliteert dit vanuit haar reguliere dienstverlening. De dienstverlening vindt plaats door de teams binnen de gemeente.

Ten behoeve van het realiseren van de ambitie van VVPC wordt de voortgang wel gemonitord door het programma en zo nodig wordt er bijgestuurd.

Meer concreet:

1. Het programma maakt geen huisvestingsbeleid voor doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders, spoedzoekers, overbruggingswoners, e.d. Passende huisvesting voor specifieke doelgroepen maakt onderdeel uit van het woonbeleid.
2. Het programma begeleidt geen herhuisvesting. Wel maakt het programma een plan per park waar de overall aanpak op dit park voor herhuisvesting onderdeel van uitmaakt.
3. Het programma is geen eigenaar van de veranderopgave maar ondersteunend aan de parkeigenaar, de ondernemer of de VVE's.
4. Het programma financiert niet de veranderopgave. Wel draagt het programma waar mogelijk bij aan (financieel) flankerende maatregelen.
5. Het programma begeleidt geen functieverandering, uitbreiding of bestemmingsplanwijzigingen en begeleidt geen handhaving. Dit vindt plaats door de reguliere organisatie.



10 Risicoanalyse en ongewenste effecten

10.1 Risicoanalyse

In het overzicht van de risico-analyse zijn die risico's opgenomen, die 12 of hoger scoorden.

Risico	Kans dat het zich voordoet 1 = klein 5 = groot	Impact (effect) 1 = klein 5 = groot	Kans x Impact =	Tegenmaatregelen
Weinig ondernemers kunnen of willen excelleren naar een 9+ maar willen zich wel ontwikkelen naar een 7 of een 8	4	4	16	Bezwaren koers 9+ verkennen en ondersteuning bieden (markt-onderzoek, parkbeoordeling ed.) Overname/uitkoop bespreekbaar maken Ondernemers stimuleren met ondersteuning van RET naar een 8 toe te werken en hier ook financiële mogelijkheden voor creëren.
Parken hebben geen of geen sterke VvE's of geen verplichting	4	4	16	Professionele partij koppelen/bemiddelen VVE op doelgroep niveau mogelijk maken (recreant, bewoner) Begeleiding aanbieden bij professionalisering
De vakantieparken willen zich niet ontwikkelen en bij voorkeur de huidige status quo behouden.	3	5	15	Bij parken met illegale bewoning, toezicht/handhaving op illegaal gebruik.
Door actuele crisis (bijv. corona) hebben vakantieparken geen investeringsmiddelen meer of hebben ze geen tijd/ruimte.	4	3	12	Startmoment uitstellen of doorlooptijd verruimen Flexibiliteit in aanpak creëren
De belangen van het park(eigenaar)en de gemeente liggen te ver uiteen en er kan geen gezamenlijke ambitie worden gecreëerd.	3	4	12	Aan de voorkant duidelijk zijn over kaders waarbinnen ambitie moet liggen en wat beslist niet kan. Alternatieve scenario's achter de hand houden Zorgen dat eerste projecten (gebied Ermermeer, De Tip) succesvol zijn om vliegwieleffect te creëren Leereffect creëren van stap voor stap aanpak.
Toezicht en handhaving wordt niet voldoende of niet adequaat uitgevoerd	3	4	12	Specifiek pva toezicht handhaving vakantieparken binnen VVPC maken Extra capaciteit inhuren t.b.v. programma



				Voorkomen noodzaak handhaving door in te zetten op gezamenlijke oplossing met de parken en gedragen door betrokkenen
Woningmarkt geeft niet voldoende of niet snel genoeg alternatieve opties voor flexwonen (bijv. geen grondposities of leegstaande panden of geen ondernemers/partijen die dit willen realiseren)	3	4	12	Doorlooptijd ruim voldoende plannen Alternatieve tijdelijke opties verkennen Eventueel buiten gemeente opties verkennen
Onvoldoende zicht op/inzicht in criminale situaties	4	3	12	Inschakelen deskundige andere partijen zoals RIEC en politie
Bij de toekomstbesprekking over een park zitten niet de juiste mensen aan tafel	4	3	12	Per park een participatieplan maken Beginnen met een sessie met alle stakeholders. Alle stakeholders mandaat vragen voor gesprekspartners Uitkomsten vooroverleg nogmaals voorleggen aan alle stakeholders voordat gestart wordt met uitvoering.
De rijksoverheid staat permanent wonen op de parken toe op individueel niveau	4	3	12	VVPD probeert uitwerking beleid met VNG te beïnvloeden. In onze beleidsregel maken we toestemming op persoonsniveau afhankelijk van de plannen voor het park.
Binnen de gemeente is er verschillende urgentie bij de diverse beleidsvelden (wonen, veiligheid, sociaal domein, e.a.)	3	4	12	Portfoliomanagement: afspraken over urgentie en prioriteit verschillende opgaven Duidelijkheid over benodigde capaciteit en wanneer deze nodig is in uren en kwaliteit



11 Planning

Wat willen de parken? Wat doen we eerst en wat doen we later? Wat is realistisch? De ondernemers en/of VvE's zijn aan zet, dit bepaalt en beïnvloedt de planning en het tijdspad. Het programmateam werkt vanuit het principe dat we handelen naar het moment. Basis is dat met alle parken in gesprek zal worden gegaan. De fasen omvatten een beperkt aantal parken vanuit de gedachte dat de aanpak moet passen bij de gemeentelijke capaciteit, de wensen en urgentie bij de parken en dat we stap voor stap willen ontdekken wat er speelt, wat er nodig is en willen leren van ervaringen.

Er is een eerste prioritering ontstaan van parken waar mee aan de slag wordt gegaan en/of waar een recreatiepark zelf het initiatief heeft getoond. Deze indeling staat beschreven in het uitvoeringsplan maar is flexibel.

11.1 Programma in fasen

Initiatieffase	Op te leveren document: Programmaopdracht	Start: Maart 2020	Eind: April 2020
Definitiefase	Op te leveren document: Programma contract Uitvoeringsplan	Start: April 2020	Eind: Juni 2020
Ontwerp fase	Op te leveren documenten: Projectopdrachten projecten fase I	Start: Juli 2020	Eind: Aug 2020
Voorbereidingsfase	Op te leveren documenten: Projectplannen projecten fase I	Start: Sept 2020	Eind: Okt 2020
Realisatiefase	Op te leveren documenten: Projecten per park fase I	Start: Okt 2020	Eind: Dec 2021
Ontwerp fase	Op te leveren documenten: Projectopdrachten projecten fase II	Start: Sept 2021	Eind: Okt 2021
Voorbereidingsfase	Op te leveren documenten: Projectplannen projecten fase II	Start: Nov 2021	Eind: Dec 2021
Realisatiefase	Op te leveren documenten: Projecten per park fase II	Start: Dec 2021	Eind: Dec 2022
Ontwerp fase	Op te leveren documenten: Projectopdrachten projecten fase III	Start: Sept 2022	Eind: Okt 2022
Voorbereidingsfase	Op te leveren documenten: Projectplannen projecten fase III	Start: Nov 2022	Eind: Dec 2022
Realisatiefase	Op te leveren documenten: Projecten per park fase III	Start: Dec 2022	Eind: Dec 2023



11.2 Fase I

Fase I bestaat uit de volgende drie projecten:

Project I

Gebied Ermermeer

In het gebied Ermermeer (de recreatieplas bij het dorp Erm met de parken) liggen vier parken: Ermerstrand, Ermerzand, Primo en Secundo. Met elk park wordt een afzonderlijk plan gemaakt. Wel wordt de ontwikkeling van het gebied Ermermeer vanuit een visie op het geheel bekeken en moet de ontwikkeling van deze vier parken in samenhang met die visie plaatsvinden. Het gebied Ermermeer is een belangrijk recreatief gebied, niet alleen voor verblijfstoeristen maar ook voor dagjesmensen en inwoners. Deze functie koesteren we en willen we behouden en versterken. Een van de parken, Ermerzand, ligt aan de andere kant van het meer, dicht tegen het dorp Erm, en wil graag transformeren naar een woonbestemming. Al in 2015 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat de gemeente positief staat tegenover de verkenning of dit tot de mogelijkheden behoort. Inmiddels is er een quickscan gemaakt en kan op basis daarvan het gesprek verder worden gevoerd.

Project II

De Tip, De Kiel

Het park De Tip kent grotendeels permanente bewoning. Zij hebben aangegeven deze functie graag te willen formaliseren door te transformeren naar een woonpark. Voor De Tip geldt hetzelfde als voor Ermerzand, de gemeente staat hier positief tegenover.

Project III

Project III behelst de begeleiding van de parken die willen excelleren (uitblinken en stimuleren). Dit gaat naar verwachting om 5-7 parken (met uitzondering van Ermerstrand, dat in project I valt). Project III loopt door in alle 3 fasen van het programma.



12 Monitoring, rapportage en besturing

Gedurende de looptijd van het programma wordt door de programmamanager en het programmateam steeds gestuurd op vier aandachtsgebieden:

Doelgerichtheid	Draagt de ontwikkelrichting die de parken beogen en die samen afgesproken wordt bij aan de doelen van VVPC en van het actieprogramma Drenthe: <ul style="list-style-type: none"> - betere recreatie – vitalere verblijfssector, toekomstbestendige parken - beter wonen – oplossen sociaal maatschappelijke problematiek, criminaliteit en illegaal wonen - betere leefbaarheid – bijdrage park aan dorp en v.v.
Doelmatigheid	Worden de juiste middelen en mensen op het juiste moment ingezet? Is de juiste expertise beschikbaar, is er voldoende doorloop? Vinden er evaluaties plaats en welke leerervaringen nemen we mee naar een volgend project. Er wordt geen uniforme werkwijze per park of project ontwikkeld. Wel is het belangrijk dat de kaders zoals beschreven in dit programma-contract en in het uitvoeringsplan worden gevuld.
Risicomanagement en omgevingsmanagement	Worden bij elk park de juiste stakeholders betrokken, heeft iedereen de juiste inbreng en rol, werken we volgens verbindend besturen? Volgen van de risico's zoals beschreven onder '10' en sturen met de mogelijke maatregelen. Volgen van mogelijk optredende ongewenste effecten en bijsturing hiervan. Een voorbeeld is verdringing op de woningmarkt door een grotere instroom van herhuisvesting uit de parken.
Cultuur en sfeer van samenwerking	Is er voldoende integraliteit in de projecten tussen de diverse beleidsvelden? Vind de overdracht van het plan/project naar de lijnorganisatie op de juiste manier plaats? Is er het juiste contact met andere Drentse gemeenten en de taskforce en wordt voldoende kennis en ervaring gedeeld en gehaald?

Monitoring vindt plaats door verschillende documenten en data:

- projectopdrachten
- project plannen van aanpak
- projectrapportages aan het eind van het project – en statusinformatie per kwartaal
- programma rapportages na elke fase
- financiële rapportage
- uren rapportage
- voortgangsoverzicht/doornooptijd

Met deze documenten worden bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever geïnformeerd en de programma- en projectrapportages worden benut om college en gemeenteraad te informeren.

Daarnaast wordt een dashboard ontwikkeld met de belangrijkste kpi's en de data zoals bekend aan het begin van het programma en de ontwikkeling van deze data. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aantal plaatsen en woningen, het aantal verstrekte gedoogbeschikkingen, het aantal ingeschreven bewoners, het aantal kinderen op parken, het aantal permanente bewoners, het aantal verhuur anders dan recreatief, e.d. Deze informatie wordt ingezet om doelstellingen per park te toetsen en uiteindelijk het realiseren van het overall doel van het programma te monitoren.

Met name de inzichten die opgedaan worden in fase I leiden tot een mogelijke eerste aanpassing van doorlooptijd, benodigde menskracht en middelen en aanpak.



13 Organisatie en besluitvorming

13.1 Organisatie actieprogramma VVP Drenthe

Bij de revitaliseringsopgave geldt een sterke verwevenheid op zowel economisch, fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijk als sociaal-maatschappelijk terrein. Problemen zijn vaak niet eendimensionaal. Gezien deze meervoudige opgave die meerdere beleidsvelden beslaat én daarbij ook gemeente-grenzen overstijgt is gekozen voor een integrale aanpak.

Stuurgroep Drenthe

De stuurgroep neemt besluiten als het gaat om het maken van keuzes in het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Hierin zitten de bestuurders van en namens de deelnemende partijen. De stuurgroep heeft een onafhankelijke voorzitter, [REDACTED] J [REDACTED] J

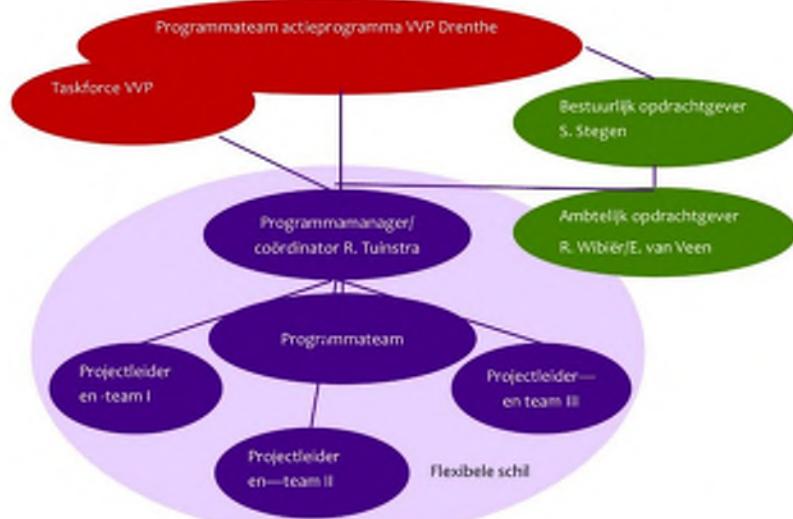
Programmateam Drenthe

Iedere gemeente werkt aan haar eigen uitvoeringsplan voor het project Vitale Vakantieparken Drenthe. De coördinator is het aanspreekpunt. De programmamanager van Coevorden is de coördinator namens Coevorden in het programmateam. Het programmateam is werkzaam onder leiding van de programmamanager en bestaat uit de 12 coördinatoren van de gemeenten, leden van de Task Force, vertegenwoordigers van het Recreatieschap Drenthe, de Recron en de provincie.

Task Force

De taskforce wordt geleid door de programma manager, [REDACTED] J [REDACTED] J De leden van de taskforce ondersteunen de gemeenten en ondernemen datgene wat het programma Vitale Vakantieparken nodig heeft. Ze zijn actief in het veld en zijn daarom veel op parken te vinden. Ook organiseert de taskforce het coördinatorenoverleg. De volgende expertises zijn belegd: excelleren, transformeren, sociaal maatschappelijke problematiek en veiligheid en communicatie.

13.2 Vitale Vakantieparken Coevorden





Bestuurlijk opdrachtgever

Zoals al eerder aangegeven geldt voor de revitaliseringsoptie een sterke verwevenheid op zowel economisch, fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijk als sociaal-maatschappelijk terrein. Daarnaast kan er nog sprake zijn van ondermijning en criminaliteit. Dit houdt in dat de vraagstukken die zich voordoen in dit traject verschillende portefeuilles beslaan. Om slagvaardig te werk kunnen gaan is ervoor gekozen om één bestuurlijke opdrachtgever aan te wijzen voor dit programma. De aanleiding van het programma is een verbeteringsslag te maken op het gebied van recreatie & toerisme door het revitaliseren van vakantieparken, zodat Drenthe een goede economische impuls krijgt. Deze onderwerpen behoren tot de portefeuille van wethouder Steven Stegen. Om deze reden is besloten dat hij de bestuurlijke opdrachtgever is voor het programma VVP Coevorden. Daarmee is hij tevens coördinerend wethouder en verantwoordelijk voor het betrekken van collega's uit het college wanneer dit relevant is op hun portefeuilles.

Stuurgroep

Gezien het feit dat VVPC als programmaonderdeel is van het grotere actieprogramma VVP Drenthe, dat een stuurgroep kent, is besloten op het niveau van Coevorden geen stuurgroep in te richten.

Ambtelijke opdrachtgever

De ambtelijke opdrachtgever is [REDACTIE], concernmanager Strategie. Er zijn meerdere teams beleidsmatig betrokken. Net zoals bij de bestuurlijk opdrachtgever wordt gekozen voor één ambtelijk opdrachtgever op basis van dezelfde afweging, nl. de brede betrokkenheid in de gemeentelijke organisatie en de concernbrede opgave.

Programmamanager/coördinator

De programmamanager is de opdrachtnemer van VVPC en stuurt de uitvoering van het programma in Coevorden. Daarnaast heeft de programmamanager de rol van coördinator in het actieprogramma VVP Drenthe (zie hierboven). De programmamanager is voorlopig [REDACTIE]. De programmamanager heeft tot taak het programma aan te sturen, de voortgang te monitoren, de integraliteit te bewaken, de verbinding te leggen intern en extern, mogelijke risico's, financiën en planning te beheersen en te zorgen dat de ambitie en doelen gehaald worden. Daarbij hoort ook een overall focus op wat er op ons afkomt en hoe we daar mee omgaan. Dit in samenwerking met het programmateam en de verschillende projectteams. De programmamanager stuurt het programmateam en de projectleiders aan.

Programmateam VVP Coevorden

Het programmateam werkt aan parkoverstijgende vraagstukken in samenwerking met de taskforce en andere gemeenten, Recron en Recreatieschap Drenthe. Aangezien een integrale aanpak belangrijk is bij de revitaliseringsoptie van vakantieparken in de gemeente Coevorden is een programmateam samengesteld uit de volgende beleidsterreinen: Recreatie&Toerisme, Leefomgeving, Wonen, Sociaal Domein, Ruimtelijke Ordening en Communicatie.

Daarnaast is er een schil met deskundigheid vanuit een aantal andere deelgebieden betrokken bij het programma: Burgerzaken, Belastingen, Toezicht & Handhaving, Vergunningverlening, Openbare Orde & Veiligheid en de Gebiedscoördinatoren. Per park kan de opgave anders zijn. Om deze reden zal per park bekijken worden welke beleidsterreinen, specialisten, organisaties en anderszins bijgeschakeld moeten worden. Hierbij valt te denken aan externe partijen zoals: woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties, RUD, VRD, Area, politie, sociaal recherche et cetera. Collega's en externe partijen uit de flexibele schil werken samen met het programmateam en met het provinciale

programmateam op die terreinen waar gezamenlijk deskundigheid wordt ontwikkeld. Daarnaast nemen ze mogelijk deel aan één of meer projectteams.

Projectteams

Op basis van de opgave wordt per park of per gebied een projectteam samengesteld. Het projectteam heeft de taak om met een park of de parken in één gebied te komen tot een toekomstperspectief. Dat houdt in het starten met gesprekken, het verkennen van ambitie en belangen, het onderzoeken van mogelijkheden en voorwaarden en het uitwerken hiervan in een plan per park. Daarna draagt het projectteam dit over aan de lijnorganisatie. De uitvoering van het plan valt niet binnen de opdracht van het projectteam. Wel blijft de projectleider de voortgang monitoren en is linking pin tussen de parkeigenaar/eigenaren van de woningen en de lijnorganisatie. Ook een projectteam is in principe samengesteld uit de volgende beleidsterreinen: Recreatie&Toerisme, Wonen, Sociaal Domein, Ruimtelijke Ordening en Communicatie. Afhankelijk van de quickscan en de opgave wordt dit op maat bijgesteld.

Projectleider

De projectleider heeft tot taak om het project te starten, het projectteam te leiden en te sturen op realisatie van het resultaat aan de hand van de projectopdracht. Daarnaast is zijn of haar taak om de voortgang te monitoren, de integraliteit te bewaken, intern en extern correct en op tijd te rapporteren en communiceren, mogelijke risico's en planning te beheersen en zorg te dragen dat gemaakte afspraken worden nagekomen.

13.3 Besluitvorming

Besluitvorming op de ambitie en doelen van VVPC en de vertaling daarvan naar de 17 parken en de benodigde middelen hiervoor vindt plaats door de gemeenteraad.

Besluitvorming over gevolgen van de toekomstplannen vindt buiten de scope van het programma plaats, omdat de uitvoering van de plannen door de reguliere organisatie wordt opgepakt (zie Afbakening). Mogelijke gevolgen van keuzes die gemaakt worden, zoals wijziging van een bestemming, worden conform reguliere bevoegdheden en procedures aan de gemeenteraad voorgelegd.

Besluitvorming op het totale programmacontract en uitvoeringsplan vindt plaats door het college van B&W. Tevens wordt besluitvorming over een toekomstplan van een park door het college van B&W genomen.

Projectplannen (plannen van aanpak van de fasen) en bijsturing in het programma worden besloten door de ambtelijk opdrachtgever in afstemming met de bestuurlijk opdrachtgever.

Besluitvorming over inzet van medewerkers in het programma en de projecten vindt plaats door het lijnmanagement (teamleiders) op basis van de gedefinieerde kwaliteit (specialisme, competenties) en benodigde uren door de programmamanager.



14 Middelen en tijd

14.1 Middelen

De begroting van VVPC bestaat uit drie vaste posten en mogelijk een vierde post.

Bijdrage aan het actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe

Gedurende de looptijd van het actieprogramma (2020 tot en met 2023) draagt Coevorden bij aan het Drentse programma. Alle gemeenten en het recreatieschap dragen gezamenlijk 46% van de jaarlijkse investering van € 1.016.433,- bij in geld en uren op basis van de verdeelsleutel verhouding aantal parken/ capaciteit van de parken/ economische bestedingen. Voor de gemeente Coevorden is dit jaarlijkse bedrag € 27.000,00. Dit wordt besteed aan expertise, ondersteuning, begeleiding en onderzoek ten behoeve van de gemeentelijke organisaties en de parken zelf.

Bijdrage aan een plan per park VVPC

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 tot en met 2024) wil Coevorden middelen beschikbaar stellen voor de parken, die terug naar de recreatiefunctie gaan of die gaan transformeren⁴, om daar waar nodig en niet anders financierbaar expertise in te schakelen, onderzoek uit te voeren of andere noodzakelijke activiteiten om de gezamenlijke ambitie te realiseren. Het is de bedoeling deze middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een subsidie. Dit wordt najaar 2020 uitgewerkt. Het is de bedoeling om hiervoor vanaf 2021 € 75.000 per jaar structureel beschikbaar te stellen. De parken worden gestimuleerd dit te benutten voor het in kaart brengen van de uitgangssituatie en een marktverkenning naar toekomstmogelijkheden. Voor dergelijk onderzoek is naar verwachting in ieder geval € 10.000 tot 15.000 nodig. Ook kan het bedrag ingezet worden voor het begeleiden bij de oprichting of professionalisering van een VVE of andere vertegenwoordigingsvorm. Wanneer het bedrag in een jaar niet wordt besteed valt het terug in de algemene middelen. Tegelijk met de uitwerking van de subsidieregeling wordt ook een voorstel uitgewerkt voor de dekking van deze subsidie.

Kosten gemeentelijke organisatie

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 t/m 2024) zijn er middelen benodigd voor:

- capaciteitsinhuur voor zover dit niet uit de interne organisatie kan worden betrokken - projectleidersuren gebaseerd op gemiddeld 16-20 uur per week gedurende een jaar. Voor dit programma zijn drie projectleiders nodig. Uitgangspunt is dat de personele uren uit de reguliere personeelsformatie komen. Voor de capaciteit van projectleider is dat niet volledig mogelijk. Gedacht wordt aan een inzet van één externe projectleider en twee interne projectleiders. In de interne organisatie is beperkte projectleiderscapaciteit beschikbaar en is er veel vraag als gevolg van meerdere programma's en een aantal projecten die voortvloeien uit de strategische agenda en de reguliere lijnactiviteiten. Bovendien vraagt één van de projecten gezien de complexiteit en context ervaring, die op dit moment niet beschikbaar is. Deze capaciteitsinhuur is in ieder geval nodig voor 2 jaar (project Ermermeer). Daarna wordt bezien of er inmiddels intern voldoende capaciteit is of dat de behoefte aan inzet minder is; Het voorstel is om voor 2021 en 2022 jaarlijks € 150.000,00 beschikbaar te stellen voor

⁴ Parken die willen excelleren (uitblinken of stimuleren) kunnen een beroep doen op beschikbare subsidies via het REX programma van het actieprogramma VVP Drenthe.



externe inhuren en voor 2023 en 2024 dit op PM te zetten. Dit wordt afhankelijk van de situatie al dan niet extra aangevraagd. In de bestaande begroting is hier geen dekking voor. In de Programmabegroting 2021 wordt een voorstel voor dekking van dit bedrag opgenomen.

- communicatiemiddelen, materiaalhuur, zaalhuur en catering e.d.
De programmakosten, kosten die samenhangen met de organisatie van het programma, zoals communicatiemiddelen, voorzieningen voor overleg en bijeenkomsten, e.d. worden geraamd op € 25.000 per jaar gedurende 4 jaar en worden gefinancierd uit de reguliere begroting (directiebudget).

In 2020 is voor dit type kosten € 29.000 (personele capaciteit) en € 110.000 eemalig beschikbaar gesteld.

14.2 Tijd

De benodigde uren voor VVPC worden geleverd uit de bestaande formatie van de teams. Onderstaand is een globale urenbegroting opgenomen, gebaseerd op inzichten van nu. De benodigde uren zullen per park verschillen afhankelijk van de opgave en de complexiteit, de kloof in belangen, ervaring en inzicht, e.d. Daarom is van de uren in fase I een globale inschatting en zijn de uren in fase II op Pm gezet. Elke projectleider maakt een projectplan waarin op basis van de situatie van het betreffende park een inschatting van benodigde uren en deskundigheid wordt gemaakt.

	2020	2021	2022	2023	2024
Programma team					
- programmamanager	320-480	560-840	560-840	560-840	560-840
- communicatie	160	280	280	280	280
- beleidsmedewerker recl&toerisme					
- beleidsmedewerker wonen					
- funct. coörd. of jkm sociaal domein	5 x 4 x 20 = 400	5 x 4 x 35 = 700			
- medewerker vergunningen					
- programma ondersteuner (programma's en projecten)	160	280	280	280	280
Deskundigheidsschil*					
- toezicht en handhaving**	9 x 1,5 x 20 =	9 x 2 x 35 = 630	9 x 1 x 35 = 315	9 x 1 x 35 = 315	9 x 1 x 350 uur
- ruimtelijke ordening					
- burgerzaken/BRP					
- gebiedscoördinatoren					
- vergunningverlening					
- verkeer					
- infrastructuur					
- juridisch					
- belastingen					
Project I fase I (Ermermeer)	320	560			
- projectleider	5 x 8 x 20 = 800 uur	5 x 8 x 35 =			
- medewerker RO					



- medewerker vergunningen - jurist (afroep?) - beleidsmedewerker recl&toerisme - funct coö of JKM sociaal domein - beleidsmedewerker wonen (afroep?)		1400 uur		
Project 2 fase I - projectleider - medewerker RO - medewerker vergunningen - jurist (afroep) - beleidsmedewerker wonen - funct coö of JKM sociaal domein - medewerker belastingen (afroep?) - medewerker inschrijvingen (afroep?)	160 $5 \times 4 \times 20$ = 400	280 $5 \times 4 \times$ 35 = 700		
Project 3 fase I - beleidsmedewerker recl&toerisme = projectleider - medewerker RO of medewerker vergunningen	320 uur 160 uur	420 uur 280 uur	210 uur 140 uur	
Projecten fase II			PM	PM

* Dit betreft alleen de uren t.b.v. inzet voor beleidsontwikkeling, overleg en afstemming en inbreng expertise voor het programma en niet de uren die nodig zijn voor de uitvoering van de plannen per park (lijnorganisatie) en niet de uren die nodig zijn voor deelname aan projecten (begroot onder de projecten)

** Dat geldt ook voor Toezicht en Handhaving – het gaat hier niet om uitvoerende capaciteit – op basis van inschatting uit ervaring van andere gemeenten moet daarbij gedacht worden aan 25 uur per vakantiehuisje.



15 Communicatie

De communicatie rondom het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden is erop gericht alle stakeholders te informeren over voortgang, ambitie en strategie. Daarnaast is het communicatiedoel het ondersteunen van het programmateam en de projecten in hun communicatie richting de verschillende doelgroepen en belanghebbenden. Het ondersteunen behelst niet alleen het informeren maar ook het enthousiasmeren van alle betrokkenen. Op die manier kan er optimaal uitvoering worden gegeven aan het programma.

Er zijn drie niveaus van communicatie:

1. Communicatie op het niveau van het Actieprogramma VVP Drenthe
2. Communicatie op het niveau van het programma VVP Coevorden
3. Communicatie op projectniveau/parkniveau

Er wordt een afzonderlijk communicatieplan gemaakt voor het programma en ook per project. Niet ieder project vraagt om dezelfde aanpak, maar een aanpak specifiek gericht op de situatie en beoogd resultaat en rekening houdend met de belanghebbenden bij de specifieke parken.

Communicatie Actieprogramma VVP Drenthe

Vanuit het Actieprogramma VVP Drenthe en de taskforce is op Drents niveau een communicatieplan, centrale kernboodschap en een campagne met diverse middelen ontwikkeld. Ook worden gezamenlijk middelen gemaakt en ingezet zoals nieuwsbrieven, magazines, flyers en een website.

Communicatieprogramma VVP Coevorden

Het communicatieplan en de kernboodschap in Coevorden is een afgeleide van de communicatiestrategie en -boodschap van het Actieprogramma VVP Drenthe. Voor Coevorden is het belangrijk een vertaling van de strategie en boodschap te maken naar de specifieke situatie en context in onze gemeente.

De kernboodschap van VVPC luidt: "We zijn trots op de vakantieparken in Coevorden. De toerist verandert en dus kunnen we niet stil blijven staan. Er zijn verouderde parken waar we mee aan de slag gaan. En er zijn parken die het nog beter kunnen doen. Met zijn allen zetten we de schouders eronder en kijken we naar de kansen en mogelijkheden."

Communicatieprojecten/parken Coevorden

De vakantieparken in Coevorden zijn divers. Daarom is het nodig om op basis van de communicatiestrategie per park een communicatieplan en -boodschap op te stellen. Alhoewel er per project een eigen communicatiedoel en -strategie is, is er op basis van de doelstelling van VVPC wel een overall kernboodschap en een gelijke basis.

Communicatieplannen

In de communicatieplannen worden de belangrijke stakeholders benoemd en de wijze waarop wij met hen communiceren, ze betrekken en vanuit welke rol en positie. Wie beslist mee, wie denkt mee en wie wordt geïnformeerd.



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)



Basisgegevens

Opdrachtgever					
Ambtelijk opdrachtgever	J		06-	J	J @coevorden.nl
Bestuurlijk opdrachtgever	Steven Stegen		06-	J	J @coevorden.nl
Programmamanager (voorlopig)	J		06-	J	J @coevorden.nl
Programmateam (voorlopig)	J	J	J	J	J
Startdatum programma			2019, doorstart september 2020		
Voorziene einddatum programma			2024		
Huidige stadium of fase			Herontwerp programma; Initiatief-/definitiefase		

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Wijzigingen
Concept 0.1	Juni 2020	J	Eerste uitwerking
Concept 1.0	Juli 2020	J	Tweede uitwerking n.a.v. feedback ambtelijke organisatie en besprekking met ambtelijk opdrachtgever
Concept 2.0	Juli 2020	J	Derde uitwerking n.a.v. besprekking met bestuurlijk opdrachtgever
Concept. 3.0	September 2020	J	Vierde uitwerking n.a.v. besprekking CMT
Definitief 1.0			Vijfde uitwerking n.a.v. besprekking College

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
1. De 17 parken	5
2.1 Beoordeling vitaliteit	5
2.2 De parken	7
3. De Strategieën	11
3.1 Excelleren	11
3.2 Transformeren	13
3.3 Terug naar recreatie	15
De Aanpak	17
4.1 Planning - gefaseerd	17
4.2 Samenwerking met taskforce	18
4.3 Plan per park	19
4.4 Stappen per Park	19
4.5 Projectorganisatie	20
5. De Opgave	21
5.1 Houbaar overeenkomen bij transformatie	21
5.2 Permanente bewoning en flexwonen	21
5.3 Ondermijning en criminaliteit	22
5.4 Sociale problematiek	22
5.5 Inschrijving BRP	23
5.6 Toezicht en handhaving	24
5.7 Bestemmingen en vergunningen	24
5.8 Waardevermeerdering, investeringen en verevening	25
5.9 Belastingen	26
5.10 Infrastructuur	26
6. Fase I	27
6.1 Projecten	27
6.2 Stand van zaken voorjaar 2020	28
6.3 Inzet mensen en middelen fase I	29
6.4 Mijlpaal fase I en start fase II	31
6.5 Risico's fase I	32
6.6 Communicatie fase I	32

Inleiding

Dit Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is de uitvoering van het programmacontract Vitale Vakantie Parken Coevorden. VVPC maakt deel uit van een Drents actieprogramma VVP, waarin Coevorden samen met de andere Drentse gemeenten, de provincie, Recron en recreatieschap Drenthe de ambitie heeft uitgesproken om de vakantieparken in Drenthe, met haar accommodaties voor overnachting een belangrijk onderdeel van de recreatie en toerisme sector, te revitaliseren. Dit is nodig omdat uit onderzoek is gebleken, dat Drenthe een eenzijdig aanbod kent, dat verouderd is en niet meer altijd aansluit bij de wensen van de huidige toeristen.

In het programmacontract staat de ambitie van Coevorden beschreven:

In 2030 heeft de gemeente Coevorden kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij bestaande en nieuwe ondernemers de ruimte krijgen te ondernemen en recreatief vernieuwende initiatieven te ontplooien. Parken zonder recreatief toekomstperspectief kunnen, in een gezamenlijk proces, transformeren naar een nieuwe passende bestemming waarbij duidelijkheid is ten aanzien van de (mogelijke) sociaalmaatschappelijke opgave. Samen zorgen we voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Onze ambitie is

- om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor toerisme en recreatie voor meerdere doelgroepen. Deze doelgroepen vinden bij hun wensen passende, kwalitatief goede accommodatievoorzieningen. We willen de omvang van het accommodatie aanbod in Coevorden handhaven.
- om de ongewenste sociaal maatschappelijke situatie op de parken om te buigen en tegen te gaan. We willen de problemen met criminaliteit en ongewenste tijdelijke of permanente bewoning, daar waar dit nadelig is voor recreatie, aanpakken. Waar dit mogelijk is willen we permanent of flexwonen op (woon)parken realiseren onder de condities zoals dit wenselijk is rondom wonen en leven.
- om vitale vakantieparken en woonparken bij te laten dragen aan de leefbaarheid van de wijken en dorpen in Coevorden als het gaat om het gebruik van voorzieningen, winkels en scholen.

Dit is in het programmacontact uitgewerkt in doelen, strategie, resultaten en de programmasturing en -organisatie.

In dit Uitvoeringsplan en fase I VVPC staat beschreven welke parken binnen het programma vallen, welke aanpak de gemeente kiest, wat de opgave is en welke activiteiten plaatsvinden in fase I. De Uitvoering betreft de begeleiding van de vakantieparken die vallen binnen de scope van het programma met als doel te komen tot toekomstbestendige vitale vakantieparken of parken te ondersteunen naar een nieuwe bestemming, zoals naar een woonfunctie of het gefaseerd beëindigen van het park en het integreren van het gebied in de natuur.

Fase I is feitelijk al gestart en omvat het project Ermermeer (parken rondom het meer, te weten Ermerstrand, Primo, Secundo en Ermerzand), het project De Tip in De Kiel en het project Excelleren. Fase I eindigt als voor de vijf parken uit de eerste twee projecten per park een toekomstplan is uitgewerkt.

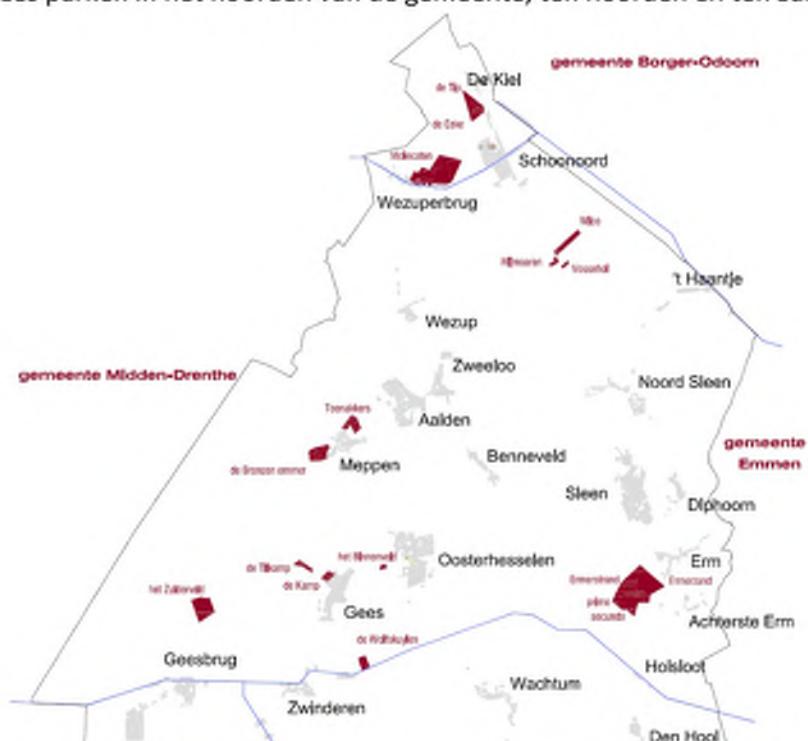
1. De 17 parken

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) omvat op dit moment 17 parken. Het criterium hiervoor is omvang: bungalowparken (zelfstandig en keten-gebonden), gemengde bedrijven en campings met minimaal 40 plaatsen¹ en situatie op de parken.

Het is mogelijk dat de omvang van VVPC wijzigt. In het programma wordt niet met alle parken tegelijkertijd naar de toekomst gekeken. Dit zou een te grote opgave ineens zijn voor de gemeente en de beschikbare capaciteit en middelen overschrijden. Parken kunnen er uiteraard voor kiezen zelfstandig aan de slag te gaan. Bij succesvolle interventies is de opgave al gered en verdwijnen deze parken van de lijst.

2.1 Beoordeling vitaliteit

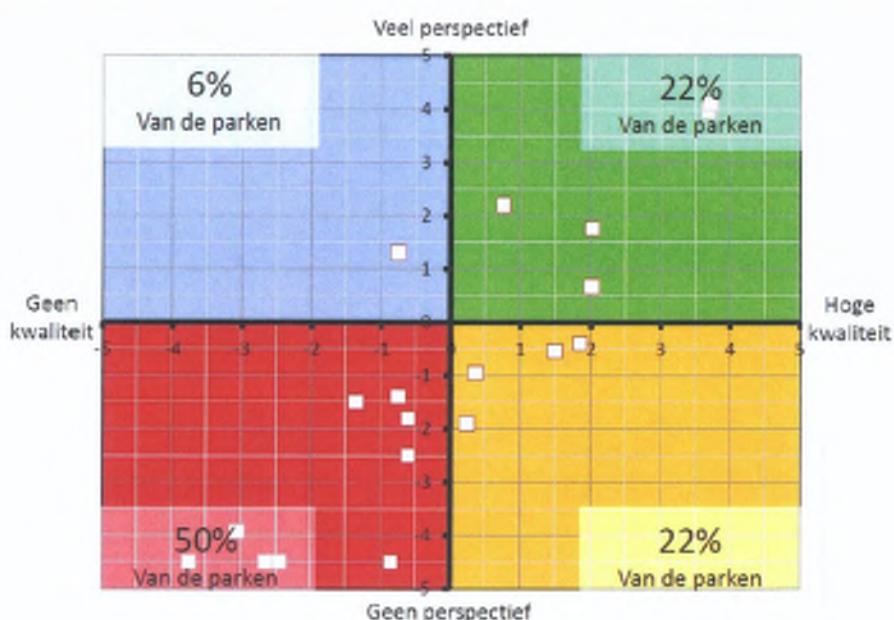
Op onderstaande overzichtskaart van de gemeente Coevorden staan de parken die vallen binnen VVPC ingetekend. Globaal is er sprake van vier gebieden: een viertal parken rondom het Ermermeer in het zuidoosten van de gemeente, een vijftal parken rondom Gees, Geesbrug en Oosterhesselen in het zuidwesten van de gemeente, twee parken rondom Meppen in het midden van de gemeente en zes parken in het noorden van de gemeente, ten noorden en ten zuiden van Schoonoord.



Op deze 17 parken heeft het onderzoeksbureau ZKA in 2017 een schouw uitgevoerd en een interview gehouden. Hiervan zijn de resultaten uitgewerkt in factsheets op individueel parkniveau. Uit deze

¹ Een uitzondering is gemaakt voor de parken De Huttenheugte van Center Parcs en Aelderholt van Landal Green Parks omdat zij deel uitmaken van grote landelijke organisaties.

gegevens kan afgeleid worden hoe de huidige kwaliteit en het toekomst perspectief van de parken wordt beoordeeld. Dit onderzoek maakte deel uit van een onderzoek in geheel Drenthe. Uit het onderzoek komt naar voren dat er van de 17 beoordeelde parken in Coevorden onder 5 parken in het groene kwadrant vallen, 2 in het gele, 1 in het blauwe en 9 in het rode kwadrant. Hieronder is in een schema weergegeven hoe de verdeling in de kwadranten er uit ziet op basis van het onderzoek.



Het onderscheid in de verschillende kleuren kwadranten is als volgt:

- **groene kwadrant** => hoge kwaliteit / veel perspectief
Toppers / Stabiel bedrijven; Zeer goed presterende parken die meedraaien in de top van Nederland. En de Vitale parken die goed weten wat hun gasten willen en investeren ook met enige regelmaat in het park om aan die wensen/vraag te kunnen voldoen.
- **blauwe kwadrant** => geen kwaliteit / veel perspectief
Toppers van toen; Parken met voldoende (potentiële) schaalgrootte op aantrekkelijke locaties en/of met aantrekkende en onderscheidende (dagrecreatieve) voorzieningen. Desalniettemin zijn ze volledig tot stilstand gekomen. Eigenaren ondernemen niet meer en de parken zijn daardoor bijzonder kwetsbaar om af te glijden. Een nieuwe impuls (van buiten) is vaak nodig.
- **oranje/gele kwadrant** => hoge kwaliteit / geen perspectief
Beheerders; Eenzijdige parken met een redelijke tot goede kwaliteit, met te weinig schaalgrootte en gelegen op toeristisch recreatieve locaties. Parken zijn tot stilstand gekomen. Visie (en doelgroep-focus) ontbreken en er worden geen strategische investeringen meer gedaan. Bovendien worden veel van deze parken geconfronteerd met gebrek aan bedrijfsopvolging of een verouderd eigenarenbestand.
- **rode kwadrant** => geen kwaliteit / geen perspectief
Vergane glorie / Woonvormen; In veel gevallen gaat het om uitgeponde en tweede woningenparken. Op kleine schaal en incidenteel vindt toeristisch-recreatieve verhuur plaats door individuele eigenaren. Wonen en recreatief tweede woninggebruik worden hier gemengd.

De factsheets zijn na het onderzoek aan de parken en VvE's toegestuurd met als doel om het gesprek tussen parkeigenaren/VvE's en de gemeente over de toekomst van de parken te faciliteren. Na het communiceren van de resultaten zijn de parken door ons uitgenodigd voor een gesprek. De uitkomsten van het onderzoek van ZKA en de gesprekken met ondernemers en eigenaren (verenigd in VvE's) zijn als vertrekpunt gebuikt voor de volgende fase in dit uitvoeringsprogramma. Gebleken is inmiddels dat gaande het proces zich veranderingen kunnen voordoen waardoor de genoemde toekomstperspectieven niet meer overeenkomen met de huidige wensen, ideeën en mogelijkheden van de eigenaren/VvE's, bijvoorbeeld door een verkoop van een park.

Binnen het uitgangspunt 1 park, 1 plan kan het soms goed zijn naar het samenhangende geheel van recreatieparken in een bepaald deelgebied te kijken. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebied Ermermeer, waarbij in fase I de toekomst van de vier vakantieparken in samenhang worden bekeken in relatie tot het recreatieve karakter van dit gebied. Gedurende het programma en bij het plannen van de volgende fasen, gaat de projectleider samen met de eigenaren/VvE's van parken bekijken/bespreken of het ontwikkelen van een gebiedsvisie meer bijdraagt aan het gewenste resultaat in plaats van ieder park afzonderlijk te bekijken.

2.2 De parken

Onderstaand staan de 17 parken beschreven. Een deel van de teksten is van de websites van de parken gehaald.

Chaletpark De Eeke – De Kiel

Chaletpark de Eeke is een park dat vakantiewoningen of kavels verkoopt en verhuurt aan de doelgroep 45+, die op zoek is naar rust en ruimte. Het park bevat 185 vakantiewoningen. Het park ligt op een A1 locatie aan de rand van de boswachterij Sleenerzand op de toeristische Hondsrug in Drenthe. De omgeving van het chaletpark de Eeke biedt veel recreatieve mogelijkheden. De omgeving van Schoonoord staat bekend als één van de mooiere gebieden van ons land. Het gebied is ingesloten door diverse boswachterijen en ligt dichtbij het Nationaal Beek- en Esdorpenlandschap Drentse Aa.

Gebied Ermermeer

Het recreatiegebied Ermermeer is ongeveer 80 hectare groot. Door afgravingen in de jaren '70 is er in het bosrijke gebied een groot recreatiemeer ontstaan. Het natuurgebied is voorzien van vele fiets- en wandelroutes over de vlaktes, door de bossen en de omliggende dorpen.

Bungalowpark Ermerzand - Erm

Op één van deze mooiste locaties in Drenthe ligt het bungalowpark Ermerzand met 195 woningen. Het park ligt in het Zuidoost Drentse dorp Erm. Bungalowpark Ermerzand verhuurt gelijkvloerse, geschakelde bungalows. Voor groepen biedt het park Het Meerhuis. Op het Ermerzand is het mogelijk om voor langere tijd een bungalow te huren. Het park geeft op haar website enkele redenen aan voor een keuze voor langdurige verhuur vanaf 4 weken, zoals de overgangsperiode tussen de verkoop van een eigen woning en het betrekken van een nieuwe woning, het verbouwen van een woning of het bieden van woonruimte voor personeel.

Vakantiepark Ermerstrand - Erm

In het natuur- en recreatiegebied aan de rand van Erm ligt ook het park Ermerstrand. Alle faciliteiten zijn rond de recreatieplaats gebouwd en bezoekers hebben overal uitzicht op het water. Ermerstrand staat bekend om de mooie stranden, verschillende eilandjes en uitgestrekte zonneweiden. Bezoekers die willen overnachten op Ermerstrand, kunnen een keuze maken uit diverse mogelijkheden. Ermerstrand heeft 275 overnachtingsmogelijkheden in de vorm van campingplaatsen, chalets en groepsaccommodaties. Daarnaast biedt Ermerstrand de mogelijkheid

voor dagbezoekers om gebruik te maken van faciliteiten. Verder organiseert Ermerstrand regelmatig evenementen voor haar bezoekers.

Chaletparken Primo en Secundo - Erm

Chaletpark Primo biedt chalets aan voor verhuur. De 98 chalets zijn van verschillende eigenaren en worden deels verhuurd door Van Maanen. Alle chalets zijn verschillend, van basic tot erg luxe. Chaletpark Secundo met 48 chalets ligt naast Chaletpark Primo en nabij het park Ermerstrand vlak bij het Ermermeer. Ook op Secundo worden chalets verhuurd of gebruikt door de eigenaren.

De chaletparken Primo en Secundo zijn nu zelfstandige chaletparken maar maakten in het verleden onderdeel uit van het park Ermerstrand.

Van Maanen Vakantiehuizen - Erm

Van Maanen Vakantiehuizen heeft een aantal chalets in bezit en verhuurt chalets op de chaletparken Primo en Secundo van andere eigenaren. De familie Van Maanen richt zich met deze 48 chalets op de verhuur aan de doelgroep toeristen met een hond/honden. Het park staat open voor alle hondenrassen, maar kent ook speciale ras-evenementen/weekenden. De chalets zijn omheind, zodat honden vrij kunnen rondlopen op het perceel.

Elders Recreatie- en bungalowverhuur - Gees

Bij Elders Recreatie vindt de toerist 50 luxe vakantie bungalows voor vier tot tien personen. De bungalows liggen op ruime kavels met een eigen tuin voor elke bungalow. Elders richt zich op gasten die even weg willen uit alle hectiek en zich willen ontspannen op het Drentse platteland. Het park is klein en overzichtelijk.

Recreatieterrein De Tilkampen - Gees

Recreatieterrein De Tilkampen ligt aan de rand van Gees en kent 25 woningen die particulier eigendom zijn. Het terrein biedt woningen voor mensen die rust en ruimte zoeken. De vakantiewoningen worden gebruikt als tweede huisje door de eigenaren.

Christelijk vakantiepark De Wolfskuylen - Gees

Even buiten Gees vindt de toerist het gezellige vakantiepark 'de Wolfskuylen'. De omgeving van Gees biedt alles waar Drenthe bekend om staat met mooie nostalgische dorpen in de omgeving, zoals Oosterhesselen, Aalden, Zweeloo en Meppen. De nabijgelegen natuurgebieden de Hooge stoep en het Balloërveld zijn geweldige gebieden om te wandelen en te fietsen. De Wolfskuylen is een christelijke camping en vakantiepark met 167 accommodatieplaatsen waar iedereen welkom is die rekening houdt met de regels en de christelijke identiteit van dit vakantiepark. Camping de Wolfskuylen is een gezellige familiecamping voor de rustzoeker. Daarnaast verhuurt De Wolfskuylen bungalows, chalets, stacaravans en blokhutten. Ook is er groepsaccommodatie aanwezig.

Bungalowpark Het Zuiderveld – Geesbrug

Bungalowpark Het Zuiderveld is een bungalowpark met 104 vakantiewoningen in een prachtige groene omgeving. Het park, gelegen in het dorp Geesbrug, grenst rechtstreeks aan het prachtige heidegebied De Hoge Stoep. Vakantievierders vinden hier veel mooie vennetjes en kunnen genieten van het prachtige coulissen landschap. Bezoekers kunnen genieten van de stilte en van privacy in en rondom de luxe bungalows op dit park. Een hapje eten of iets drinken kan bij het bijbehorende restaurant 'De Hooge Stoep'.

Vakantieoord De Bronzen Emmer – Meppen

Midden tussen drie prachtige Drentse natuurgebieden ligt vakantieoord de Bronzen Emmer met 255 accommodatieplaatsen. Een rustige, groene omgeving, accommodaties op niveau en vriendelijke mensen. De Bronzen Emmer is een veelzijdig vakantiepark met mooie campingplaatsen, fraaie vrijstaande Finse bungalows, veel voorzieningen waaronder een overdekt zwembad en een eigen manege. De camping is verdeeld in kampeerveldjes. De camping is ook zeer geschikt voor campers. En op de camping worden hoteltenten of berbertenten verhuurd. Direct naast de camping, aan de rand van het bos is ons bungalowpark met vrijstaande Finse bungalows. Het bungalowpark bestaat uit 16 Finse bungalows.

Recreatiegebied Toenakkers – Meppen

De Toenakkers is een kleinschalig recreatiegebied op de 'Molen-es'(landbouwgrond tussen Meppen en Aalden) met 34 recreatiewoningen waarvan enkele ook permanent worden bewoond.

Vakantiepark Brinkskamp – Oosterhesselen

Vakantiepark de Brinkskamp is een park met 10 particuliere recreatiewoningen te midden van het Drentse platteland, net buiten het gezellige dorp Oosterhesselen en het prachtige Gees. De tien bungalows worden gescheiden door bossingels en een ruim gazon. Op het park zijn geen voorzieningen (geen zwembad, geen speeltuin voor kinderen). De omgeving is zeer geschikt voor 'rustzoekers', wandelaars en fietsliefhebbers. De loopafstand tot het dorp Oosterhesselen is ongeveer 500 meter. De woningen worden verhuurd aan toeristen en gebruikt als tweede huisje.

Recreatiepark/recreatieterrein De Tip – De Kiel

Recreatiepark De Tip bestaat uit 61 particuliere woningen en ligt tussen Schoonoord en De Kiel (dicht tegen De Kiel). In feite gaat het om drie aangrenzende, afzonderlijke gebieden.

Bospark De Aagjeshoeve – Schoonoord

Op een prachtige locatie in Drenthe, te midden van het Sleenerzand, vindt de toerist camping De Aagjeshoeve met een dierenboerderij. De eigenaren runden tot 2016 een boerenbedrijf en kochten in 2018 recreatiecentrum Rij Maar An, bekend van de huifkartochtjes. Toen ontstond bij hen het idee om een vakantiebestemming te combineren met elementen uit het boerenleven. Het is de bedoeling dat het bospark in de zomer 2020 haar deuren opent, na een aantal jaren hard werken,

renoveren en vernieuwen. De Aagjeshoeve biedt dan luxe kampeerplaatsen en comfortabele accommodaties voor gezinnen. En veel mogelijkheden voor kinderen zoals speeltoestellen of activiteiten met dieren. De Aagjeshoeve heeft 20 kampeerplaatsen, 14 camperplaatsen en enkele luxe veldlodges.

Camping Het Vossenhol – Schoonoord

Camping het Vossenhol biedt ruimte aan met name gasten voor 44 vaste campingplaatsen en staplaatsen. De camping ligt in het bos tussen Noordsleen en Schoonoord.

Vakantiepark Wico – Schoonoord

Wico is een bungalowpark in Schoonoord. De 68 bungalows worden verhuurd voor recreatief gebruik en voor tijdelijke bewoning.

Molecaten park Kuierpad – Wezuperbrug

Het Dwingelderveld ten westen, de Hondsrug UNESCO Global Geopark ten oosten, authentieke Drentse brinkdorpen dichtbij en sportieve mogelijkheden overal; dit is Molecaten Park Kuierpad op de Drentse Hooglanden! Kuierpad biedt veel outdoor activiteiten: klimpark, skibaan, wildwaterbaan en een skatebaan. Kuierpad heeft enkele recreatievijvers en een overdekt zwembad.

Op de kampeervelden met basis- en comfortplaatsen, vaste staanplaatsen en een diversiteit aan huuraccommodaties (luxe chalets, bungalows, ingerichte tenten en kampeer cabins), wordt de toerist omringd door groen en staat altijd in de buurt van één van de recreatievijvers, een speeltuin en sanitaire voorziening. Op Molecaten Park Kuierpad staan vrijstaande 6-persoons bungalows met de voor Drenthe karakteristieke rood/witte luiken, luxe chalets met veranda aan, trendy en luxe kampeer cabins en ingerichte tenten. In totaal zijn er 785 accommodatieplaatsen.

3. De Strategieën

Het actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe kent twee strategische doelen:

1. Kansrijk ondernemerschap activeren om de excellentie te vergroten. Het bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve product versterken door concept-ontwikkeling, versterken van ondernemerschap en investeringen. Hierdoor kunnen huidige en nadrukkelijk ook nieuwe markten beter worden bediend. De concurrentiekracht van Drenthe neemt daardoor toe.
2. Nieuwe waarde geven aan niet-kansrijke parken. Door het vinden van nieuw perspectief buiten de verblijfsrecreatiesector kan niet-vitaal verblijfsaanbod nieuwe toekomst krijgen. Binnen deze opgave vallen ook de parken met een sociaal-maatschappelijke problematiek.

Hierop hebben we in Coevorden onze inspanningen gebaseerd, die overeenkommen met dat wat er met de vakantieparken moet gebeuren om ze in het groene segment te behouden of ze van het rode, gele en blauwe segment te laten terugkeren naar het groene segment of om de recreatie-bestemming te laten vervallen. Leidend is de recreatieve functie, tenzij dit niet realistisch is omdat huidige situatie en toekomstperspectief hier geen mogelijkheden toe bieden. Dit ook om bij te dragen aan onze eigen ambitie en doelen, namelijk beter wonen, beter recreëren en betere leefbaarheid. In het programmacontract beschreven we dat we in Coevorden een derde inspanning hebben gedefinieerd, namelijk terug naar recreatie. Hier gaat het om parken, die een deel van hun recreatiefunctie hebben verloren maar deze recreatiefunctie opnieuw willen invullen. Hieronder staat beschreven wat de te nemen stappen per 'strategie' is.

3.1 Excelleren

Excelleren gaat over de parken in het groene segment, die zich willen ontwikkelen. En parken die zich nieuw willen vestigen. Daarin zien we twee lijnen:

- Uitblinken. Bestaande excellente bedrijven krijgen de ruimte om verder te excelleren. Nieuwe excellente bedrijven die een aanvulling vormen op het bestaande aanbod krijgen hiervoor de ruimte. Hierbij gaan we gericht inzetten op de ontwikkeling van kansrijke locaties, parken en ondernemers die de potentie hebben om mee te doen in de binnenlandse en/of Europese top.
- Stimuleren. Aansporing tot kwaliteitsverbetering gericht op het continueren van de recreatieve verhuur van accommodaties op vakantieparken dan wel het geven van een (nieuw) impuls om (verdere) afgliden van parken te voorkomen. Zodat parken niet in het rode segment terecht zullen komen, maar dat sprake zal zijn en blijven van vitale recreatieparken. Het recreatieve ondernemerschap is in sommige gevallen matig ontwikkeld. De productiviteit blijft achter en een langetermijnvisie en doelgroep-focus ontbreekt vaak. Onze inspanning is erop gericht de ondernemers te stimuleren een toekomstplan te maken en aan de slag te gaan met de vitalisering van het park.

Coevorden kent 6 parken die kunnen excelleren. De meeste van deze parken zullen vooral in de lijn 'stimuleren' vallen, omdat de stap om zich te ontwikkelen naar de top 5 van Nederland/Europa naar verwachting een (te) grote is. Vaak zijn er nog enkele knelpunten op te lossen in modernisering, duidelijke keuze marktsegment of achterstallig onderhoud. Tot op heden is in de gesprekken met de

eigenaren/VvE's ook nog niet uitgesproken dat één of meerdere parken de ambitie en/of mogelijkheden heeft tot de Europese top te gaan behoren.

Ondernemer aan zet

Als het gaat om excelleren, dan is vooral de ondernemer aan zet. Als gemeente starten we met een gesprek met elke ondernemer die binnen de strategie excelleren past. We verkennen met de ondernemer wat zijn toekomstvisie is en stimuleren de ondernemer om een toekomstplan te ontwikkelen.

Onze rol is voornamelijk adviseur en expert. En we leggen de verbinding naar de afdelingen die betrokken zijn bij de toekomstplannen als het gaat om bijvoorbeeld uitbreiding of andere bebouwing o.i.d. Wanneer er aandachtspunten zijn met eventuele bewoning (flex of permanent) of veiligheid (vermoeden van criminaliteit), dan werken we samen met de ondernemer om deze problemen op te lossen vanuit onze verantwoordelijkheid en rol als overheid. Ook zijn we coördinator. De ondernemer die aan de slag wil gaan met excelleren brengen we in contact met de specialist binnen de taskforce van het Drentse programma. Ook bij excelleren gaan we uit van 1 park, 1 plan. Afhankelijk van de context, de toekomstideeën en de mogelijkheden van de ondernemer kunnen we onze rol groter of kleiner laten zijn.

Ondersteuning ondernemers

De ondernemers die willen excelleren kunnen vanuit het actieprogramma VVP Drenthe een beroep doen op een aantal ondersteuningsmogelijkheden, waarvan in ieder geval:

- Recreatie Excellentie Programma (REX)

Om de Drentse doelstelling, het verdubbelen van goedlopende en excellente parken, te behalen is binnen het programma in samenwerking met de gemeenten en de provincie het REX-programma ontwikkeld. Ondernemers konden tot nu toe al rekenen op ondersteuning door middel van kennis en advies. Met het REX-programma kunnen de excellente ondernemers met potentie én ambitie om tot de (inter)nationale top te kunnen gaan behoren, een subsidie ontvangen. Het gaat dan om ondernemers die toe zijn aan een volgende stap in hun ontwikkeling en die ook de potentie hebben om, in samenwerking met de gemeente, een parkprojectplan op te stellen waarin de drie thema's duurzaamheid, kwaliteitsverbetering en innovatie een grote rol spelen. In het REX ligt de focus op het bevorderen van de excellentie. Potentiële top ondernemers maken zelf hun excellentieplan en ze krijgen advies en coaching van deskundigen.

- Recreatie Expert Team (RET)

Het RET kan ingezet worden wanneer bedrijven geen ambitie hebben om tot de top van de Nederlandse of Europese markt te behoren maar wel, op beperktere schaal, verbeteringen willen doorvoeren en daar hulp bij kunnen gebruiken. Wanneer na een gesprek blijkt, dat een park niet voor een '10' wil gaan maar wel wil groeien van een '6' naar een '8', dan wordt voorgesteld om de hulp van het RET in te schakelen. Het Recreatie Expert Team (RET) wordt tot eind 2020 ondergebracht bij het Recreatieschap Drenthe. Het plan is om deze dienst(verlening) vanaf 2021 onder te brengen bij het actieprogramma VVP Drenthe.

3.2 Transformeren

Met de parken die op dit moment grotendeels worden bewoond en geen of een zeer matig recreatief toekomstperspectief hebben kijken we naar de mogelijkheid van een andere bestemming. Het gaat om parken in het rode segment zonder toekomstperspectief. We zetten gericht in op de transformatie van niet-vitale parken omdat deze niet bijdragen aan hoogwaardige recreatie en een proces van transformatie kansen biedt de parken succesvol te laten zijn met een andere bestemming zoals wonen. Of om parken op termijn op te heffen, niet verder te laten afglijden en het terrein beschikbaar te stellen aan de natuur voor andere vormen van recreatie. Tijdens het transformatieproces pakken we ook eventuele achterliggende sociale en criminaliteitsproblematiek op.

De transformatie inspanning gaat uit van twee principes:

- Maatwerkoplossing. Elk park is uniek en heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, kwaliteiten, kenmerken en problemen.
- Perspectief met oog voor de menselijke maat. We sporen eigenaren/ VVE's aan een toekomstperspectief te ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met het huidige gebruik en hoe dit er in de toekomst uit zou moeten zien.

In Coevorden zijn er 3 parken die op dit moment mogelijk in aanmerking lijken te komen voor transformatie en 1 park mogelijk op langere termijn. Het transformatieproces is inmiddels uitgewerkt door het actieprogramma VVP Drenthe en is richtlijn voor alle gemeenten. De rol van de gemeente is, anders dan bij excelleren, faciliterend/dienstverlenend en de gemeente heeft een actieve rol om de transformatie samen met het park, de provincie en met behulp van de taskforce te realiseren.

De uitgangspunten

Om tot transformatie te komen zijn er een aantal zaken erg belangrijk:

- Samenwerking: het doorlopen van het transformatieproces is een klus die (vertegenwoordigers) van het park en de gemeente samen moeten klaren. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente, bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid/mandaat van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces.
- Leidraad: het transformatieproces zoals dat is uitgewerkt geeft een leidraad voor de stappen die bij het transformeren van een park komen kijken en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig te doorlopen en geen stappen te vergeten. Als belangrijke beslismomenten zijn er de zogenaamde tussenbesluiten benoemd. Die zijn van essentieel belang en moeten niet worden overgeslagen.
- Kostenverhaal en vereening: het doel van transformeren is te zoeken naar een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (de percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte hebben de Drentse gemeenten als vertrekpunt geformuleerd dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn en uit de taxatie een flinke

waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te gaan verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme.

Bij transformaties waarin er wel flinke kosten gemaakt moeten worden en de waardestijging niet zo hoog is kan de gemeente afzien van verevening.

Als voorwaarde voor een transformatie naar permanente bewoning stelt de Provincie Drenthe dat ruimtelijke, landschappelijke en/of maatschappelijke meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) moet worden bereikt.

Het proces

Fase 1: verkenning

1. Gemeente bepaalt welke parken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen.
2. Uitvoeren Quick Scan: een eerste haalbaarheidsstudie waarin wordt onderzocht: is duidelijk wie aan tafel zit met welke positie en mandaat, wat partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent. Hieruit komt een inschatting met een niet-uitputtende lijst van aandachts- en uit te werken punten.
3. Bepalen welke punten bepalend zijn voor het vervolg en direct moeten worden uitgewerkt of onderzocht en welke later kunnen worden opgepakt en het verder uitwerken van deze essentiële punten, zodat er een go/no go besluit kan worden genomen.
4. Tussenbesluit 1: Go/no go/uitstel. Dit is de markering aan het eind van de verkenningsfase.

Twee uitkomsten zijn denkbaar:

- Bij "go": het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst opgesteld. Hierin worden uitgangspunten geformuleerd voor het proces, de taakverdeling tussen de partijen (passend bij de bevoegdheden), met beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten (kostenverhaal en verevening). Dit met als doel duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces.
Het college neemt het besluit binnen de gemeente.
- Bij "no go" of "uitstel": het transformatieproces kan (nog) niet verder.
Bepaald moet worden wat dan een volgende stap is, kan of moet zijn.

Fase 2: bepalen streefbeeld

5. Het bepalen van het streefbeeld: waar willen we naartoe, hoe zou het park er over x jaar moeten uitzien, inclusief de te bereiken meerwaarde (kwaliteitsimpuls).
6. Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld, i.v.m. kostenverhaal en verevening: wat zijn globaal de kosten van alles dat nodig is van A (nu) naar B (streefbeeld) te komen + wat is de daarbij/daaruit te verwachten waardestijging.
7. Bepalen of er n.a.v. de financiële scan wel of niet verevend gaat worden en zo ja, wat de indicatieve vereveningsbijdrage is (te berekenen volgens nog te ontwikkelen uniforme methode). Daarnaast onderzoeken hoe de VvE of de individuele leden of andere eigenaren hun bijdragen gaan betalen.
8. Tussenbesluit 2: Vastleggen van het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de bijbehorende financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de

wijze van betaling daarvan) in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat partijen beogen te komen tot een Transformatieplan.

Fase 3: opstellen transformatieplan

9. Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan: - De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d. - Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering. - Het vastleggen wie de acties uitvoert. - Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering. - Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.
10. Tussenbesluit 3: Vaststellen van het Transformatieplan. Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

Fase 4: bestemmingsplan en uitvoering

(Fase 4 van het transformatieproces valt niet meer binnen het programma, maar wordt opgepakt door de lijnorganisatie).

11. Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan) aansluitend bij/voortvloeiend uit het transformatieplan..
12. Bepalen van de te volgen strategie voor de ruimtelijke procedure, in verband met de afstemming van de verschillende onderdelen in de procedure en de momenten van besluitvorming in relatie tot de uitvoering(szekerheid).

Mogelijk bijkomende aandachtspunten

Bij transformatie is de samenwerking op Drentse schaal belangrijk. Veel overkoepelende aandachtspunten zullen op parkniveau weer vertaald moeten worden. Denk hierbij aan uniforme BRP-afspraken, handhavingsinzet, tijdelijk ontwikkelrecht, criminaliteits- en ondermijningsbeelden, vereenvoudiging, juridische houdbaarheid van te sluiten overeenkomsten en weerbaarheidstrainingen. Ook is samenwerking nodig met woningcorporaties en welzijn als het gaat om het oplossen van illegale bewoning, sociaal maatschappelijke problematiek, opties voor flexwonen en het herhuisvesten van parkbewoners.

Resultaat van de verkenningsfase is duidelijkheid over wie, waarom en hoe lang op een bepaald park verblijft en of er sprake is van illegale activiteiten.

3.3 Terug naar recreatie

In principe is het hoofddoel dat recreatieve parken een recreatieve functie behouden. Parken in het rode segment met onvoldoende recreatieve kwaliteit en recreatief toekomstperspectief kennen vaak gedeeltelijk (illegale) bewoning, langdurige verhuur, verhuur aan speciale groepen zoals arbeidsmigranten, e.d. Vaak kiezen eigenaren vanuit het ontbreken van recreatieve mogelijkheden of te veel concurrentie van marktconforme parken vanuit financieel oogpunt voor een andere invulling. Parken

in het gele segment kunnen verder afgliden naar het rode segment door het ontbreken van toekomstperspectief. Vanuit de kennis dat recreatie en wonen niet goed samengaat en zorgt voor verdere afname van recreatie, betekent dit een behoorlijke opgave.

De opgave terug naar recreatie is een mix van acties uit de twee voorgaande strategieën. Enerzijds is het nodig om, net als bij transformeren, een verkenningsfase te houden. In deze fase moet ook een quickscan worden gemaakt om goed in beeld te krijgen wat er speelt, wat de situatie is en wat de knelpunten zijn. En wat er nodig is om weer te ontwikkelen naar een succesvol, vitaal en toekomstbestendig recreatiepark. Onze doelstelling is om met veelal de grote groep eigenaren tot een gedeeld toekomstbeeld te komen. Dit wordt dan vastgelegd in een plan.

Grotendeels zal het park aan zet zijn: als het gaat om achterstallig onderhoud, modernisering, het onderhoud van openbare ruimten op het park of wegen, riolering en verlichting. Maar ook als het gaat om het beëindigen van (illegale) bewoning, langdurige verhuur of criminaliteit zijn eerst de eigenaren aan zet en kiest de gemeente voor inzet als het niet tot een oplossing leidt. De genoemde aandachtspunten onder transformeren spelen ook hier, misschien nog wel meer dan bij de transformatieparken.

De rol van de gemeente is die van initiatiefnemer, adviseur en expert. Ook kan het RET (recreatie expert team) ingeschakeld worden. Mocht er met de eigenaren niet een gedeeld toekomstbeeld kunnen worden gemaakt over terugkeer naar recreatie, dan is de rol van de gemeente handhaven van de openbare orde en veiligheid en verantwoordelijk voor het algemeen belang. Dit betekent, dat gehandhaafd wordt op die zaken die de veiligheid bedreigen en niet voldoen aan wet- en regelgeving zoals Wabo en Wro.

De eerste inventarisatie van ZKA laat een heel divers beeld zien. Zowel diversiteit in soort park als in soort problematiek waarom de recreatieve toekomst op dit moment negatief is. Dit betekent dat ook het proces per park ingericht moet worden afhankelijk van welke vraagstukken opgepakt moeten worden. In Coevorden zijn er 6 parken waar we mee in gesprek gaan over hoe we de recreatie functie weer terug kunnen brengen of versterken.

De Aanpak

4.1 Planning - gefaseerd

In het programmacontract werd als uitgangspunt al genoemd, dat we in het programma gefaseerd werken passend bij de beschikbare capaciteit van de gemeente. Maar ook omdat het, als het gaat om transformatie en terug naar recreatie, maatwerkprocessen zijn en hier en daar ook complex zijn gezien de vele vraagstukken die moeten worden opgelost. De route naar vitale recreatieve vakantieparken of parken die een andere bestemming krijgen dient een mooie ambitie, maar zal door de context vaak een langere doorlooptijd kennen.

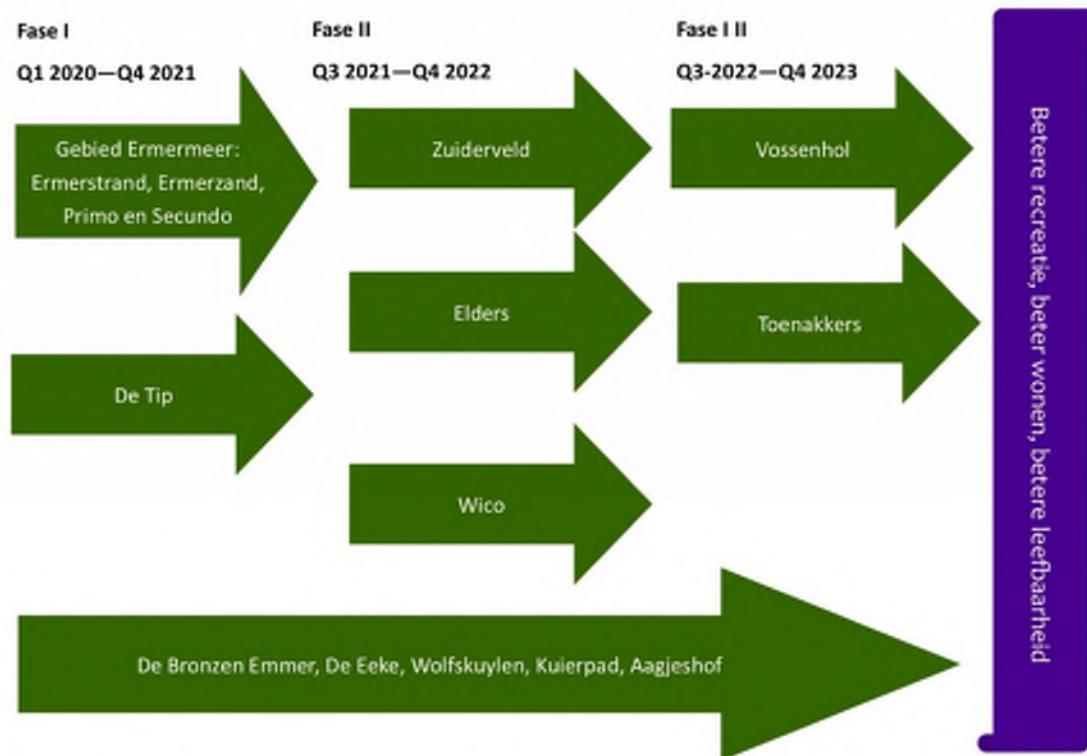
In beginsel zijn de parken aan zet. Bij hun ligt het initiatief om met een visie te komen, die op het park breed gedragen wordt. De gemeente is hierin faciliterend. Daar waar nodig of vanuit onze verantwoordelijkheid bezien gewenst, nemen we een grotere rol of nemen we initiatief. Dit kan betekenen dat er binnen het programma niet 17 parken maar minder aan de slag gaan met een toekomstplan. In dat geval zetten we in op onze verantwoordelijkheid als overheid als het gaat om toezicht op wet- en regelgeving en handhaving.

Voor het maken van een planning is het van belang om te weten welk park mogelijkheden heeft om te excelleren, welk park om te transformeren en welke parken begeleid moeten worden terug naar recreatie. Op basis van diverse gegevens is hiertoe een eerste inschatting gemaakt. Deze inschatting dient als vertrekpunt in de uitvoeringsfase van het programma. Afhankelijk van de ideeën van de parkeigenaren kan dit tot andere uitkomsten leiden.

We kiezen bewust voor stap voor stap, klein beginnen en leren van ervaringen per park om dat te benutten bij een volgende aanpak. Daarbij kiezen we vooralsnog voor drie fasen in het programma en worden de parken verdeeld over deze drie fasen. Criteria hierbij zijn:

1. Excellentie loopt door alle drie fasen heen en is een doorlopend project. De ondernemer is hier aan zet. Dit betekent dat we na een verkennend gesprek het tempo laten bepalen door de ondernemer.
2. In fase I hebben we gekozen voor de parken waar voorafgaand aan het programma VVPC al afspraken mee waren gemaakt over revitalisering of transformatie. Hierbinnen vallen ook de 2 parken waar op verzoek van de gemeenteraad, bij motie in 2015, een pilot met wonen zou worden gehouden.
3. In fase II en III hebben we de parken verdeeld op basis van hoogste urgentie vanuit de constatering van het ZKA rapport met een risico op verder aflijden en vergroting van de al aanwezige problematiek.
4. Twee parken zijn voorlopig niet in de planning opgenomen, gezien het ontbreken van een directe aanleiding of behoefte bij de eigenaren. Eventueel kan hiervoor later een fase IV worden gepland.

De planning is globaal en flexibel. Als gedurende het programma zich zaken voordoen die een andere volgorde vragen dan wordt er een nieuwe planning gemaakt.



* De parken Tilkampen en Brinkskamp zijn vooralsnog niet ingepland en kunnen naar behoefte in een fase IV worden begeleid.

4.2 Samenwerking met taskforce

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden maakt onderdeel uit van het actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. Binnen dit programma is een tijdelijke taskforce geformeerd. De taskforce bestaat uit een aantal opgavenmanagers (excelleren, transformeren, veiligheid) en een communicatie adviseur. Binnen de strategieën zijn veel inspanningen mogelijk die de recreatieparken helpen op weg naar een (nieuw) toekomstperspectief. Een aantal van deze inspanningen en projecten worden vanuit de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe opgepakt. De uitkomsten van deze overkoepelende projecten kunnen weer input zijn voor individuele parken. De opgavenmanagers adviseren vanuit een expertrol en begeleiden ontwikkeling van gemeente-overstijgende en gezamenlijke vraagstukken zoals aanpak criminaliteit en ondermijning, inschrijving, flexwonen, transformatieproces, verevening en taxatie, enz. Ook de inzet van het Recreatie Expert Team en de REP-regeling, het betrekken van woningbouwcorporaties, het opstellen van ruimtelijke kaders zijn aspecten die vanuit de Taskforce worden opgepakt. Dit gebeurt veelal via werkgroepen, waar specialisten van elke gemeente bij aansluiten.

4.3 Plan per park

De overkoepelende ambitie en de drie hoofddoelen van het programma gelden voor alle 17 parken. We streven naar hoogwaardige, vitale vakantieparken die een bijdrage leveren aan het behoud van of zo mogelijk groei van de toeristisch, recreatieve sector in Coevorden.

Omdat elk park een eigen vraagstuk en vertrekpunt heeft op weg naar een vitaal vakantiepark met een eigen marktsegment, voorzieningen die passen bij de vraag van de moderne toerist en eigen knelpunten, maakt elk park een eigen plan. Het plan is van het park. Dit plan is formatvrij en wordt ingericht op basis van inzichten en de opgave van het park. Ook binnen het gebied Ermermeer, waarin de visie op het gebied voor de vier parken het kader is waarbinnen mogelijkheden liggen voor ontwikkeling, wordt voor elk van de parken een eigen plan gemaakt. Wel wordt de ontwikkeling in onderlinge samenhang gerealiseerd door de parken binnen één project te laten vallen. Voor de andere parken geldt, dat er per park een project wordt gestart. Alle parken die willen excelleren vallen binnen 1 project met de beleidsmedewerker Recreatie en Toerisme als projectleider.

Om tot een plan te kunnen komen is draagvlak onder en initiatief van de parken voor het programma en inzet op de te ondernemen inspanningen is belangrijk en voorwaarde voor het behalen van ambities en doelen. We zien de opgave als een opgave van de ondernemer/eigenaren en leidend is de recreatieve functie. Zij zijn verantwoordelijk van de realisatie van de opgave, zoals we die na planvorming gezamenlijk afspreken. De gemeente kan daar waar mogelijk en gewenst faciliteren in de realisatie. Het is belangrijk dat op de parken waar meerdere eigenaren zijn (in het geval van bungalow- en chaletparken) er een goede vertegenwoordiging, bij voorkeur een sterke VVE, als gesprekspartner voor taskforce en gemeente aanwezig is. Alleen dan is het mogelijk dit draagvlak te realiseren.

In het plan werken we aan een gezamenlijke ambitie voor het park, waarbij zorgvuldig alle belangen worden gewogen, besproken en zoveel mogelijk geprobeerd worden te realiseren. Dit vindt plaats binnen het kader dat in principe de recreatieve functie van het park behouden blijft en dat recreatie en wonen niet samengaat. Voor enkele parken is inmiddels bepaald dat er gekeken wordt naar een transformatie naar een andere bestemming. Binnen dit kader denken we graag mee over alternatieven ten opzichte van de huidige situatie of keuzes. Als er niet tot een plan kan worden gekomen, dan blijft de recreatieve functie van het park leidend en ziet de gemeente toe en handhaalt deze recreatieve functie.

4.4 Stappen per Park

Zoals geschreven kiezen we voor maatwerk per park, maar natuurlijk zijn er een aantal standaard stappen die we zetten.

1. Op basis van de planning starten we verkennende gesprekken met een park en de parkeigenaar of -eigenaren.
2. Wanneer er draagvlak is om tot revitalisering te komen, bespreken we wie het park of de verschillende parkeigenaren vertegenwoordigt. Als dit nog niet is gerealiseerd, is het aan het park om dit op te pakken.

3. We richten een projectgroep in en zoeken een projectleider.
4. Met het park maken we een quickscan. Wat speelt er, wat is de huidige situatie. Wat zijn de mogelijkheden van de eigenaar/eigenaren.

De overige stappen zijn maatwerk en afhankelijk van de strategie (excelleren, transformeren, terug naar recreatie) en van het vertrekpunt en de opgave.

4.5 Projectorganisatie

Voor elk park wordt een projectteam ingericht. Voor de vier parken rondom het gebied Ermermeer wordt één projectteam ingericht.

Integrale projectteams

Met name de opgaven transformeren en terug naar recreatie vragen deskundigheid van veel verschillende beleidsgebieden. Dit maakt deze opgaves bij de betreffende parken multidisciplinair en integraal. De projectteams worden samengesteld vanuit de belangrijkste, meest relevante aandachtsgebieden. Dit is in ieder geval deskundigheid vanuit het sociaal domein, wonen, vanuit ruimtelijke ordening, vergunningen en toezicht en handhaving. Afhankelijk van de opgave wordt dit aangevuld.

In een ring om het programma en de projecten heen, creëren we een vaste schil van deskundigen op andere beleidsterreinen, die beschikbaar zijn om aan te sluiten in projectgroepen of op verzoek kennis in te brengen of advies te geven. Het is belangrijk dat dit een vaste groep mensen is om adequaat, snel en vanuit eenduidigheid te kunnen adviseren. En om te zorgen voor expertise op het gebied van vakantieparken en de verschillende vakgebieden. Borging van deze kennis op langere termijn is een lijnverantwoordelijkheid.

Het projectteam wordt aangestuurd door een projectleider. De projectleider wordt aangestuurd door de programmamanager. De programmamanager formuleert samen met het programmateam de projectopdracht.

5. De Opgave

Zoals onder de strategieën al aangegeven, bestaat er naast het proces om met de parkeigenaar een toekomstplan voor hun park te maken, ook op een groot aantal specifieke aandachtsgebieden een of meer opgaven. Een opgave die per park verschilt in omvang maar in de aard gelijk is. Hier beschrijven we de belangrijkste aandachtsgebieden. De hieronder gekozen volgorde van deze aandachtsgebieden is willekeurig.

5.1 Houdbaar overeenkomen bij transformatie

Het transformatieplan bevat een omschrijving van de huidige en de gewenste situatie en het proces om van nu naar straks te komen. Het geheel moet overtuigen en zodanig omschreven zijn dat de uitvoering verzekerd is. Dit in een pakket van publiekrechtelijk en privaatrechtelijk vast te leggen afspraken tussen het park en de gemeente. De vraag is hoe je zo'n pakket van afspraken, eisen, maatregelen, inspanningen, betalingen e.d. (juridisch) houdbaar kunt vastleggen en regelen. Dit vanuit de achtergrond dat er grenzen zijn aan wat tussen particulieren (parkeigenaren, kavel-eigenaren/bewoners, besturen van VvE's) en gemeenten overeengekomen kan worden. Dit vraagstuk speelt voor alle Drentse gemeenten en wordt in het actieprogramma uitgezocht en opgepakt. Wij participeren in de werkgroepen.

5.2 Permanente bewoning en flexwonen

Als het gaat om het volledig terugkeren naar recreatie van die parken waar de recreatiefunctie op dit moment niet volledig is ingevuld, krijgen we te maken met permanente bewoning door eigenaren of (langdurige) bewoning door huurders. Dit kunnen spoedzoekers zijn, overbruggers of doelgroepen zoals arbeidsmigranten. Er is sprake van illegale bewoning maar in sommige gevallen is er sprake van legale bewoning, gebaseerd op persoonsgebonden of perceelsgebonden vergunningen. In de praktijk ziet de gemeente dat een deel van de chalets die worden verhuurd van slechte kwaliteit zijn. Dan gaat het om vochtoverlast met schimmel, ongedierte, e.d. Veel van de mensen die hier wonen, wonen er niet vrijwillig. Zonder een chalet moeten zij naar het Leger des Heils en zij hebben geen andere keuze. Terugkeer naar de reguliere huurmarkt is niet altijd mogelijk i.v.m. een slechte huurdersverklaring.

Voor al deze mensen moeten alternatieven worden gevonden op de reguliere woningmarkt of misschien op de parken die transformeren naar wonen. En er moet duidelijkheid komen over wat we wel en niet acceptabel vinden als het om flexwonen op parken gaat. Een deel van de bewoners/huurders zal niet eenvoudig zelfstandig terug kunnen keren en heeft begeleiding nodig. Bij die mensen die niet terugkeren naar de reguliere woningmarkt en illegaal wonen, moeten we gaan handhaven. Om voor de toekomst een bestendige oplossing te creëren is het ook belangrijk dat met partijen, zoals uitzendbureaus of ondernemers die arbeidsmigranten huisvesten, goede afspraken worden gemaakt en dat goed samengewerkt wordt met de woningcorporaties.

Versnellingskamers taskforce

Eind 2019/begin 2020 is een bijdrage flexwonen van BZK van € 250.000 aan elke provincie uitgekeerd. Vervolgens is door de portefeuillehouders Wonen en VVP besloten deze middelen in te

zetten ten behoeve van de woonopgave spoedzoekers die woonachtig zijn op recreatieparken. Deze worden uitgekeerd via het Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe.

De taskforce is gestart met "versnellingskamers" die door BZK worden aangeboden om de (woon)problematiek van spoedzoekers op vakantieparken met hun kennis en ervaring gelijk goed aan te vliegen. Aan tafel bij de versnellingskamers zitten experts van BZK, expertisebouw, corporaties en gemeenten. Door de gemeenten Tynaarlo, Hoogeveen en Midden-Drenthe wordt gewerkt aan concrete projecten. Deze gemeenten verwachten dit jaar te kunnen starten. Gemeente Westerveld heeft met twee versnellingskamers een begin gemaakt.

5.3 Ondermijning en criminaliteit

Het RIEC (Regionaal Informatie en Expertise Centrum) Noord-Nederland en het VNG Kenniscentrum Handhaving en Naleving (KCHN) doen, in opdracht van de Stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe, een gebiedsscan op vakantieparken. Hiertoe is door de taskforce een projectgroep in het leven geroepen. De juridische kwaliteitsmedewerker Openbare orde & Veiligheid heeft zitting in deze projectgroep.

De gebiedsscan bestaat uit twee fasen en is aanvullend op het vitaliteitsonderzoek vakantieparken Drenthe, dat in 2017 is uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat op een aantal parken sociale en veiligheidsproblemen spelen. De ambitie om vakantieparken te versterken en te revitaliseren kan worden bemoeilijkt door deze problematiek. Het is daarom van belang deze problematiek in kaart te brengen, zodat vakantieparken op een gewenste en efficiënte wijze kunnen door ontwikkelen.

Op de Veluwe bestaat er het project Ariadne, zij ondersteunen gemeenten in het voorkomen en bestrijden van ondermijnende criminaliteit op en rondom vakantieparken in Gelderland. Zij hebben op de Veluwe laten zien dat er al bewezen positieve resultaten behaald zijn met hun inzet. In Drenthe kan een soortgelijk project met integratie van de sociale aanpak effectief zijn. Bestuurlijk draagvlak voor de realisatie van een soortgelijk project is zeer wenselijk om op die manier, door samenwerking en het bundelen van krachten ondermijnende criminaliteit, veiligheids- en sociale problematiek op en rondom vakantieparken in Drenthe effectief aan te pakken. Of dit wenselijk is en hoe dit in Drenthe aangevlogen kan worden zal tijdens een burgemeestersconferentie na de zomer 2020 worden besproken.

5.4 Sociale problematiek

Eind vorig jaar is vanuit de Nationale Actieagenda besloten om een werkgroep 'Social awareness' in het leven te roepen. Dit ten behoeve van laagdrempelige kennisdeling op het sociale aspect van de problematiek op vakantieparken. De taskforce is nauw betrokken bij deze werkgroep. Momenteel werkt de taskforce samen met GGD West-Brabant, het coördinatieteam van de Actieagenda en BZK aan een voorstel richting VWS voor de ondersteuning in de aanpak van sociale problematiek op vakantieparken, namelijk:

- De bundeling van al opgedane kennis en ervaringen in een handreiking 'aanpak sociale problematiek vakantieparken'. Zo kunnen de provincies en gemeenten die al een aardig beeld hebben van de sociale problematiek op vakantieparken binnen hun regio sneller en concreter

aan de slag gaan. Dit sluit ook aan bij de portal die wordt ingericht voor het ontsluiten van informatie over de aanpak vakantieparken.

- Een onderzoek naar de sociale problematiek in de regio's die nu aan de slag zijn of gaan met de vitaliteit van vakantieparken. Het ontbreekt aan voldoende zicht op de sociale problematiek. En daarmee ook op de effectieve oplossingen die mogelijk zijn om sociale problematiek voor kwetsbare mensen te voorkomen en op te lossen. De taskforce wil in beeld krijgen hoeveel mensen in een sociaaleconomische, psychische en huisvestelijke kwetsbare positie verkeren. Het gaat dan om het aantal mensen in die positie, huishouden samenstelling, financiële problemen, gezondheidsproblemen e.a. Met die inzichten kunnen de betreffende gemeenten, samen met GGD'en, woningcorporaties en maatschappelijke zorg instellingen, gericht een passende lokale of regionale aanpak met concrete maatregelen uitwerken en uitvoeren.

In ieder geval is het belangrijk om te zorgen voor begeleiding en 'warmere overdracht' als het gaat om jeugdhulp voorzieningen en te waken dat gezinnen die nu bekend zijn en enige mate van hulp ontvangen op de parken, na vertrek elders niet buiten beeld verdwijnen. Daarbij streeft de gemeente ernaar dat kinderen niet hoeven op te groeien op een vakantiepark. Dit n.a.v. het rapport van de ombudsman, waarin geconcludeerd werd dat opgroeien op een vakantiepark niet wenselijk is. Voor een deel van de parkbewoners geldt, dat zij geen gebruik van voorzieningen kunnen maken omdat ze op een park wonen.

5.5 Inschrijving BRP

Inschrijven Basisregistratie Personen (BRP) is verplicht: iedereen die minimaal 4 maanden rechtmatig in Nederland verwacht te verblijven dan wel verblijft, moet ingeschreven worden in de BRP. Zelfs zonder feitelijk adres bekend in de Basis Administratie Gebouwen (BAG). In dat geval kan de locatiebeschrijving of een briefadres uitkomst bieden. Niemand mag geweigerd worden bij de inschrijving BRP. De Inschrijving BRP is gekoppeld aan het Burgerservicenummer (BSN). Dit BSN is de toegang tot verzekeringen, sociale voorzieningen, uitkeringen, schoolinschrijvingen, AOW, inenting et cetera. Geen inschrijving BRP betekent geen BSN nummer en dit betekent geen toegang tot sociale voorzieningen.

Hoewel de gemeente geen nieuwe inschrijvers kan afwijzen, zit er wel degelijk ruimte in het BLP-proces om te voorkomen dat personen zich langdurig gaan vestigen in de recreatieverblijf. Inschrijving in de BLP is een gegeven, maar het achterhalen van de reden voor inschrijving op een vakantiepark en hiervoor in contact treden met de eigenaar/beheerder van het betreffende park dan wel van de recreatiwoning kan juist het zetje in de juiste richting geven. Daarnaast kunnen tijdens een gesprek afspraken gemaakt worden en een eventueel daaruit volgende gedoogbeschikking gemonitord worden. Elke gemeente staat het vrij om haar eigen (inschrijvingen)beleid hiervoor op te stellen, echter om een waterbedeffect te voorkomen luidt het advies nadrukkelijk om meer tijd te investeren in de inschrijvingen van personen op niet-reguliere woonadressen. Hiertoe is binnen de gemeente Coevorden een werkgroep samengesteld. De specialist van Burgerzaken is de trekker van deze werkgroep.

In het voorjaar 2020 heeft op het niveau van het actieprogramma VVP Drenthe een overleg plaatsgevonden om te komen tot een Drentse handreiking inschrijving in de BLP. De taskforce heeft

de conceptversie van de Drentse handreiking inschrijving in de BRP klaar. Deze handreiking is doorgesproken en de definitieve versie wordt gemaakt, zodat na de zomer de gemeenten de handreiking kunnen implementeren binnen hun eigen gemeente.

5.6 Toezicht en handhaving

Sinds in 2015 is besloten de handhaving stil te leggen en is er ook geen toezicht meer uitgevoerd op de parken. Hoe de situatie op de parken is, is niet feitelijk bekend. Ook wordt er niet op toegezien of de bewoning van een recreatieverblijf na het verlenen van de gedoogbeschikking voor een periode van één jaar na dat jaar ook daadwerkelijk beëindigd wordt. Gebiedsgericht toezicht is om diverse redenen, waaronder capaciteitstekort, de afgelopen jaren niet uitgevoerd. Nu we samen met de parken starten met een toekomstplan, is ad hoc handhaving op basis van verzoeken, nu niet altijd wenselijk omdat het een constructieve oplossing in de weg kan staan en niet bijdraagt aan structurele oplossingen.

De strategie is om pas tot handhaving over te gaan op het moment dat voor een park een plan is vastgesteld en de parkeigenaar of eigenaren van de woningen niet zelf in staat zijn om de knelpunten (illegale bewoning, langdurige verhuur, niet voldoen aan wet- en regelgeving als het gaat om bouwwerken) zelf op te lossen. Op dat moment weet iedereen (parkeigenaar/VvE, recreatieverblijf eigenaar/bewoner, de gemeente, de omwonenden en andere van belang zijnde partijen) wat het toekomstbeeld is van het park, waar we met elkaar naar toe willen gaan werken.

Uiteraard zijn wij verplicht om te handhaven als ons daarom verzocht wordt. Zicht op legalisatie is een reden dat afgezien kan worden van deze verplichting. Gezien de opgave waar wij voor staan in relatie tot de beschikbare capaciteit en beschikbare middelen is het geen reëel streven om op parkniveau per park in één keer aan de slag te gaan. Door een planning vast te stellen waarop wordt aangegeven wanneer wij verwachten met welk park aan de slag te gaan, biedt dit duidelijkheid en een bepaalde zekerheid voor alle van belang zijnde partijen.

Veel Drentse gemeenten kampen met onvoldoende handhavingscapaciteit. Binnen het actieprogramma VVP Drenthe zijn middelen beschikbaar om in te zetten voor handhavingscapaciteit. Er moet nog worden uitgewerkt op welke wijze en onder welke condities dit kan plaatsvinden.

5.7 Bestemmingen en vergunningen

Veel van de parken waar transformatie naar een permanente woonbestemming in het verschiet ligt hebben een karakter en ruimtelijke uitstraling die duidelijk afwijkt van die van 'de gemiddelde woonwijk'. Omdat dat karakter vaak juist waardevol en onderscheidend is, is het de kunst er een planologisch regime (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan e.d. of na de invoering van de Omgevingswet een Omgevingsprogramma of -plan) bij te ontwikkelen dat hierbij past. Dat betekent specifieke regels, voorwaarden, mogelijkheden en beperkingen. Om het wiel niet overal opnieuw uit te vinden is het idee een aanpak (proces en inhoud) te bedenken die overal in Drenthe waar dat aan de orde is kan worden toegepast, uiteraard aangepast aan de lokale omstandigheden. Eén van de Klantmanagers Vergunningen heeft zitting in deze werkgroep.

Personen die op 31 oktober 2003 permanent woonden in een recreatiewoning konden onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een persoons- of perceelsgebonden (gedoog)beschikking. Een gedoogbeschikking is een schriftelijk besluit van het bevoegde bestuursorgaan dat zij ter zake van de geconstateerde overtreding (in dit geval illegale permanente bewoning) afziet van handhaving. Een objectgebonden gedoogbeschikking wordt uitgegeven voor een specifiek recreatieobject en blijft voor de woning gelden ook wanneer de huidige bewoner overlijdt of verhuist. De gedoogbeschikkingen die nu nog worden afgegeven betreffen louter persoonsgebonden beschikkingen voor de duur van maximaal één jaar onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden. De gemeente heeft in deze 17 parken 90 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven en 128 persoonsgebonden beschikkingen.

5.8 Waardevermeerdering, investeringen en verevening

Bij het transformeren van een park naar wonen wordt veelal aangenomen dat er sprake is van een waardevermeerdering van het onderkomen en dat wellicht verevening toepasbaar is om zo iedereen mee te kunnen laten profiteren van het voordeel of in ieder geval de te maken noodzakelijke kosten te gedeeltelijk te dekken uit deze waardestijging. De Taskforce heeft onderzocht of en hoe verevening toepasbaar is bij een transformatie naar wonen. Daarbij wordt gekeken naar landelijke voorbeelden en juridische houdbaarheid. Op dit moment ligt er een nota met enkele scenario's voor. Geopteerd wordt voor een scenario met verevening als uitgangspunt voor alle Drentse gemeenten en maatwerk per park als daartoe aanleiding is. Eén van de Klantmanagers Vergunningen heeft deelgenomen aan de totstandkoming ervan.

In het Actieprogramma VVP is beschreven dat de overheid financiële middelen kan genereren door een deel van de waardestijging te verlangen, die het gevolg is van de transformatie van een niet-vitaal vakantiepark naar een andere functie en bestemming. Deze middelen kunnen worden ingezet voor het versterken van de sector, waaronder het betaalbaar maken van onrendabele opgaven elders. Bij transformatie van een vakantiepark is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij er een nieuwe bestemming/functie wordt gezocht voor dat park. Dat is vergelijkbaar met iedere andere gebiedsontwikkeling, met dat verschil dat het bij transformatie niet zozeer om bouwactiviteiten gaat als wel om een nieuw gebruik van de bestaande bebouwing. Zoals bij iedere gebiedsontwikkeling is sprake van kosten en baten.

Bij de transformatie van een vakantiepark kan sprake zijn van waardestijging van de grond. Met name wanneer een perceel op een vakantiepark wordt gewijzigd van een recreatie-bestemming naar een bestemming die permanente bewoning mogelijk maakt zal de waarde van dat perceel toenemen. Transformatie gaat gepaard met kosten:

- plankosten: de kosten die nodig zijn om een transformatieplan te (laten) opstellen, het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken, kosten voor onderzoek naar de bouwtechnische kwaliteit etc.
- kosten voor de uitvoering van de verbetering van de ruimtelijke, fysieke en/of maatschappelijke situatie op een park. Dat kan gaan om collectieve maatregelen (bijvoorbeeld het verbeteren van de weg door het park) en/of om individuele maatregelen (verbetering van de woning om aan de eisen te voldoen).

- kosten voor de uitvoering van maatregelen die te maken hebben met het concretiseren van de meerwaarde.

In het Actieprogramma VVP is bepaald, dat de kosten in beginsel voor rekening van de eigenaar of de eigenaren op het park komen, dan wel dat de gemeente de door haar gemaakte kosten op hen verhaalt. Er mogen naast financiële afspraken over kosten binnen het plan-/exploitatiegebied, ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plan/exploitatiegebied. Dit noemen we vereening.

Het scenario dat wordt geadviseerd behelst dat in alle gevallen van transformatie van een bestaand vakantiepark naar een woonbestemming vereening wordt toegepast. Hierbij wordt volgens een gestructureerde werkwijze gewerkt, die ruimte biedt voor maatwerk. Alle gemeenten passen in alle gevallen vereening toe, vanuit het gezamenlijk gedragen Actieprogramma. Dat maakt de onderbouwing en de uitlegbaarheid van ieder individueel geval sterker. De gestructureerde methode vergroot de juridische houdbaarheid en voorkomt willekeur. Een belangrijke voorwaarde is de ruimte voor maatwerk. Dat sluit ook aan bij de maatwerk-benadering bij transformatie: één park, één plan.

5.9 Belastingen

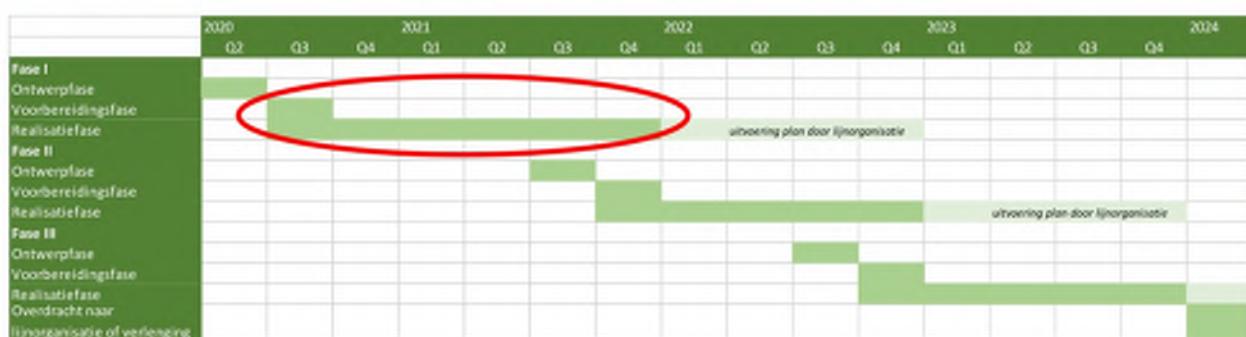
Bij transformatie spelen diverse belastingwijzigingen een rol. De WOZ waarde gaat wijzigen wanneer een object een woonbestemming krijgt i.p.v. een recreatieve bestemming. Sommigen van de huidige vakantiewoningeigenaren zijn nu geen eigenaar van de grond. Verder moet er wellicht afvalstoffenheffing worden geheven. We beoordelen samen met de RUD of er sprake is van een inrichting in de zin van de wet milieubeheer. De meeste parken ontvangen nu geen aanslag afvalstoffenheffing als gevolg van afspraken uit het verleden en hebben een eigen inrichting geregeld voor het ophalen van huisvuil. De toeristenbelasting en forensenbelasting zal door transformatie naar wonen afnemen.

5.10 Infrastructuur

Bij transformatie van een park naar bijvoorbeeld een woonbestemming, komt het aandachtsgebied infrastructuur naar voren. Als eerste moet in kaart worden gebracht wie eigenaar is van welke onderdelen. Dit kan ook gedeeld eigenaarschap gemeente/park(eigenaren) zijn. Wat is er geregeld? De functie en het gebruik van wegen, de geschiktheid ervan voor andere bestemmingen, enz. Ook rondom riolering, verlichting en afvalverwijdering moeten keuzes en afspraken worden gemaakt.

6. Fase I

Fase I is gestart in 2019 tegelijk met de start van het provinciale actieprogramma VVP Drenthe. In Coevorden is parallel gewerkt aan het programmacontract en het uitvoeringsplan en is tegelijkertijd gestart met gesprekken met de vijf parken en participatie in de provinciale werkgroepen die overkoepelende vraagstukken verkennen. Dit heeft tot een langere doorlooptijd in de totstandkoming van het programmacontract en het uitvoeringsplan geleid. In dit Uitvoeringsplan staat de huidige stand van zaken beschreven en de wijze waarop fase I vervolgd wordt.



6.1 Projecten

In hoofdstuk 4 is al benoemd dat in fase I drie projecten vallen en wat de achterliggende reden voor de keuze van deze drie projecten is.

Projectgroep 1

Ermermeer

Parken Ermerzand, Ermerstrand, Primo en Secundo - Erm

De doorlooptijd van dit project is fase I.

Dit is een gemixte opgave van excelleren, terug naar recreatie en transformatie.

Er wordt gewerkt aan de invulling van de projectorganisatie met een projectleider en een projectgroep. [] is voor nu contactpersoon voor de transformatie opgave van Ermerzand.

Projectgroep 2

De Tip – De Kiel.

De doorlooptijd van dit project is fase I.

Dit is een transformatieopgave.

Er wordt gewerkt aan de invulling van de projectorganisatie met een projectleider en een projectgroep. [] is voor nu contactpersoon voor de transformatie opgave.

Projectgroep 3

Alle parken die willen/kunnen excelleren. De doorlooptijd van dit project is gedurende fase I en II en mogelijk III. [] is projectleider van dit project. Er wordt gewerkt aan de samenstelling van de projectgroep.

6.2 Stand van zaken voorjaar 2020

In 2019/2020 is een start gemaakt met gesprekken met de parken die vallen binnen fase I.

Project 1

Park	Stand van zaken juni 2020	Vervolgactie
Ermerzand	Quickscan uitgevoerd	Quickscan bespreken en stap 3 en 4 verkenningsfase transformatieproces
Ermerstrand	Gesprekken gevoerd met parkeigenaar en horeca exploitant	Bespreken (verschil in) visies en komen tot gezamenlijk toekomstbeeld
Primo/Secundo	Gesprekken gevoerd met enkele eigenaren, die niet iedereen lijken te vertegenwoordigen.	Kaders gemeentelijke visie met eigenaren bespreken: behoud recreatieve functie

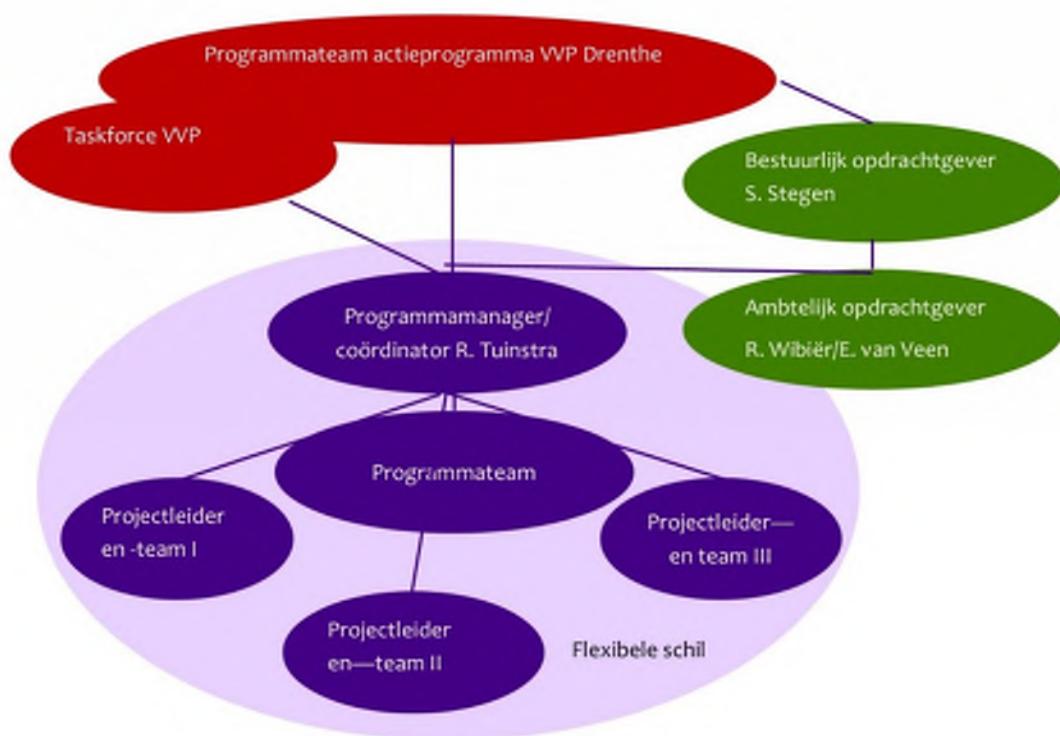
Project 2

Park	Stand van zaken juni 2020	Vervolgactie
De Tip	Quickscan uitgevoerd	Quickscan bespreken en stap 3 en 4 verkenningsfase transformatieproces

Project 3

Park	Stand van zaken juni 2020	Vervolgactie
De Eeke	Gesprek met RET team uitgesteld	Initiatief De Eeke herplannen gesprek
Aagjeshoeve	Gesprekken met gemeente over vergunningen vinden plaats	Initiatief Aagjeshoeve vervolg
Wolfskijlen	Op dit moment gesprekken over corona-maatregelen	Na de zomer op initiatief projectleider gesprekken over toekomst
Bronzen Emmer	Eerste gesprek geweest	Na de zomer op initiatief projectleider vervolg
Kuierpad	Eerste gesprek geweest	Na de zomer initiatief Kuierpad vervolg.

6.3 Inzet mensen en middelen fase I



Organisatie

De vraagstukken die project overstijgend zijn worden gecoördineerd door het programma team. Het programma team werkt hierin samen met een schil van deskundigen (zie ook hoofdstuk 4).

Het programmateam bestaat uit:

	voorlopig programmamanager
	Communicatieadviseur
	linking pin Sociaal Domein/JKM of functioneel coördinator
	linking pin Leefomgeving/Klantmanager Omgevingsvergunningen
	beleidsadviseur Recreatie & Toerisme, projectleider project III
	(voorlopig) beleidsadviseur Wonen
Vacatures	projectleider project I, projectleider project II
	projectondersteuner

De drie projectgroepen in fase I worden als volgt bemenst*:

Project 1	1 beleidsmedewerker toerisme
1 projectleider/ (inhoudelijke kennis RO)	1 JKM of functioneel co�� sociaal domein
1 beleidsmedewerker RO	1 medewerker veiligheid
1 medewerker vergunningen	1 beleidsmedewerker wonen

Project 2

1 projectleider/(inhoudelijke kennis RO)
 1 beleidsmedewerker infrastructuur
 1 medewerker vergunningen
 1 beleidsmedewerker wonen
 1 JKM of functioneel coö sociaal domein

Project 3 - excelleren

1 projectleider/beleidsadviseur RT
 1 medewerker RO
 1 JKM OO
 1 adviseur communicatie

* De mensen in het programmateam en de projectgroepen kunnen dezelfde mensen zijn; dit is ter beoordeling van de betreffende teams qua capaciteit. Hetzelfde geldt voor de flexibele schil (zie hierna). De bemensing van de projecten (m.n. 1 en 2) wordt na een quickscan/0-meting aangepast aan de opgave zoals die daaruit naar voren komt.

Flexibele schil

De flexibele schil kan in projecten deelnemen. Zo niet dan staat deze groep mensen beschikbaar voor de projectgroepen en het programmateam voor incidentele inbreng van kennis en advies en het uitwerken van activiteiten of opgaves. Ook kunnen deelnemers van de flexibele schil in werkgroepen van het actieprogramma VVP Drenthe deelnemen. De flexibele schil bestaat uit de volgende deskundigen:

APV/Juridisch
 Openbare orde & Veiligheid
 Recreatie en Toerisme
 Handhaving/ Juridisch en Toezicht
 Sociale Recherche
 Ruimtelijke kwaliteit/planologie
 Wonen

Sociaal Domein (beleid en data administratie)
 Belastingen
 Vergunningen
 Burgerzaken/BRP
 Vastgoed
 Infrastructuur

Middelen

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 tot en met 2024) wil Coevorden middelen beschikbaar stellen aan de parken, die terug naar de recreatiefunctie gaan of die gaan transformeren², om daar waar nodig en niet anders financierbaar expertise in te schakelen, onderzoek uit te voeren of andere noodzakelijke activiteiten om de gezamenlijke ambitie te realiseren. Het is de bedoeling deze middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een subsidie. Dit wordt najaar 2020 uitgewerkt. De parken worden gestimuleerd dit te benutten voor het in kaart brengen van de uitgangssituatie en een marktverkenning naar toekomstmogelijkheden. Voor dergelijk onderzoek is naar verwachting in ieder geval € 10.000 tot 15.000 nodig. Ook kan het bedrag ingezet worden voor het begeleiden bij de oprichting of professionalisering van een VVE of andere vertegenwoordigingsvorm. Wanneer het bedrag in een jaar niet wordt besteed valt het terug in de algemene middelen. Om uitvoering te geven aan dit voorstel worden subsidieregels opgesteld. Wanneer een directe of indirecte (financiële) impuls bijdraagt aan de gewenste doelen en ambitie zou dat tot de mogelijkheden moeten behoren onder voorwaarde dat het goede plannen betreft en het park zelf ook investeert.

² Parken die willen excelleren (uitblinken of stimuleren) kunnen een beroep doen op beschikbare subsidies via het REX programma van het actieprogramma VVP Drenthe.

Verdere voorwaarden:

- Subsidie wordt verstrekt aan een rechtspersoon verbonden aan een recreatieterrein zoals benoemd in het programmacontract en uitvoeringsplan Vitale Vakantie Parken Coevorden.
- Een initiatief dient binnen 3 jaar na de datum van de subsidiebeschikking gereed te zijn.
- Subsidieaanvragen worden afgehandeld op basis van volgorde van binnengang.
- De subsidie bedraagt ten hoogste 75% van de subsidiabele kosten van het initiatief.
- De subsidie kent een maximaal bedrag per initiatief

Kosten gemeentelijke organisatie

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 t/m 2024) zijn er middelen benodigd voor:

- capaciteitsinhuur voor zover dit niet uit de interne organisatie kan worden betrokken - projectleidersuren gebaseerd op gemiddeld 16-20 uur per week gedurende een jaar. Voor dit programma zijn drie projectleiders nodig. Uitgangspunt is dat de personele uren uit de reguliere personeelsformatie komen. Voor de capaciteit van projectleider is dat niet volledig mogelijk. Gedacht wordt aan een inzet van één externe projectleider en twee interne projectleiders. In de interne organisatie is beperkte projectleiderscapaciteit beschikbaar en is er veel vraag als gevolg van meerdere programma's en een aantal projecten die voortvloeien uit de strategische agenda en de reguliere lijnactiviteiten. Bovendien vraagt één van de projecten gezien de complexiteit en context ervaring, die op dit moment niet beschikbaar is. Deze capaciteitsinhuur is in ieder geval nodig voor 2 jaar (project Ermermeer). Daarna wordt bezien of er inmiddels intern voldoende capaciteit is of dat de behoefte aan inzet minder is; Het voorstel is om voor 2021 en 2022 jaarlijks € 150.000,00 beschikbaar te stellen voor externe inhuur en voor 2023 en 2024 dit op PM te zetten. Dit wordt afhankelijk van de situatie al dan niet extra aangevraagd.
- communicatiemiddelen, materiaalhuur, zaalhuur en catering e.d.
De programmakosten, kosten die samenhangen met de organisatie van het programma, zoals communicatiemiddelen, voorzieningen voor overleg en bijeenkomsten, e.d. worden geraamd op € 25.000 per jaar gedurende 4 jaar..

6.4 Mijlpaal fase I en start fase II

Fase I eindigt en Fase II start	<p>Wanneer samen met elk park uit de projecten 1 en 2 een toekomstplan is gemaakt, dat in uitvoering kan worden genomen.</p> <p>Of</p> <p>Wanneer met een aantal parken uit de projecten 1 en 2 een toekomstplan is gemaakt en met 1 of meer parken vastgesteld is dat het niet mogelijk is gezamenlijk een toekomstplan op te stellen.</p> <p>Overdracht van de uitvoering van de plannen binnen de gemeentelijke organisatie naar de lijnorganisatie heeft plaatsgevonden. Dit kan ook zijn opdracht tot toezicht en handhaving wanneer er geen toekomstplan is gemaakt.</p>
---------------------------------	--

6.5 Risico's fase I

Risico	Kans dat het zich voordoet 1 = klein 5 = groot	Impact (effect) 1 = klein 5 = groot	Kans x Impact =	Tegenmaatregelen
Onzekerheid over (kennis van) het park en de situatie	4	3	12	Quickscan maken. Park bezoeken en observatie.
Onzekerheid over de omvang van het project en de complexiteit van de opgave	4	4	16	Quickscan maken en in beeld brengen. Capaciteit, deskundigheid en projectduur eventueel herplannen.
Geen duidelijke vertegenwoordiging van het park	4	3	12	Randvoorwaarde voor start. Opdracht bij park - eventueel inschakelen bureau.
Langere doorlooptijd	3	3	9	Flexibiliteit in programmaplanning
Wensen/eisen vanuit de parken in relatie tot nog niet volledige duidelijkheid over mogelijkheden vanuit de gemeente	2	3	6	Stap voor stap aanpak, gefaseerd. Ruimte voor beeldvorming creëren.
Invloed economische omstandigheden en corona	3	3	12	Herplannen daar waar dit aan de orde is door flexibiliteit in programmaplanning.

6.6 Communicatie fase I

Het communicatieplan en de kernboodschap in Coevorden is een afgeleide van de communicatiestrategie en -boodschap van het Actieprogramma VVP Drenthe. Voor Coevorden is het belangrijk een vertaling van de strategie en boodschap te maken naar de specifieke situatie en context in onze gemeente.

De kernboodschap van VVPC luidt: "We zijn trots op de vakantieparken in Coevorden. De toerist verandert en dus kunnen wij ook niet stil blijven staan. Er zijn verouderde parken waar we mee aan de slag gaan. En er zijn parken die het nog beter kunnen doen. Met zijn allen zetten we de schouders er onder en kijken we naar de kansen en mogelijkheden."

De vakantieparken in Coevorden zijn divers. Daarom is het nodig om op basis van de communicatiestrategie per park een communicatieplan op te stellen. Alhoewel er per project een eigen communicatiedoel en -strategie is, is er op basis van de doelstelling van VVPC wel een overall kernboodschap en een gelijke basis.

In de communicatieplannen worden de belangrijke stakeholders benoemd en de wijze waarop wij met hen communiceren, ze betrekken en vanuit welke rol en positie. Wie beslist mee, wie denkt mee en wie wordt geïnformeerd.



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub 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 Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)



Bijlage

De tekst in deze bijlage over de parken is vertrouwelijk van karakter gezien het ondernemerschap en de concurrentiepositie van de parken. De reden om deze informatie wel vertrouwelijk te presenteren is omdat de informatie inzicht geeft in de omvang van de opgave, de haalbaarheid en de benodigde inspanning.



Onderstaande informatie is aanvullend op de parkbeschrijving in hoofdstuk 2 in het Uitvoeringsplan en fase I VVPC.

Chaletpark De Eeke

Chaletpark De Eeke is beoordeeld in het groene kwadrant met voldoende kwaliteit en voldoende toekomstperspectief. Het park kan zich verder ontwikkelen met behulp van de excellentiestrategie en inzet van het RET team en met gebruikmaking van de REX-regeling.

Gebied Ermermeer

Bungalowpark Ermerzand

Bungalowpark Ermerzand is beoordeeld in het rode segment met een lage recreatieve kwaliteit en weinig recreatief toekomstperspectief. Ermerzand heeft 195 vakantiewoningen. Er zijn 156 eigenaren. Er zijn 43 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven en 34 persoonsgebonden. In het BRP staan 199 mensen ingeschreven op dit park dat tegen het dorp aan ligt. In 2015 is door de raad een motie ingediend om een pilot te starten met de mogelijkheid tot wonen met zorg op het park. Op dit moment wordt met de taskforce van het Drentse programma en de eigenaren gekeken naar de mogelijkheid van transformatie naar een woonpark voor een specifieke doelgroep.

Vakantiepark Ermerstrand

Het park is beoordeeld in het groene kwadrant met voldoende kwaliteit en voldoende toekomstperspectief. Het park kan zich verder ontwikkelen met behulp van de excellentiestrategie. Er is één persoonsgebonden beschikking afgegeven en er staan 13 mensen ingeschreven in het BRP met een woonadres op locatie Ermerstrand. Het park heeft een belangrijke functie voor inwoners voor feesten en partijen en als trouwlocatie. Aandachtspunten zijn het achterstallig onderhoud, mogelijke criminaliteit, wellicht toch illegale bewoning op Tertio, onvoldoende doelgroepfocus, de negatieve uitstraling van de chaletparken Primo en Secundo en de vraag of de grootschalige evenementen zich verhouden met de recreatieve functie.

Chaletpark Primo

Het park is ingedeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Chaletpark Primo kent 98 chalets met 81 eigenaren. Er zijn 20 perceelsgebonden en 21 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 55 van de vakantiewoningen permanent bewoond worden. Het gaat om 75 personen. Op basis

van betaalde forensenbelasting is bekend dat 29 huisjes als tweede huisje voor recreatie wordt gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 14 huisjes recreatief worden verhuurd. Gezien de recreatieve waarde van het gebied en de samenhang tussen de parken Primo, Secundo en Ermerstrand is het belangrijk dat de recreatieve functie van het park blijft bestaan en dat samen met de eigenaren een plan wordt gemaakt om (op lange termijn) terug te keren naar de recreatiefunctie.

Chaletpark Secundo

Het park is ingedeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Chaletpark Secundo kent 48 chalets met 46 eigenaren. Er zijn 6 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 23 van de vakantiewoningen permanent bewoond wordt. Het gaat om 34 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 15 huisjes als tweede huisje voor recreatie worden gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 10 huisjes recreatief worden verhuurd. Gezien de recreatieve waarde van het gebied en de samenhang tussen de parken Primo, Secundo en Ermerstrand is het belangrijk dat de recreatieve functie van het park blijft bestaan en dat samen met de eigenaren een plan wordt gemaakt om (op lange termijn) terug te keren naar de recreatiefunctie.

Bij zowel Primo als Secundo is de vraag of de huidige legale bewoners wel dezelfde zijn als de bewoners die de persoonsgebonden vergunning hebben ontvangen. Het kan zijn dat er daardoor toch illegale bewoning is en geen rechtsgeldige bewoning.

Elders Recreatie en Bungalowverhuur

Dit park is beoordeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Elders recreatie heeft 50 plaatsen, waarvan de familie Elders 41 bezit. In totaal zijn er 8 eigenaren en er zijn 5 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Een deel van de huisjes wordt verhuurd aan arbeidsmigranten. Het is niet helemaal bekend/duidelijk of er nog wel andere verhuur plaatsvindt op dit moment. Over de verhuur aan arbeidsmigranten is in 2015 overeenstemming bereikt met de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Ze beschikken over een SNF certificering. Elders wil het park weer geschikt maken voor recreatie maar heeft om de investeringen te kunnen betalen de inkomsten van de verhuur aan arbeidsmigranten nodig. Het bestemmingsplan laat uitbreiding niet toe. Toekomstbeeld is terug naar recreatie en belangrijk is te bekijken hoe dit kan worden gerealiseerd, omdat de combinatie wonen – recreatie onwenselijk is en ook zal het wonen geen positieve invloed op de groei van recreatie hebben.

Recreatieterrein De Tilkampen

Het recreatieterrein is beoordeeld in de rode categorie met een lage recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Op het terrein De Tilkampen staan 25 vakantiewoningen met diverse eigenaren. Er is het vermoeden dat er arbeidsmigranten in één of meerdere woningen wonen. Er zijn 2 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven en 1 perceelsgebonden beschikking. Gelet op de doelstellingen van VVPC vraagt dit park in principe niet om een actie. De eigenaren zijn tevreden met de situatie en er is geen mogelijkheid er een recreatiepark van te maken. Er zijn wel enkele infrastructurele knelpunten, zoals wateroverlast door de Geeserstroom. Op langere termijn zou het recreatieterrein wellicht kunnen worden teruggebracht naar de natuur.

Christelijk vakantiepark De Wolfskuylen

Het park is beoordeeld in de groene categorie. De Wolfskuylen heeft 167 accommodatieplaatsen. Er zijn geen beschikkingen voor langdurige bewoning afgegeven. Het park kan zich verder ontwikkelen met inzet van het excellentieprogramma van het actieprogramma VVP Drenthe. Aandachtspunt is wel dat er een vermoeden van huisvesting van arbeidsmigranten is en er 11 mensen staan ingeschreven in het BRP. Daarnaast is er sprake van achterstallig onderhoud. In de zomer 2020 is het park verkocht. De nieuwe eigenaar heeft een grondig onderzoek gedaan naar de toeristische markt in Drenthe en Coevorden en met ondersteuning van een adviesbureau een concept voor een andere opzet uitgewerkt. Er vinden nu gesprekken met de gemeente plaats.

Bungalowpark Het Zuiderveld

Het park is beoordeeld in de gele categorie met een goede kwaliteit maar met weinig toekomstperspectief. Zuiderveld heeft 104 vakantiewoningen met 96 eigenaren. Er zijn 27 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. De bungalows worden zowel verhuurd als gebruikt door eigenaren als tweede huisjes. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 37 van de vakantiewoningen permanent bewoond worden. Het gaat om 60 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 59 huisjes als tweede huisje voor recreatie wordt gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 8 huisjes recreatief wordt verhuurd. Er is een vermoeden van verhuur aan arbeidsmigranten. De opgave is bij dit park om de recreatieve functie terug te brengen en samen met de eigenaren hiervoor een plan te ontwikkelen.

Vakantiepark De Bronzen Emmer

Het vakantiepark is beoordeeld in de groene categorie met goede kwaliteit en een goed toekomstperspectief. De Bronzen Emmer heeft 255 accommodatieplekken. Er zijn geen beschikkingen voor langdurig verblijf afgegeven. Het park kan zich ontwikkelen met behulp van de excellentiestrategie. Aandachtspunten zijn dalende bezetting als gevolg van wat veroudering en de wens tot verkoop door de huidige eigenaar in verband met zijn leeftijd.

Recreatiegebied Toenakkers

Het recreatiegebied is ingedeeld in de rode sector met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. De Toenakkers kent 34 woningen. Er zijn 4 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Het vermoeden bestaat dat 80% van de woningen permanent wordt bewoond. Enkele huisjes staan leeg als gevolg van de slechte kwaliteit. Het is in feite niet echt een park maar meer een gebied waar losse particuliere huisjes staan. Er is een mix van verhuur, gebruik als tweede huisje en permanente bewoning. Onderzocht moet worden of er een mogelijkheid is tot transformatie naar wonen of dat het wenselijk is dat de recreatieve functie hersteld wordt.

Vakantiepark Brinkskamp

De Brinkskampen heeft 10 woningen met 10 eigenaren. Er zijn 2 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Het park is beoordeeld in categorie rood met weinig recreatieve kwaliteit en weinig

toekomst- perspectief. De vakantiewoningen worden voornamelijk gebruikt als tweede huisje. Gelet op de doelstellingen van VVPC vraagt dit park in principe niet om een actie. De eigenaren zijn tevreden met de situatie en er zijn geen knelpunten bekend. Enige aandachtspunt is de afvalinzameling. Dit valt echter buiten het programma VVPC. Wel is er afstemming vanuit het programma met de beleidsmedewerker Afval.

Recreatieterrein De Tip

Het park is ingedeeld in de rode categorie met weinig toekomstmogelijkheden en weinig recreatieve kwaliteit. De vakantiewoningen op het park zijn van 55 eigenaren. Er zijn 25 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven en 14 persoonsgebonden beschikkingen. Ongeveer 60% van de woningen wordt permanent bewoond en het park is steeds meer een woonwijk van het dorp De Kiel aan het worden. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 38 van de vakantiewoningen permanent bewoond worden. Het gaat om 77 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 22 huisjes als tweede huisje voor recreatie wordt gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 1 huisje recreatief wordt verhuurd. Op dit moment wordt met de taskforce van het actieprogramma VVP Drenthe en de eigenaren onderzocht of het park kan transformeren naar een woonpark.

Bospark De Aagjeshoeve

Het park is beoordeeld in het blauwe segment met een lage recreatieve kwaliteit en een goed toekomstperspectief. De beoordeling heeft plaatsgevonden onder de oude eigenaren. Inmiddels is de nieuwe eigenaar aan het investeren en bezig met nieuwe activiteiten. Om die reden is gebruik van de excellentiestrategie van het actieprogramma VVP Drenthe op dit moment een passende strategie.

Camping Het Vossenhol

De camping is beoordeeld in de gele categorie met een goede recreatieve kwaliteit maar een laag toekomstperspectief. Camping Het Vossenhol heeft 44 accommodatieplaatsen. De stапplaatsen worden als te klein beoordeeld voor de wensen van de huidige toeristen. Het park heeft geen eigen website en verhuur gebeurt via websites van verschillende sites van bemiddelingsorganisaties. De opgave voor dit park is op dit moment onduidelijk: met de eigenaar kan besproken worden of en hoe hij kan excelleren.

Vakantiepark Wico

Het park is beoordeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Wico heeft 68 bungalows. Er zijn 12 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven en 1 perceelsgebonden beschikking. De huisjes staan op grond in erfpacht voor 30 jaar. Ze worden vooral als tweede huisje gebruikt door de eigenaren. Er is vermoeden van illegale bewoning en verhuur aan mensen met sociale problematiek en arbeidsmigranten. Het park ligt wat achteraf. Voor de langere termijn zou het park kunnen worden opgeheven en het terrein worden terug gegeven naar de natuur.

Molecaten park Kuierpad

Het park is ingedeeld in de categorie groen met een goed recreatief toekomstperspectief en een goede kwaliteit. Het park kan met behulp van de excellentiestrategie zich verder ontwikkelen. Aandachtspunten zijn achterstallig onderhoud en de modernisering van de huisjes van de particuliere eigenaren op het park (28).

