



Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
[info@coevorden.nl](mailto:info@coevorden.nl)  
[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken Coevorden
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	41040-2025
Bijlage(n)	diversen
Coevorden	29 juli 2025
Onderwerp	Besluit Woo-verzoek
	Verzenddatum: 31 juli 2025

Geachte

In uw mail van 14 juli 2025, door ons ontvangen op 15 juli 2025, heeft u met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om het openbaar maken van documenten. Het verzoek om informatie gaat specifiek om de volgende documenten: alle informatie over de transitie naar permanente bewoning op vakantieparken in de gemeente.

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

## Procesverloop

Op 15 juli jl. hebben wij uw Woo-verzoek ontvangen. Op maandag 21 juli hebben wij u gevraagd om uw verzoek te specificeren omdat het voor ons niet duidelijk was op welke tijdsperiode het verzoek betrekking had. Op woensdag 23 juli heeft u aangegeven dat het verzoek betrekking heeft op de periode van 1 januari 2020 tot heden.

## Besluit

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

### **Overwegingen**

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

De Woo is niet van toepassing op informatie die al openbaar is. De documenten die al openbaar zijn worden niet opnieuw verstrekt.

Tijdens de inventarisatie hebben we de volgende zoektermen gebruikt: *transformatie, wonen, permanente bewoning, de Tip, Ermerzand, Wico, Ermerstrand, handhaving*.



*Openbaar met uitzondering van: persoonsgegevens*

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

*Documenten die al openbaar zijn*

Een deel van de documenten waarom u verzoekt zijn al openbaar. Deze zijn terug te vinden op de website [www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid](http://www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid) onder Woo-verzoek transitie Bungalowpark Ermerzand deel 1 tot en met deel 3.

**Niet mee eens?**

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

**Heeft u vragen over deze brief?**

Neem dan contact op met VVP via telefoonnummer 14 0524 of per mail: [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@coevorden.nl). Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 31318-2024 te vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

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



## Bezoor en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden

### **De Algemene wet bestuursrecht**

U hebt zojuist een besluit van de gemeente Coevorden ontvangen. In dit besluit wordt u door de gemeente Coevorden een recht verleend of geweigerd, bijvoorbeeld een vergunning, een ontheffing of een subsidie. Ook kan het zijn dat de gemeente aan u een verplichting om iets te doen, of juist om iets na te laten, heeft opgelegd.

Deze beslissing kan genomen zijn door of namens de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders, of de burgemeester.

Het is natuurlijk mogelijk dat u het met de genomen beslissing niet eens bent. Daarom biedt de Algemene wet bestuursrecht (AwB) u de mogelijkheid bezwaar te maken tegen deze beslissing of daartegen beroep in te stellen. U kunt dit doen als u belanghebbende bent, dat wil zeggen als uw belang rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als u van mening bent dat u schade lijdt door het genomen besluit.

Dit hoeft niet perse financiële schade te zijn. Het is ook mogelijk dat u schade lijdt die niet in geld is uit te drukken. Die schade kan op verschillende manieren ontstaan. Bijvoorbeeld als een aangevraagde vergunning niet wordt verleend. Maar ook kan er schade ontstaan als gevolg van de voorwaarden die bij een verleende vergunning worden opgelegd.

Wat kunt u doen als u het niet eens bent met de voor u liggende beslissing? De AwB biedt u verschillende mogelijkheden. In het besluit dat u is toegestuurd is aangegeven welke van de hieronder vermelde mogelijkheden voor u van belang zijn.

### **A. Bezwaarschrift**

Als u bezwaar hebt tegen het besluit van de gemeente, kunt u een bezwaarschrift indienen bij hetzelfde orgaan dat het besluit heeft genomen of namens wie het besluit is genomen:

**<< naam van het bestuursorgaan>>**  
**Postbus 2**  
**7740 AA Coevorden**

Als u bezwaar maakt tegen gemeentelijke leges die u opgelegd zijn, kunt u het bezwaarschrift indienen bij de heffingsambtenaar.

Het bezwaarschrift moet binnen zes weken na de datum van verzending van het besluit verstuurd zijn aan het bestuursorgaan. Als er alleen een datering op het besluit staat, zonder datum van verzending, dan betekent dit dat het besluit op dezelfde dag als die van de datering is verzonden. Indiening van een bezwaarschrift is - afgezien van portokosten - kosteloos. Het bezwaarschrift moet ingevolge de AwB aan enkele minimumeisen voldoen en daarom tenminste bevatten:

- naam en adres van de indiener;
- de dagtekening;
- een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- de gronden (redenen) van het bezwaar;
- een vertaling van het bezwaarschrift als deze in een vreemde taal is gesteld en een vertaling voor een goede behandeling noodzakelijk is;
- zo mogelijk, doch niet verplicht, een afschrift van het besluit waartegen het bezwaar is gericht; is dit niet mogelijk vermeld dan datum en nummer van het besluit.

Als het bezwaarschrift niet voldoet aan deze eisen of te laat (na zes weken) is ingediend, kan het bezwaarschrift niet-ontvankelijk worden verklaard. Dit betekent dat het bestuursorgaan niet inhoudelijk op uw bezwaren hoeft in te gaan.

Na ontvangst van het bezwaarschrift ontvangt u een ontvangstbevestiging. De behandelende afdeling kan ook contact met u opnemen om het besluit nog nader toe te lichten en eventueel samen met u te bezien op welke wijze het probleem kan worden opgelost.

U wordt in de meeste gevallen in de gelegenheid gesteld uw bezwaren nader mondeling toe te lichten. Voor dit zogenaamde aanhoren wordt u apart uitgenodigd. Een onafhankelijke commissie zal uw bezwaarschrift behandelen en u horen. Deze commissie brengt na het horen een advies uit aan het desbetreffende bestuursorgaan. Het bestuursorgaan neemt de beslissing op uw bezwaarschrift.

### **Kostenvergoeding bezwaarprocedure**

Artikel 7:15 Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om in het bezwaarschrift te verzoeken om vergoeding van de kosten in de bezwaarprocedure. Als u in het gelijk wordt gesteld, omdat het bestuursorgaan een fout heeft gemaakt, dan kunt een vergoeding krijgen voor de kosten die u redelijkerwijs heeft moeten maken voor de behandeling van uw bezwaarschrift. Het gaat dan bijvoorbeeld om de kosten van de advocaat of een andere professionele vertegenwoordiger, voorzover de inschakeling noodzakelijk was, de reiskosten voor het bijkomen van de hoorzitting en eventuele kosten van uittreksels.

#### **Rechtstreeks beroep**

In bepaalde gevallen kan de bezwaarschriftprocedure worden overgeslagen. Artikel 7:1a Algemene wet bestuursrecht geeft u de mogelijkheid om in het bezwaarschrift te verzoeken om de zaak door te zenden aan de bestuursrechter om onmiddellijk in beroep te worden behandeld. Het bestuursorgaan kan instemmen met dit verzoek om de bezwaarschriftprocedure over te slaan wanneer de zaak daarvoor geschikt is. Een zaak is geschikt als deze weinig kan toevoegen aan de eerder vastgestelde feiten en uitgewisselde standpunten.

#### **B. Beroepschrift**

Als u het niet eens bent met de op uw bezwaarschrift genomen beslissing kunt u binnen zes weken na de dag van verzending van dat besluit beroep instellen bij de rechtbank te Groningen. U kunt het beroepschrift sturen aan:

**Rechtbank Noord-Nederland**  
**Postbus 150**  
**9700 AD Groningen**

Voor een beroepschrift gelden dezelfde minimumeisen als voor een bezwaarschrift (zie onder A.) U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

U moet voor de indiening van een beroepschrift bij de rechtbank zogenaamde griffierechten betalen.

U ontvangt hierover bericht van de griffier van de rechtbank.

De griffierechten bedragen per 1 januari 2022:

€ 50,- bij zaken over een uitkering (sociale zekerheid);

€ 184,- voor natuurlijke personen (individuen) bij alle andere bestuursrechtelijke zaken;

€ 365,- voor rechtspersonen, alle zaken (bijvoorbeeld een bedrijf of de overheid).

Deze griffierechten krijgt u terug als de beroepszaak gunstig voor u afloopt.

U bent niet verplicht een advocaat in te schakelen. Het mag natuurlijk wel. Over hetgeen u in deze procedure verder mag of moet doen, ontvangt u bericht van de rechtbank.

#### **C. Voorlopige voorziening**

Als u tegen een besluit bezwaar maakt of beroep instelt, heeft dit geen schorsende werking. Dit betekent dat het genomen besluit mag worden uitgevoerd zolang niet in een nieuw besluit, of door de voorzieningenrechter van de rechtbank, anders is beslist. Uitvoering van een besluit kan echter nadelig voor u zijn. Daarom kunt u, zolang er nog geen definitieve uitspraak over uw bezwaar of beroep is, bij afzonderlijke brief een voorlopige voorziening - bij voorbeeld een schorsing - vragen aan de voorzieningenrechter van de rechtbank. U kunt uw verzoek richten aan:

**de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland**  
**Postbus 150**  
**9700 AD Groningen**

Wordt uw verzoek ingewilligd dan wordt een speciale regeling getroffen voor de periode dat uw bezwaar- of beroepschrift nog in behandeling is. Voor de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Als u tegelijk met het beroep een voorlopige voorziening aanvraagt bedraagt het tarief voor natuurlijke personen € 365,- en voor rechtspersonen € 730,-. Nadere informatie over de procedure ontvangt u van de rechtbank.

# Wettelijk kader Woo-besluit

## Relevante artikelen uit de Woo

### Artikel 1.1

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

### Artikel 2.5

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

### Artikel 4.1

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

### Artikel 5.1

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

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

### **Artikel 5.2**

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

<b>Nr.</b>	<b>Document</b>	<b>Beoordeling</b>
1	00 Agenda werkgroep 17 december 2024.pdf	Deels openbaar
2	00 Agenda werkgroep 3 december 2024.pdf	Deels openbaar
3	02 Actielijst werkgroep 12 november 2024.pdf	Deels openbaar
4	02 Actielijst werkgroep 5 maart 2024.pdf	Deels openbaar
5	03 Actielijst werkgroep 16 april 2024.pdf	Deels openbaar
6	03 Notitie bouwen en wonen 26 maart 24.pdf	Deels openbaar
7	05 Bijlage voorbeelden berekeningen De Tip.pdf	Volledig openbaar
8	05 Concept nieuwsbrief De Tip mei 2024.pdf	Deels openbaar
9	05 Vragen mbt belastingen De Tip.pdf	Deels openbaar
10	06 Bijlage bij memo.pdf	Deels openbaar
11	06 Rondvraag - memo afval De Tip.pdf	Deels openbaar
12	20240409 Gespreksverslag 9 april VvE - Gemeente.pdf	Deels openbaar
13	20240409 Memo onderzoek overname gemeenschappelijk terrein DEF.pdf	Deels openbaar
14	20241206 Nagekomen reactie op beantwoording proces de Tip.pdf	Deels openbaar
15	20250114 Agendapunt 00. Agenda VvE De Tip.pdf	Deels openbaar
16	20250114 Agendapunt 04. Bijlage 1 Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf	Deels openbaar
17	20250114 Agendapunt 05. Bijlage 2 Concept anterieure overeenkomst.pdf	Deels openbaar
18	20250114 Agendapunt 06. Bijlage 3 Overeenkomst VVE de Tip - wegen.pdf	Deels openbaar
19	20250114 Agendapunt 08. Bijlage 4 Memo TAM.pdf	Deels openbaar
20	20250114 Agendapunt 09. Bijlage 5 Memo kwaliteitsimpuls.pdf	Deels openbaar
21	20250114 Agendapunt 10. Bijlage 6 Planning Transformatie De Tip.pdf	Deels openbaar
22	20250204 Agenda VvE De Tip.pdf	Deels openbaar
23	20250204 Agendapunt 02.1 Bijlage Kwaliteitsimpuls.pdf	Deels openbaar
24	20250204 Agendapunt 02.2 Bijlage Kwaliteitsimpuls - Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf	Deels openbaar
25	20250204 Agendapunt 04 Actie- en besluitenlijst.pdf	Deels openbaar
26	20250204 Agendapunt 06. Bijlage E-mails.pdf	Deels openbaar
27	20250204 Agendapunt 08. Memo Vraag gemengde functie wonen recreatie.pdf	Deels openbaar
28	20250204 Agendapunt 10. Planning Transformatie De Tip versie 4 februari 2025.pdf	Deels openbaar
29	20250225 Agenda VvE De Tip.pdf	Deels openbaar
30	20250225 Agendapunt 03 Actie- en besluitenlijst.pdf	Deels openbaar
31	20250225 Agendapunt 05 Brief weg VvE De Tip concept.pdf	Volledig openbaar
32	20250225 Agendapunt 06 Memo afstanden Eeke Tip.pdf	Deels openbaar
33	20250225 Agendapunt 07 Memo rooi en gevellijnen .pdf	Volledig openbaar

34	20250225 Agendapunt 09 Planning Transformatie De Tip.pdf	Deels openbaar
35	20250226134132.pdf	Volledig openbaar
36	20250318 Agenda overleg De Tip.pdf	Deels openbaar
37	20250318 Agendapunt 03 Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf	Deels openbaar
38	20250318 Agendapunt 06 Conceptbrief over weg.pdf	Volledig openbaar
39	20250318 Agendapunt 07 Bouwregels.pdf	Deels openbaar
40	20250318 Agendapunt 08 Memo positie recreanten.pdf	Volledig openbaar
41	20250318 Agendapunt 10 Planning Transformatie De Tip.pdf	Deels openbaar
42	43510186_Rapport.pdf	Deels openbaar
43	Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip.pdf	Deels openbaar
44	Actielijst 07-05-2024.pdf	Deels openbaar
45	Actielijst 10-09-2024.pdf	Deels openbaar
46	Actielijst 16-04-2024.pdf	Deels openbaar
47	Actielijst 16-07-2024.pdf	Deels openbaar
48	Actielijst 28-05-2024.pdf	Deels openbaar
49	Actielijst werkgroep.pdf	Deels openbaar
50	acties de Tip.pdf	Deels openbaar
51	Addendum waardebepaling de Tip getekend.pdf	Deels openbaar
52	Agenda 01-10-2024.pdf	Deels openbaar
53	Agenda 07-05-2024.pdf	Deels openbaar
54	Agenda 10-09-2024.pdf	Deels openbaar
55	Agenda 11-06-2024.pdf	Deels openbaar
56	Agenda 13 februari 2024.pdf	Deels openbaar
57	Agenda 26-03-2024.pdf	Deels openbaar
58	Agenda afspraak werkgroep.pdf	Deels openbaar
59	Agenda werkgroep 22-01-25.pdf	Deels openbaar
60	Argumenten Wico.pdf	Deels openbaar
61	Beantw.schr.vr. VVD 06-06-2023 recreatiepark Wico	Deels openbaar
62	Bevestiging afspraak.pdf	Deels openbaar
63	Bijlage memo TAM 17dec24.pdf	Deels openbaar
64	Bijlage memo TAM.pdf	Deels openbaar
65	Coevorden - Verharding camping De Tip - def.pdf	Deels openbaar
66	Coevorden - Verharding camping De Tip met bijlagen.pdf	Deels openbaar
67	Collegevoorstel de Tip.pdf	Deels openbaar
68	Concept anterieure overeenkomst maart 2023.pdf	Deels openbaar

69	Concept anterieure overeenkomst.pdf	Deels openbaar
70	Concept bouw- en gebruiksregels.pdf	Deels openbaar
71	Concept nieuwsbrief maart 2024.pdf	Deels openbaar
72	Concept streefbeeld 4 juni 2024.pdf	Volledig openbaar
73	Concept transformatieplan.pdf	Volledig openbaar
74	De Tip bestaande situatie na inspectie 19_3_2024.pdf	Volledig openbaar
75	deelname werkgroep.pdf	Deels openbaar
76	Deskundige_rapportage_AM (2) compleet en getekend.pdf	Deels openbaar
77	Gespreksverslag 9 april 2024.pdf	Deels openbaar
78	Gespreksverslag Wico.pdf	Deels openbaar
79	indicatie motorvoertuigen.pdf	Volledig openbaar
80	Input TAM.pdf	Deels openbaar
81	Kopie van streefbeeld te bespreken.pdf	Volledig openbaar
82	Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024-2.pdf	Deels openbaar
83	Kwaliteitsimpuls biodiversiteit 2024.pdf	Deels openbaar
84	Memo 16 okt 2024.pdf	Deels openbaar
85	Memo 17 dec 2024.pdf	Deels openbaar
86	Memo afspraken rond afval.pdf	Deels openbaar
87	Memo afval.pdf	Deels openbaar
88	Memo agendapunt 10 sept 2024.pdf	Volledig openbaar
89	Memo kwaliteitsimpuls.pdf	Volledig openbaar
90	Memo stavaza tbv werkgroep 17dec24.pdf	Deels openbaar
91	Memo stavaza tbv werkgroep 3dec24.pdf	Deels openbaar
92	Nieuwsbrief Transformatie De Tip - maart 2024.pdf	Deels openbaar
93	Notitie 5 maart 2024.pdf	Deels openbaar
94	Notitie groen 10-04-2024.pdf	Deels openbaar
95	Notitie Groen.pdf	Deels openbaar
96	Ontwerp TAM 3dec24.pdf	Deels openbaar
97	Ontwikkelingen Wico.pdf	Deels openbaar
98	Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan - De Tip De Kiel 61124 (1).pdf	Deels openbaar
99	Overeenkomst wegen.pdf	Volledig openbaar
100	Overleg 11 juni.pdf	Deels openbaar
101	Overleg 18 maart 2025.pdf	Deels openbaar
102	Ovk wegen met opm.pdf	Deels openbaar
103	Planning Transformatie De Tip versie 17122024.pdf	Deels openbaar
104	Planning transformatie de Tip versie 28-05-2024.pdf	Deels openbaar

105	Planning Transformatie De Tip versie 28nov24.pdf	Deels openbaar
106	Planning Transformatie De Tip.pdf	Deels openbaar
107	Planning versie 30 april 2024.pdf	Deels openbaar
108	Procesgang Wico.pdf	Deels openbaar
109	Projectopdracht Wico.pdf	Deels openbaar
110	Projectvoorstel Versterking BKN De Tip (def).pdf	Deels openbaar
111	Projectvoorstel versterking BKN.pdf	Deels openbaar
112	Q&A.pdf	Volledig openbaar
113	Raadsinformatiebrief de Tip.pdf	Deels openbaar
114	Rapport ZKA - Park Wico	Volledig openbaar
115	RE vastgesteld streefbeeld.pdf	Deels openbaar
116	Samenvatting gesprek.pdf	Deels openbaar
117	SPREAD folder transformatieproces Vitale Vakantieparken april 22.pdf	Deels openbaar
118	Streefbeeld 24-05-2022.pdf	Volledig openbaar
119	Streefbeeld paragraaf groen.pdf	Volledig openbaar
120	Streefbeeld versie 23 sept 2024.pdf	Volledig openbaar
121	Streefbeeld versie okt 2024.pdf	Volledig openbaar
122	Streefbeeld voorbeeld feb24.pdf	Volledig openbaar
123	Stukken 9 april 2024.pdf	Deels openbaar
124	Stukken overleg 5 maart.pdf	Deels openbaar
125	Terugkoppeling werkgroep 10 sept.pdf	Deels openbaar
126	Transformatieplan Voorbeeld eind 23.pdf	Volledig openbaar
127	Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan	Deels openbaar
128	Voorlegger PFO.pdf	Deels openbaar
129	Vragen de Tip.pdf	Deels openbaar
130	Zienswijzen en reacties.pdf	Volledig openbaar



5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

5.1.2e  
5.1.2e  
5.1.2e

**Van:** "Gemeente Coevorden" <info@mail.coevorden.nl>  
**Verzonden:** maandag 14 juli 2025 18:48  
**Aan:** "Gemeente Coevorden" <info@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Inzending contactformulier website Coevorden.nl

Onderstaande informatie is door een inwoner/ondernemer ingezonden via het contactformulier op onze website.

**INGEZONDEN OP:**  
ma, 14-07-2025 - 19:48

**INGEVULDE GEGEVENS:**

Voornaam  
[REDACTIE]

Achternaam  
[REDACTIE]

Straat  
[REDACTIE]

Huisnummer  
[REDACTIE]

Huisnummer toevoeging  
[REDACTIE]

Postcode  
[REDACTIE]

Woonplaats  
[REDACTIE]

Telefoonnummer  
06 [REDACTIE] {tel:06 [REDACTIE]}

E-mailadres  
[REDACTIE]

Uw vraag of reactie

Geachte [REDACTIE]

Met een beroep op de Wet open overheid wil ik alle informatie opvragen over de transitie naar permanente bewoning op vakantieparken in uw gemeente.

Het gaat hierbij om alle documentatie en interne en externe communicatie over deze aangelegenheid.

Heb je vragen over dit formulier? Neem dan contact op met het Online Team van gemeente Coevorden via [online@coevorden.nl](mailto:online@coevorden.nl).

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	[REDACTED]
<b>Datum overleg:</b>	Dinsdag 3 december 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Onderwerp:</b>	Transformatie De Tip - De Kiel
<b>Werkgroep:</b>	[REDACTED] en meeles lid
<b>Gemeente:</b>	[REDACTED] [REDACTED] (projectleider) en [REDACTED] [REDACTED] (ondersteuner programma VVPC)
<b>Afwezig:</b>	

#### **Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	<b>Onderwerp</b>	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 12 november 2024	V
03.	Stand van zaken overeenkomsten	+
04.	Stand van zaken kwaliteitsimpuls	+
05.	Stand van zaken afvalinzameling	V
06.	Stand van zaken TAM procedure	+
07.	Bijgewerkte planning	+
08.	Nieuwsbrief december	V
09.	Rondvraag	
10.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden * wordt overhandigd	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

AGENDA  
Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	
<b>Datum overleg:</b>	J Dinsdag 17 december 2024 van 18.30 tot 20.30 uur
<b>Onderwerp:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Werkgroep:</b>	J , J , J , J , J , en meelee lid
<b>Gemeente:</b>	J ( J ) en J
<b>Afwezig:</b>	( J )

## Aanleiding

**Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.**

	<b>Onderwerp</b>	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actie- en Besluitenlijst	+
03.	Overeenkomsten (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
04.	Kwaliteitsimpuls – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
05.	Ruimtelijk plan TAM Imro – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24 + 4 bijlagen)	+
06.	Transformatieplan – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
07.	Nieuwsbrief – (zie memo stavaza werkgroep 17 dec '24)	+
08.	Planning	+
09.	Rondvraag	
10.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden * wordt overhandigd	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**5 maart 2024**

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
5-3	Streefbeeld en transformatieplan van andere parken besproken. Het is nu wat duidelijker geworden hoe het proces loopt:	vanuit de kwaliteitskaarten komen we tot een streefbeeld en dat werken we uit naar een transformatieplan, met bijbehorende BOPA/omgevingsplan en anterieure overeenkomst.	Allen	Q2
5-3	Wat is er al, wat moet er nog gebeuren? Conclusie dat we dieper moeten induiken op de thema's die in die notitie staan genoemd: Bouwen en Gebruik Erf, Groen/water, Overige.	Afspraak: de komende 3 bijeenkomsten nemen we telkens een van deze thema's door. Op 26 maart beginnen we met Bouwen en Gebruik Erf (incl. [redacted] en [redacted]). Op 16 april doen we Groen/Water, ... uitnodigen. Op 7 mei doen we het overige deel, ... uitnodigen.		
5-3	Sessie inplannen over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.	Doel: helder op een rijtje krijgen wat het na transformeren betekent voor de verschillende groepen. [redacted] en [redacted] uitnodigen voor mei;	[redacted]	mei
5-3	Opstellen planning t/m streefbeeld.	Het idee is het streefbeeld voor de zomer gereed te hebben, inclusief een presentatie in een bijeenkomst voor alle eigenaren (inplannen 12 juli?) en behandeling in het college (streven eind juni).	[redacted]	maart
5-3	Nieuwsbrief voorbereiden.	Vertellen over doorstart en wat we de komende tijd gaan doen. Nieuwsbrief bespreken in overleg 26 maart.	[redacted]	maart
<b>Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief</b>		24 januari 2024 / 27 maart 2024 /	Allen	Doorlopend

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**12 november 2024**

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
1-10	Thema kwaliteitsimpuls	Gewerkt wordt aan een plan voor de vergroting van de biodiversiteit, i.o.m. de provincie.	Werkgroep	Oktober
12-11		Plan is gedeeld met Provincie. Afspraak met [REDACTED] (Provincie) en [REDACTED] (gemeente) wordt gepland.	[REDACTED]	December
12-11	Ondergrondse afvalcontainers	Jurist gaat bezig met overeenkomst. Werkgroep geeft punten mee. Vervolg: VvE zorgt dat dit gedeeld wordt met alle eigenaren (ALV).	Werkgroep	December
12-11	Start afvalinzameling	Als 1 januari 2025 niet lukt, dan zo spoedig mogelijk aangeven wanneer wel.	[REDACTED]	December
12-11	Overeenkomst gemeente-VvE over instandhouding van de weg en toegankelijkheid	VvE houdt dit zelf netjes al voldoet dit niet aan de normen. Werkgroep bespreekt dit met VvE in Algemene Ledenvergadering d.d.	Werkgroep	December
12-11	Concept Tam-Imro	1. Binnengekomen reacties doorsturen naar werkgroep 2. Bureau presenteert dit na verwerking in een volgende werkgroep.	[REDACTED]	Dec/jan
12-11	Parkeren	In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert.	[REDACTED]	Januari
12-11	Situatie voorrang weg	Het is een uitrit. Vragen of gemeente haalentanden wil plaatsen.	[REDACTED]	December
12-11	Overleg 13 december verplaatsen	Verplaatsen naar 17 december zelfde tijd; locatie informeren [REDACTED] Klopt dit [REDACTED] Na 3 dec. Is 14 januari pas de volgende	[REDACTED]	November
12-11	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 3 december	24 januari staat in de planning – vastleggen of andere datum?	[REDACTED]	December
	<b>Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief</b>	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / september / november / december 2024 /	Allen	Doorlopend

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**16 april 2024**

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
16-4	Sessie inplannen over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.	<p>Doel: helder op een rijkje krijgen wat het na transformeren betekent voor de verschillende groepen.            Als werkgroepleden hier vragen over hebben, dan deze <u>voor 15 mei</u> mailen naar VVPC.</p> <p>[ ] en [ ] van de gemeente gaan de vragen beantwoorden en komen op 11 juni in de vergadering voor een toelichting.</p>	[ ]	7 mei
				11 juni
5-3	Opstellen planning t/m streefbeeld.	<p>Afronding streefbeeld voor de zomer.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentatie in een bijeenkomst voor alle eigenaren op 12 juli (aangekondigd in nieuwsbrief maart)</li> <li>2. Behandeling in PFO 24 juni en college 2 juli.</li> </ol>	[ ]	12 juli 28 mei
5-3	Nieuwsbrief voorbereiden.	<p>Vertellen over doorstart en wat we de komende tijd gaan doen.            Uitnodiging bijeenkomst 12 juli inzake presentatie streefbeeld.</p>	[ ]	28 mei
16-4	Kaartje namens werkgroep sturen.	<p>1 voor nabestaanden [ ] condoleances            1 voor [ ] felicitatie komst baby [ ]</p>	[ ]	19 april verstuurd
16-4	Thema Bouwen en Gebruik Erf.	<p>[ ] en [ ] hebben een concepttekst opgesteld n.a.v. de sessie in de werkgroep op 26 maart. Deze kan worden opgenomen in het streefbeeld. De tekst wordt toegestuurd en we maken 'm definitief op 7 mei.</p>	[ ]	7 mei
16-4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten.	<p>[ ] haar man is vrijwilliger bij de brandweer. Hij heeft rondgereden en geconstateerd dat alles goed bereikbaar is op De Tip.            Gemeente [ ] uitgenodigd om op 7 mei te laten weten welke eisen de gemeente stelt aan de wegen en in te gaan op de situatie op de weg De Tip.</p>	[ ]	7 mei
16-4	Thema Groen	<p>[ ] en [ ] maken een tekst die opgenomen kan worden in het streefbeeld, n.a.v. de sessie in de werkgroep op 16 april. Deze sturen we toe en we maken 'm definitief op 7 mei.</p>	[ ]	7 mei

16-4	Thema afval	Als werkgroepleden vragen hebben over de notitie afvalinzameling, dan deze <b>voor 15 mei</b> mailen naar VVPC. [redacted] van de gemeente probeert de vragen te beantwoorden en komt op 28 mei in de vergadering voor een toelichting.	[redacted]	28 mei
16-4	Nieuw lid laten aansluiten bij werkgroep	[redacted] uitnodigen.	[redacted]	19 april gedaan
	<b>Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief</b>	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / mei 2024 /	Allen	Doorlopend

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

### Notitie bij agendapunt 3 van de agenda voor 26 maart 2024: bouwen en gebruik erf

In 2022 heeft de werkgroep gesproken over de kwaliteitskaarten. Per thema is besproken wat 'goed is zoals het is' en waar er wensen/kansen/noodzaak tot andere keuzes liggen. Dit in het licht van de nieuwe bestemming. De conclusie is dat er veel prima is zoals het is. Maar op een aantal thema's moet verder gesproken worden om tot nieuwe keuzes te komen. Een van die thema's heeft te maken met het bouwen en de gebruiksmogelijkheden op de erven. [ ] J benoemde het de vorige keer kernachtig: we gaan het hebben over de 'wensen en de grenzen'. Dat doen we in aanwezigheid van twee medewerkers ruimtelijke ordening van de gemeente. Dit zijn [ ] J en [ ] J [ ] J Zij nemen een grote kaart/plattegrond van het gebied mee, zodat we er een goed beeld bij hebben.

Als vertrekpunt nemen we de bepalingen uit het huidige bestemmingsplan over bouwen: waar mag de woning staan, hoe groot en hoog mag die zijn, wat staat er over bijgebouwen en over erfscheidingen et cetera. De precieze bewoordingen uit het huidige bestemmingsplan staan op pagina 2. Per regel/voorschrift/bepaling bespreken we of deze wenselijk of relevant is in de nieuwe situatie of dat we die ter discussie willen stellen. Op deze manier komen alle onderwerpen die te maken hebben met bouwen en het gebruik van het erf voorbij. De mensen van de gemeente hebben er al over nagedacht. En het is goed dat jullie als werkgroepleden dat ook doen. Zo kunnen we een goed gesprek hebben. Aan het einde van de avond hebben wij dan keuzes gemaakt of zijn het erover eens dat we bepaalde zaken nog moeten uitzoeken of overdenken.

Tijdens de sessie in 2022 kwamen in ieder geval de volgende opmerkingen voorbij:

- Plaats van de woning op de kavel vastleggen of vrij laten
- Uitbreidingsrichting vastleggen of niet
- Meer mogelijkheden voor bijgebouwen of niet
- Vergunningsvrij bouwen uitsluiten
- Carports wel/niet uitsluiten
- Mogelijkheid grote kavels te splitsen, om er meerdere woningen op te bouwen

Daarnaast is het goed om in ieder geval stil te staan bij:

- Bieden de regels voldoende ruimte voor verduurzaming van de woningen
- Tegengaan van teveel verharding van de percelen
- ?

## **Artikel 4 Recreatie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verblijfcreatieterrein met maximaal 50 vrijstaande recreatiewoningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning': permanente bewoning van de daar aanwezige recreatiewoningen

met de daarbij behorende:

- wegen, paden en verhardingen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen en landschappelijke beplanting;
- speelvoorzieningen;
- water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- tuinen en erven.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1**

Voor recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 8 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een recreatiewoning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- e. per recreatiewoning is maximaal 20 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m;
- f. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 m.

#### **4.2.2**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in het voorerfgebied maximaal 1 m bedragen; in het achtererfgebied mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 0,5 m bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgekeerd van het bepaalde in artikel 4.2.1 onder f en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er moet worden aangeleid dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er moet worden aangeleid dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## **Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?**

### **Uitgegaan van de tarieven van 2024:**

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

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

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

**Eigenaar geen inwoner van de gemeente Coevorden en geen verhuur maar beschikbaarheid voor zichzelf, WOZ-waarde: € 200.000, tarief 2024:**

OZB-eigenaar	€ 278,00 (WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75
Forensenbelasting	€ 427,97
<b>Totaal</b>	<b>€ 869,16</b>

Rioolheffing eigenaar (WOZ)                   € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied  
Afvalstoffenheffing                                 € 0,00 wordt nu nog niet geheven voor De Tip behalve een paar objecten.

### **Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?**

**Ligt aan de hoogte van de WOZ-waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ-waarde van € 200.000, tarief 2024.**

**Eigenaar met eigen gebruik en ingeschreven op het adres, geen verhuur:**

OZB-eigenaar	€ 278,00 (WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75
Afvalstoffenheffing	€ 324,29 (uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 diftar nog niet bekend)
<b>Totaal</b>	<b>€ 765,48</b>

Rioolheffing eigenaar (WOZ)                   € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied  
Forensenbelasting/toeristenbelasting           € 0,00 wordt niet geheven is inwoner van de gemeente

### **Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?**

**Ligt aan de hoogte van de WOZ-waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ-waarde van € 200.000, tarief 2024.**

**Eigenaar ingeschreven op een ander adres in de gemeente, wel verhuur:**

OZB-eigenaar	€ 278,00 (WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75
Afvalstoffenheffing	€ 324,29 (uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 diftar nog niet bekend)
Toeristenbelasting	€ ??????? Bedrag per persoon per overnachting. Tarief 2024 is € 1.35 p.p.
<b>Totaal</b>	<b>€ 765,48 (excl toeristenbelasting bedrag is onbekend)</b>

Rioolheffing eigenaar (WOZ)                   € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied  
Forensenbelasting                                 € 0,00 wordt niet geheven, eigenaar is inwoner, sprake van verhuur

Beste lezer,

In deze nieuwsbrief praten we u bij over de transformatie. Waarover kunt u iets lezen?

1. Presentatie streefbeeld op 12 juli 2024
2. Afvalinzameling op De Tip
3. Voortgang proces transformatie
4. 18 mei ALV – iets over eigendom wegen etc.?

### **1. Presentatie streefbeeld op 12 juli 2024 in Dorpshuis Schoonoord (19.30 tot 21.00 uur)**

De werkgroep bereidt samen met de gemeente een streefbeeld voor De Tip voor. Want als in alle woningen permanent gewoond wordt, hoe zou de Tip er dan uit moeten of kunnen zien? Wat is goed zoals het is? Waar moeten extra regels of juist minder regels voor bedacht worden? Enzovoort.

Op vrijdag 12 juli presenteert projectleider [REDACTED] namens de werkgroep het streefbeeld aan alle eigenaren. Wij hopen van u te horen of u zich kunt vinden in het streefbeeld dat de werkgroep en de gemeente hebben voorbereid en of we 'groen licht' krijgen om de volgende stappen te zetten.

De bijeenkomst start om 19.30 uur met een openingswoord van de wethouder, Steven Stegen. De bijeenkomst vindt plaats in het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord. Komt u ook? Aanmelden is niet noodzakelijk.

Wij sturen vooraf het streefbeeld toe. Vragen mogen vooraf of na de bijeenkomst worden gesteld. En na afloop krijgt u de gelegenheid schriftelijk te reageren.

### **2. Afvalinzameling**

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

Heeft u al containers? Dan houdt u uw containers en blijft u de afvalstoffenheffing betalen.

### **3. Voortgang proces transformatie**

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

#### **Vragen of in gesprek?**

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief of wilt u met ons in gesprek? Neem dan contact op met [REDACTED] [REDACTED], projectleider De Tip, via e-mailadres [REDACTED]@coevorden.nl.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Vraag

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

## De Tip

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

## Wijziging met betrekking tot de Onroerende zaakbelasting (OZB)

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

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

## Wijziging met betrekking tot de Afvalstoffenheffing

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

## Vragen met betrekking tot het overgaan van recreatie naar wonen.

1. Wat betaal ik aan belastingen bij recreatie?
2. Wat betaal ik aan forensenbelasting bij gebruik 2<sup>e</sup> woning?
3. Wat betaal ik aan toeristenbelasting bij recreatieve verhuur?
4. Welke impact heeft een perceels- of persoonsgebonden beschikking hierop?
5. Wat betaal ik aan belastingen bij wonen?
6. Wat betekent dit voor de WOZ?
7. Wat blijft ongewijzigd?
8. Heeft de wijziging ook invloed op de rioolheffing?
9. Waterschapsbelasting?
10. Wat betekent de wijziging voor de afvalinzameling (bij wonen wordt dit door de gemeente gedaan, bij recreatie door het park zelf)
11. Vragen Box 3? (Is fiscale vraag, weet niet of ik hiervoor bij jullie moet zijn)
12. Betalen de huisjes met gedoog constructie op een recreatie bestemming dan ook forensenbelasting?  
(Gedoogconstructie bestaat niet, hiermee wordt waarschijnlijk bedoeld of woningen met een beschikking dan ook forensenbelasting betalen)
13. Gaan de huisjes met gedoog constructie dan ook een hogere belasting betalen aan de gemeentelijk instanties door de meerwaarde?
14. Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?
15. Wat betaalt een eigenaar van De Tip nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?
16. Wat gaat een eigenaar van De Tip in de woon situatie betalen en hoe is dat verdeeld?
17. Wat gaat een eigenaar van een woning aan De Tip in de woon situatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging.

## **Antwoorden op de vragen**

### **1. Wat betaal ik aan belastingen bij recreatie?**

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

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

Nu niet van toepassing:

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

### **2. Wat betaal ik aan forensenbelasting bij gebruik 2<sup>e</sup> woning?**

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

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

De tarieven worden jaarlijks aangepast.

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

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

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

### **3. Wat betaal ik aan toeristenbelasting bij recreatieve verhuur?**

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

Wanneer de woning wordt omgezet naar wonen, vindt er geen wijziging plaats voor deze aanslag wanneer er alleen sprake is van verhuur aan niet-ingezetenen.

Wel wordt er gekeken naar het aantal dagen verhuur. Is er sprake van meer dan 90 dagen leegstand, dat wordt er een aanslag forensenbelasting geheven in plaats van toeristenbelasting. Dit kan in de toekomst mogelijk wijzigen zodat er een aanslag forensenbelasting (voor eigen gebruik) en een aanslag toeristenbelasting (verhuur aan derden) wordt geheven. Wanneer dit gaat worden hierover gecommuniceerd.

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

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

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

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

## **5. Wat betaal ik aan belastingen bij wonen?**

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

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

## **6. Wat betekent dit voor de WOZ?**

Zie berekening in de bijlage.

## **7. Wat blijft ongewijzigd?**

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

## **8. Heeft de wijziging ook invloed op de rioolheffing?**

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

Rioolheffing gebruikers (afvalwater). Voor het tarief wordt er gekeken naar het waterverbruik bij de WMD van een bepaald jaar. Categorie 1: 0 t/m 500 m<sup>3</sup> het tarief bedraagt voor 2024 € 103,44. Hier vallen de meeste woningen in. Volgende categorie is van 501 t/m 15.000 m<sup>3</sup> € 686,25.

Rioolheffing eigenaar vastrecht bedraagt voor 2024 € 59,75.

Vastrecht wordt geheven van alle eigenaren en heeft geen relatie met de eigen woning.

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

## **9. Waterschapsbelasting (niet via gemeente?)**

Waterschapsbelasting van Waterschap Vechtstromen betaalt u via het GBLT.

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

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

## **11. Vragen Box 3?**

Niet bij ons zijn, maar de belastingdienst.

## **12. Betalen de huisjes met gedoog constructie op een recreatie bestemming dan ook forensenbelasting?**

(Gedoogconstructie bestaat niet, ik denk dat er wordt bedoeld of de woningen met een beschikking dan ook forensenbelasting betalen).

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

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

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

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

Zie bijlage

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

Zie bijlage

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

Zie bijlage

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

Zie bijlage

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



**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](mailto:info@rgadvocaten.nl)  
[www.rgadvocaten.nl](http://www.rgadvocaten.nl)

# NOTITIE

Aan : [REDACTED] J

Van : [REDACTED] J

Datum : 23/07/2024

Betreft : Vitale Vakantieparken Drenthe/RBA 2024/240050

## 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 doorrijdhoepte dan wel een minimale wegbreedte. Uit deze bepaling kan vervolgens afgeleid worden dat de weg toegankelijk is voor de brandweer. Mocht in een voornoemd geval de gemeente aangesproken worden, dan kan zij de VvE uit hoofde van haar contractuele verplichting doen vrijwaren in de hoofdzaak. Voor het gebruikmaken van een dergelijke bevoegdheid hoeft in beginsel - mede ter voorkoming van onrust - geen contractueel beding opgenomen te worden. Immers, als voldoende duidelijk is dat de VvE haar contractuele verplichting niet is nagekomen, met als gevolg dat schade ontstaat, dan komt zij jegens de gemeente tekort. De gemeente zal dan 'goede gronden' hebben om de VvE in de hoofdzaak te doen oproepen.

**Op welke wijze dient het voorgaande in een contractuele bepaling te worden opgenomen?**

Voorkomen moet worden dat de gemeente de VvE afschrikt bij het opstellen van bedingen die (mogelijke) aansprakelijkheid bij de VvE neerlegt. Bij het opstellen hiervan moet überhaupt niet de suggestie gewekt worden dat de gemeente aansprakelijk kan zijn. Immers, de weg blijft zoals nu het geval is een gewone 'eigen weg', waarvoor de gemeente niet aansprakelijk is.

Ter verduidelijking kunnen de volgende bepalingen in een (vaststellings)overeenkomst worden opgenomen:

1. Uit hoofde van deze overeenkomst verplicht de VvE, als eigenaar van de weg op het vakantiepark (...), zich jegens de gemeente om voor ieder kenbaar te



maken dat de weg in kwestie in eigendom is van de VvE. Daarbij geeft zij in het bijzonder aan dat de weg enkel ter bede gebruikt mag worden;

2. De VvE verplicht zich jegens de gemeente zorg te dragen voor het onderhoud aan haar weg. Zij verplicht zich om haar weg te laten voldoen aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen. Onder deze omstandigheid valt in het bijzonder, maar niet uitsluitend, het zorgdragen van een minimale doorrijdhoogte van (...) meter en een minimale wegbreedte van (...) meter.
3. Het is de VvE niet toegestaan om, mede ter invulling van haar taak de weg zorgvuldig te onderhouden, een situatie te creëren dan wel in stand te houden, waardoor hulpdiensten woningen aan 'de weg' niet meer kunnen bereiken. De VvE verplicht zich om elke situatie waarin het voornoemde dreigt te ontstaan, 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

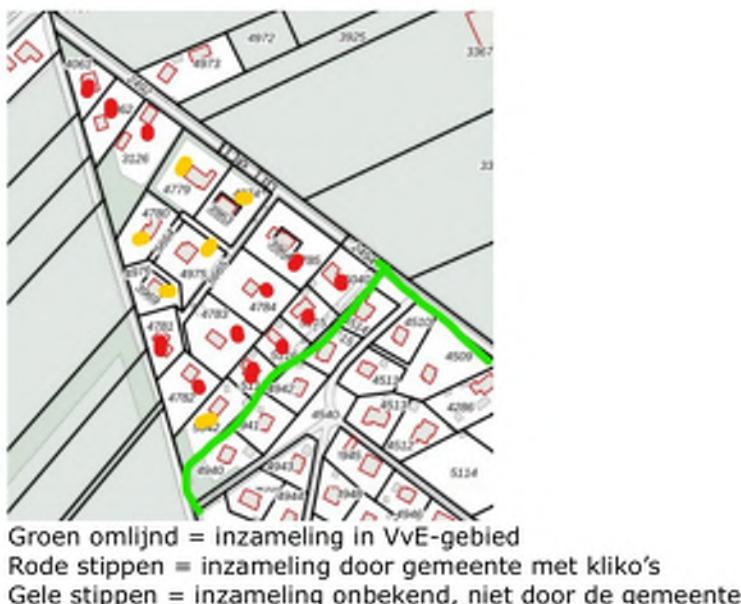
## MEMO

Aan:	Werkgroep transformatie De Tip
Van:	Gemeente Coevorden, <a href="#">[redacted]</a>
Datum:	21 maart 2024
Onderwerp:	Afval De Tip
CC:	-

### Afvalinzameling De Tip:

#### Huidige situatie:

- In het gedeelte waar de eigenaren lid zijn van een VvE, en de VvE de wegen in eigendom heeft, zamelt de VvE zelf het afval in. De eigenaren/gebruikers brengen hun afval in zakken of anderszins naar een centrale plaats, vooraan in het park. Daar wordt het ingezameld door een private partij. De eigenaren/gebruikers betalen geen afvalstoffenheffing en beschikken niet over een pasje voor de grofvuil-inzameling.
- In het noordelijk deel, waar de gemeente het eigendom van de wegen heeft, zamelt de gemeente in op een aantal percelen. Deze eigenaren/gebruikers beschikken over kliko's (minicontainers) die ze aan de weg zetten en zo worden geleegd. Zij betalen de reguliere afvalstoffenheffing en beschikken over een pasje voor het grofvuil.
- Op de nummers 109, 119, 121, 123, 125 en 127 zamelt de gemeente geen afval in; niet bekend is hoe de afvalverwerking hier loopt.



#### Nieuwe situatie, na de transformatie naar een woonbestemming:

- De gemeente neemt de afvalinzameling in het VvE-gedeelte over. Dat vloeit voort uit een verplichting die de gemeente heeft voor de afvalinzameling bij huishoudens in woongebieden.
- De eigenaren/gebruikers gaan afvalstoffenheffing betalen; het eenheidstarief van € 324,00 per jaar (prijspeil 2024). Ze krijgen allen een pasje voor de grofvuil-inzameling.
- De wijze van inzameling is maatwerk. Er is de keuze uit drie systemen: kliko's die huis-aan-huis worden opgehaald, kliko's die vanaf een centrale opstelpaats worden opgehaald en ondergrondse inzameling vanaf een centrale plaats.
- De gekozen oplossing dient voor het gehele gebied te gelden; in het geval van De Tip dus het VvE-deel en het andere gedeelte.

Voor het VvE-deel van De Tip is huis-aan-huis ophalen niet mogelijk, omdat de weg het gewicht van een vuilniswagen niet kan verdragen. Daarmee blijven de volgende twee opties open:

1. Alle eigenaren krijgen drie kliko's (groen, PMD en restafval). Deze worden volgens schema geleegd vanaf een centrale plek in het park. Dat kan dezelfde plek zijn waar nu de inzameling plaatsvindt, afhankelijk van de beschikbare ruimte. Er moet ruimte zijn voor 42 kliko's (ca. 60 x 60 cm.). Ze worden handmatig geleegd, dus de kliko's hoeven niet perse op een rijtje te staan. De vuilnisauto rijdt het park op, op dezelfde wijze waarop dat nu gebeurt, leidt de kliko's en rijdt weer weg. In deze variant verandert er voor de eigenaren/gebruikers buiten het VvE-deel niets.

2. Er wordt een ondergrondse voorziening aangelegd (ca. 6 x 2 m.) bij de entree van het park, daar waar het fysiek inpasbaar is. De eigenaren brengen daar hun afval in zakken of anderszins naartoe. Afvalscheiding is wezenlijk, omdat het systeem anders vastloopt. De ondergrondse voorziening kan niet op de plaats van het bestaande inzamelpunt worden aangelegd, omdat het type vuilnisauto dat hier de lediging uitvoert te groot en te zwaar is om het park op te rijden. In deze variant moeten ook de eigenaren van buiten het VvE-gedeelte hun afval hier naartoe brengen.  
De gezamenlijke eigenaren dienen de éénmalige meerkosten voor de aanschaf en plaatsing van ondergrondse voorzieningen à € 40.000,00 zelf te betalen.

De gemeente wil niet naar een gemengd systeem (ondergronds en kliko's), omdat de gemeente in dat geval dubbele kosten heeft.

De voorkeur van de gemeente gaat uit naar variant 1. Die is eenvoudiger door te voeren, heeft minder consequenties en éénmalige kosten en leidt tot betere scheidingsresultaten en minder afkeur.

Wanneer er in het overleg tussen gemeente en park/gebied een keuze is gemaakt voor variant 1 of 2, kan de ingangsdatum in overleg worden bepaald. Die hangt onder meer samen met het moment waarop de transformatie naar permanent wonen afgerond is en per wanneer het contract voor de bestaande inzameling beëindigd kan worden.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## GESPREKSVERSLAG

<b>Deelnemers:</b>	VvE "Op de Kiel": [redacted] en [redacted]
<b>Datum:</b>	Gemeente: [redacted] en [redacted]
<b>Onderwerp:</b>	Dinsdag 9 april 2024 Onderzoek overdracht gemeenschappelijk goed VvE "Op de Kiel"
<b>CC:</b>	VvE "Op de Kiel": [redacted] (afwezig)

### Aanleiding

Op verzoek van de VvE heeft de gemeente onderzocht welke maatregelen getroffen zouden moeten worden en welke kosten daarbij horen als de gemeente het eigendom van de weg, riolering en straatverlichting zou overnemen van de VvE. De rapportages waarin dit is uitgezocht zijn gereed en in dit overleg zijn ze besproken.

### Algemeen

De rapporten zijn op zich helder; er zijn nog enkele vragen, die hieronder zijn genoteerd. Afgesproken is dat de gemeente de vragen probeert te beantwoorden, zo mogelijk voor de ALV van de VvE op 18 mei.

In de begeleidende memo bij de rapporten heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat zij geen belang of noodzaak ziet om het eigendom van de VvE over te nemen. De vertegenwoordigers van de VvE vinden dit helder; ze weten dat de VvE eigenaar blijft en verantwoordelijk blijft voor het onderhoud en beheer. De rapportages geven inzicht in de technische staat en daar kan de VvE haar voordeel mee doen.

Vragen naar aanleiding van de rapporten:

### Rapport 'verharding camping De Tip met bijlagen' - Bind

1. Van de drie genoemde boringen in het rapport, mist de gegevens van de derde boring.
2. In het rapport staat bij teerhoudend fluorideren gebied 'geen'. In de toelichting staat 'bij geen is er verder onderzoek nodig'. Wat is nu de conclusie? Zit er wel of geen teer in de wegen?
3. Bij uitgang staat zijweg of uitrit. Wat is het nu? Dit heeft verkeerskundige consequenties.
4. Is de belastbaarheid van de weg ook aan te geven?

### Rapportage riool - [redacted] + [redacted]

1. Ontstoppingspunten. Eigenlijk zouden er meer punten moeten komen. Is aan te geven wat het maken van een extra punt bij benadering kost?
2. Een deel van het riool is niet geïnspecteerd. Is op een kaartje aan te geven welk deel dat betrof?
3. Het lijkt erop dat de riolering in beeld is gebracht met behulp van een sensor. Is op basis van de sensor-gegevens ook aan te geven waar het tracé van de riolering exact ligt? Het vermoeden is dat deze ook onder particuliere percelen ligt.

### En verder

Gesproken is ook over de inrichtingseisen die aan de (VvE-)wegen over het park worden gesteld, met name in verband met de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Hierover vindt op korte termijn overleg plaats binnen de gemeente, waarin deze zal aangeven wat de eisen zijn. Dit gaat over zaken als de vereiste breedte van de wegverharding en van de vrije doorrijdruimte, de hoogte en hoe om te gaan met doodlopende straten. Overigens gelden die eisen ook voor het gedeelte van het park buiten het VvE-deel en zijn ze ook nu al, in de situatie dat er nog een recreatieve bestemming geldt, van toepassing. Afhankelijk van de uitkomsten van het interne overleg binnen de gemeente zal dit onderwerp met het VvE-bestuur/werkgroep of met de werkgroep transformatie worden besproken.

Verder kwam de status en de inrichting van de weg De Tip aan de orde. Ook hier komt de gemeente op terug.

Tenslotte kwam het onderwerp 'actualiseren van de statuten' ter sprake. Afgesproken is dat gedurende het transformatieproces een jurist vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe zal meekijken en -denken over noodzakelijke of wenselijke aanpassingen.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## MEMO

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

### 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

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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	[REDACTED]
<b>Datum overleg:</b>	Dinsdag 14 januari 2025 van 18.30 tot 20.30 uur
<b>Onderwerp:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Werkgroep:</b>	[REDACTED] en [REDACTED], [REDACTED] en meeles lid [REDACTED] en [REDACTED] en [REDACTED]
<b>Gemeente:</b>	[REDACTED]
<b>Afwezig:</b>	[REDACTED]

**Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

- + bijgevoegd
- V mondelijke toelichting
- O in bezit
- > nagezonden
- \* wordt overhandigd

	<b>Onderwerp</b>	<b>Opmerking</b>	
01.	Opening en agendavaststelling		
02.	Mededelingen	Vertrek [REDACTED] uit de werkgroep: vervanging?	V
03.	Actualiteit: brief Minister Keijzer	Mede n.a.v. e-mail [REDACTED] licht toe.	V
04.	Actie- en Besluitenlijst	Zie bijlage 1	+
05.	Concept anterieure overeenkomst	Een concept voor de aangepaste anterieure overeenkomst is gereed, zie bijlage 2. We nemen het door.	+
06.	Conceptovereenkomst VvE/Gemeente over de wegen	N.a.v. opmerkingen vanuit de VvE is de overeenkomst aangepast. We nemen de nieuwe versie door (bijlage 3).	+
07.	Stand van zaken afvalinzameling	Op 19 december is de aangepaste overeenkomst tussen gemeente en VvE naar de VvE gestuurd. We bespreken de stand van zaken.	V
08.	Ontwerp-TAM	De werkgroep kon tot 6 januari reageren op de ontwerp-TAM. In bijlage 4 de memo met daarin de reacties en de verdere stand van zaken.	+
09.	Kwaliteitsimpuls	Zie memo in bijlage 5.	+
10.	Planning	Zie bijlage 6.	+
11.	Rondvraag		
12.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg		

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actie- en Besluitenlijst  
Werkgroep De Tip**

Id-act.	Datum	Afpraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
5	12-12-2024	Start afvalinzameling	12-12-2024: Als 01-01-2025 niet lukt, dan zo spoedig mogelijk aangeven wanneer wel. 17-12-2024: Er vindt op 18-12-2024 een gesprek plaats met de gemeente en een aantal bestuursleden over het afval.	J	14-01-2025	
8	05-12-2024	Concept TAM-Inno	09-12-2024: Presentatie plan na vereniging reacties in een volgende vergadering. 17-12-2024: Dit waarschijnlijk in februari plaats gaan vinden.	J	25-02-2025	
9	05-12-2024	Parkeren	09-12-2024: In overeenkomst ophopen dat je op eigen erf parkert.	J	14-01-2025	
10	05-12-2024	Situatie voorrang weg.	09-12-2024: Het is een uitrit. Vragen of gemeente haalplaatsen wil plaatsen. 17-12-2024: Moet nog oppakken worden.	J	14-01-2025	
12	05-12-2024	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 05-12-2024	09-12-2024: Stond voor 24-05-2024 op de planning, maar dit is niet haalbaar. Datum na december 1.1. vastleggen in overleg. 17-12-2024: Wordt doorgevoerd naar januari.	J	04-02-2025	
13	05-12-2024	Anterieure overeenkomst.	09-12-2024: Anterieure overeenkomst, concept waarschijnlijk voor het volgende overleg gereserveerd. 17-12-2024: Wordt doorgevoerd naar januari. Zodra concept gereed is wordt het gemaild.	J	14-01-2025	
15	05-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	09-12-2024: Melden bij de gemeente dat de wegen nu voldoende gebruikt worden, waardoor veel gaten ontstaan. 17-12-2024: Wordt doorgegeven.	J	14-01-2025	
16	05-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	09-12-2024: 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 overheid).	J	14-01-2025	
21	05-12-2024	Afvalinzameling	09-12-2024: Fysiek overleg plannen tussen Werkgroep en gemeente over de afvalinzameling. 17-12-2024: Afpraak staat gepland op 18-12-2024.	J	17-12-2024	
22	05-12-2024	Afvalinzameling	09-12-2024: Flyer en magazine heeft niet iedereen ontvangen op het park en is niet naar de 42 huishoudens verzonden van De Tip. Uitzoeken hoe de verspreiding is geweest.	J	17-12-2024	
24	05-12-2024	Concept TAM-Inno	09-12-2024: De aangepaste versie is ontvangen. J gaat de komende week Bestuur VvE in overleg met de gemeente. Daarna zal de Werkgroep het document via de e-mail ontvangen en kan het in het volgende overleg van 17-12-2024 besproken worden. Aandachtspunten: o.a. omschrijving recreatief, spuitzone gewasbescherming, verhanding exkl. bebouwing, nieuw te bouwen woning.	J	17-12-2024	
25	05-12-2024	Algemeen	09-12-2024: De Werkgroep ontvangt vanuit de gemeente geen reactie op hun vragen of het zijn verschillende antwoorden. De werkgroep wil graag duidelijkheid en een reactie ontvangen.	J	14-01-2025	
26	05-12-2024	Transformatieplan	09-12-2024: Wordt opgestart en staat voor de volgende vergadering op de agenda. Overleg van 17-12-2024 zal hiervoor langer duren. 17-12-2024: Wordt doorgevoerd naar het overleg van 14-01-2025.	J	14-01-2025	
27	05-12-2024	Transformatieplan	09-12-2024: Communiceren met J dat overleg van 17-12-2024 van 19:30 tot 20:30 uur is. 17-12-2024: J informeren dat het overleg 14-01-2025 half uur langer wordt.	J	14-01-2025	
30	17-12-2024	Nieuwsbrief	17-12-2024: Periodieke nieuwsbrief 2025 vastleggen welke maanden verspreiden.	Aller	14-01-2025	
31	17-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	17-12-2024: Vraag vanuit het bestuur of de gemeente met voorzet komt voor ontsluiting van de zijweggetjes naar de hoofdweg en/of de weggetjes na transitie op een passend niveau worden gehaald (vb. leem of klei).	J	14-01-2025	
32	17-12-2024	Afvalinzameling	17-12-2024: Verspreiding flyer/informatiemagazine. Reactie J. Alleen inwoners die afvalafhankelijkheid betonen, ontvangen de brochure later op restmoment. Recreatieparken die per 1 januari 2025 overgaan op gemeentelijke inzameling, krijgen bij de levering van de minicontainers de flyer tarief op restmoment bijgevoegd; niet de brochure dus. Tijdens de afronding op 18-12-2024 wordt om een toelichting gevraagd. Ook wordt meegenomen dat J zich zorgen maakt over het wortelstelsel van de bomen.	Bestuur VvE J	14-01-2025	
33	17-12-2024	Thema Kwaliteitimpuls	17-12-2024: Offerte van LBT wordt verstrekken aan het bestuur. De kosten worden verdeeld onder VvE De Tip, gemeente en provincie. Gerelateerd dit jaar nog de opdracht aan LBT verstrekken.	J	14-01-2025	
34	17-12-2024	Thema Kwaliteitimpuls	17-12-2024: Met bestuur zal de achteraan informeren. Nieuwsbrief, overeenkomst wegen, containers, kwaliteitimpuls etc. worden verspreid. Er wordt een deadline aangegeven tot wanneer genegeerd kan worden richting het bestuur van de VvE.	J	14-01-2025	
35	17-12-2024	Concept TAM-Inno	17-12-2024: Bestuur is gevraagd inhoudelijk te reageren op het document, uiterlijke reactie 06-01-2025. Document moet voor iedereen duidelijk zijn. Alle opmerkingen worden gebundeld en daarna voorgelegd aan Bougtpijperma, daarna volgen aanpassingen en kan het document ter inzage worden gelegd.	Bestuur VvE	14-01-2025	
36	17-12-2024	Concept TAM-Inno	17-12-2024: Artikel over spuitzones Lv.m. gewasbescherming wordt gemaild aan het bestuur.	J	14-01-2025	
37	17-12-2024	Concept TAM-Inno	17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met Bougtpijperma of er nieuwe insichten zijn m.b.t. spuitzones gewasbescherming en omliggende bewoning.	J	14-01-2025	
38	17-12-2024	Algemeen	17-12-2024: Als de overeenkomsten gereed zijn zal er met iedereen een persoonlijk gesprek plaatsvinden of hij/zij wenst te reageren of te wachten. Uitkomst van Ministerie is daarin leidend of gemeente moet ophouden met handhaven en vergunningen dienen te verlenen (u.m. woninglood).	J	14-01-2025	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

---

**Anterieure overeenkomst,  
De Tip, De Kiel**

**Gemeente Coevorden**

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

## Anterieure overeenkomst

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

De ondergetekenden:

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

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

en:

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

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

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

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

## **Overwegingen:**

- Het gebied De Tip in De Kiel (hierna: gebied De Tip) bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die op een individueel kadastraal perceel staan, zoals verbeeld in bijlage 1.
- In het ter plaatse geldende omgevingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de Gemeente Coevorden (destijds als bestemmingsplan) is vastgesteld op 3 februari 2015 (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), hebben de in het gebied De Tip gelegen 59 percelen de bestemming recreatie. Dit betekent dat in woningen op deze percelen permanent wonen niet is toegestaan, met uitzondering van woningen op die percelen die een functieaanduiding hebben die permanente bewoning mogelijk maakt en woningen waarvan de eigenaar beschikt over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
- Reeds langere tijd heeft de meerderheid van de eigenaren van een recreatiewoning in het gebied De Tip de wens om hun woning permanent te mogen bewonen. Op basis van een provincie breed onderzoek naar de toeristisch/recreatieve vitaliteit van de vakantieparken en de analyse dat er voor het gebied De Tip weinig perspectief op dit gebied te verwachten is, hebben vertegenwoordigers van de eigenaren contact gezocht met de Gemeente. De Gemeente heeft vervolgens het gebied De Tip aangewezen als een van de parken waar een onderzoek naar de mogelijkheid voor een transformatie naar reguliere/permanente bewoning uitgevoerd zou kunnen worden. Dit sluit aan bij het beleid van de Provincie Drenthe (mede ingegeven vanuit het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe') om gebieden zoals het gebied De Tip te transformeren.
- In 2020 is er een zogenaamde quickscan transformatie opgesteld (bijlage 2), waaruit blijkt dat er een basis aanwezig is om een transformatieproces te starten. Ten behoeve van dit proces is uit de groep van eigenaren een werkgroep samengesteld die in samenspraak met de Gemeente aan de slag is gegaan met het ontwikkelen van voorstellen die in de loop van de tijd aan de andere eigenaren zijn voorgelegd. Onder andere is in 2024 een streefbeeld opgesteld, dat als bijlage 3 is toegevoegd.
- Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een transformatie van recreatie naar regulier/permanent wonen. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een Omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.
- De Gemeente heeft in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' die de Gemeenteraad van de Gemeente heeft vastgesteld op 15 februari 2022, bepaald dat er bij transformatie een vereeningsbijdrage voor toeristische-recreatieve ontwikkelingen elders in de gemeente van de eigenaren zal worden gevraagd (hierna: Vereeningsbijdrage).

- De eigenaren die de recreatieve bestemming van hun woning willen behouden, betalen de Vereeningsbijdrage niet. Wanneer zij op een later moment de bestemming van hun woning gewijzigd willen zien naar wonen, dan betalen ze alsnog de Vereeningsbijdrage.
- Met als basis eerder genoemd streefbeeld is in het overleg van Gemeente en de werkgroep van de eigenaren het Transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' (bijlage 3) opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip worden gevoegd dat aan de Gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.
- Het Transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen en is mede basis voor deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst maakt de Eigenaar kenbaar dat hij (en andere woningeigenaren) ten aanzien van het gebied De Tip afspraken met de Gemeente wenst te maken over de transformatie van het gebied De Tip van recreatief naar regulier/permanent wonen en dat hij deze overeenkomst zal nakomen.
- Naast het vastleggen van afspraken over de uitvoering van het Transformatieplan en de Vereeningsbijdrage, dient deze overeenkomst ook voor het vergoeden door de Eigenaar van een aantal gemeentelijke kosten zoals genoemd in bijlage 2. Dit betreft kosten die de Gemeente heeft gemaakt of nog moet maken ten behoeve van de transformatie het gebied De Tip.

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

## **Definities en begrippen**

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

*Omgevingsplan:*

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

*Overeenkomst:*

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

*Project:*

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

*Projectgebied:*

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

*TAM-IMRO:*

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

*Transformatieplan:*

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

# Voorwaarden en bepalingen

## Artikel 1      **Doele van de overeenkomst**

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

## Artikel 2      **Het Project**

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

## Artikel 3      **Algemene verplichtingen van de Gemeente**

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

## **Artikel 4      Algemene verplichtingen van de Eigenaar**

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

## **Artikel 5      Bijdrage**

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

## **Artikel 6      Nadeelcompensatie**

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

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

## **Artikel 7      Overdracht contractpositie en kettingbeding**

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

## **Artikel 8      Toerekenbare tekortkoming**

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

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

## **Artikel 9      Geschillen**

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

## **Artikel 10      Ontbindende voorwaarden**

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

## **Artikel 11      Einde van de overeenkomst**

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

## **Artikel 12      Bijlagen**

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

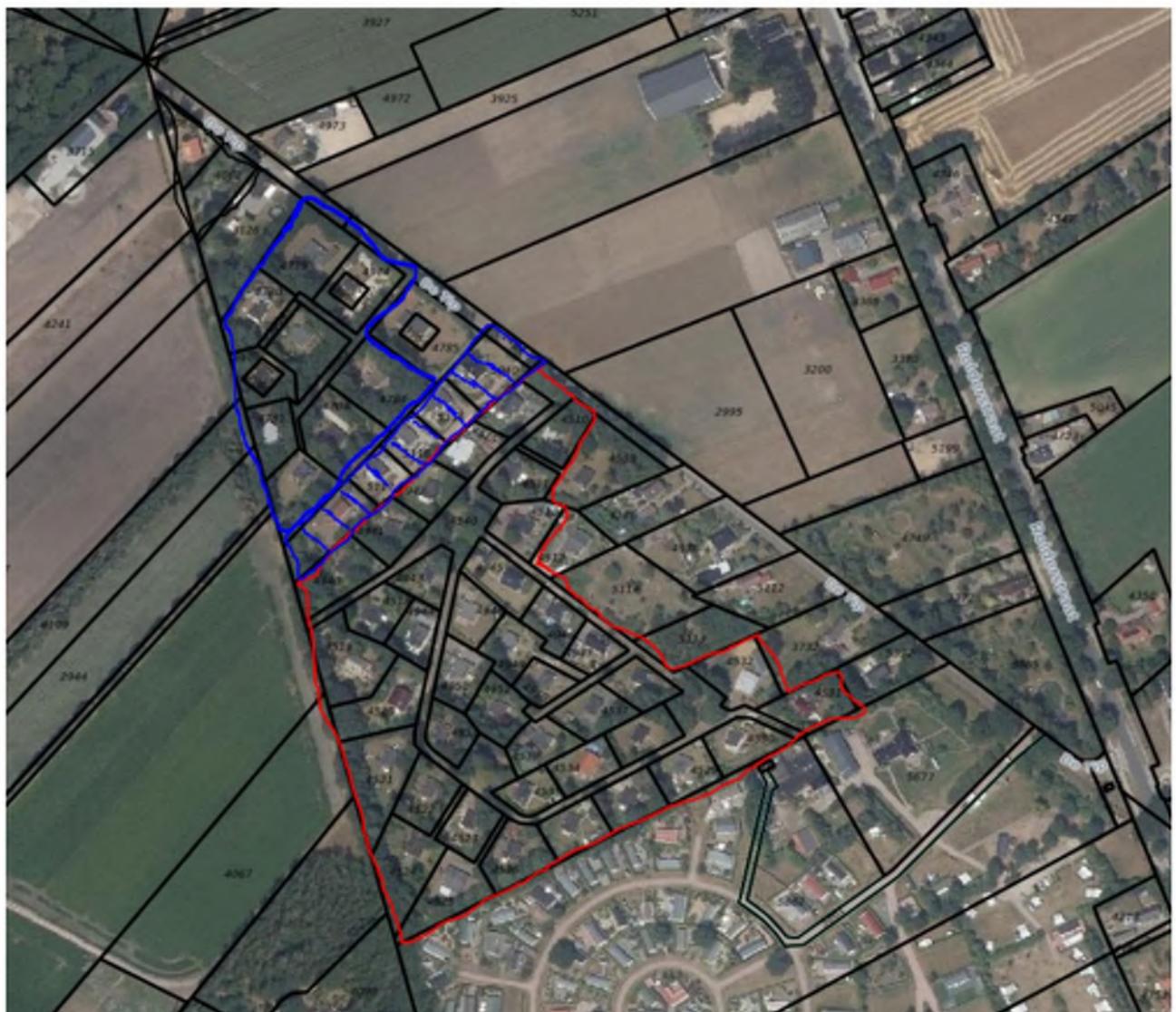
1. Projectgebied;
  2. Quickscan
  3. Streefbeeld
  4. Transformatieplan
  5. Kwaliteitsimpuls
  6. Specificatie kosten- en vereveningsbijdrage.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

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

R. Bergsma .....

## Bijlage 1 Projectgebied



**Bijlagen 2 – 5 nog toevoegen**

## Bijlage 6 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

### Kosten woning Eigenaar

#### **Ruimtelijke ordening**

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

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

€ 196,66

#### **Bouwkundige inspectie**

Bedrag per woning € 65,70

#### **Waardebepaling**

Bedrag per woning (taxatierapport d.d. ....) € 59,51

#### **Uitvoering Kwaliteitsimpuls**

Bedrag per woning € 200,-

#### **Vereveningsbijdrage**

Bedrag per woning € .....,-

#### **Totaal**

€ .....,-

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## **OVEREENKOMST VOOR DE WEGEN BINNEN BUNGALOWPARK 'Op De Kiel'**

### **De ondergetekenden:**

1. de vereniging: **Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel"**, gevestigd te Schoonoord, bezoekadres [REDACTED] (postadres [REDACTED]), ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 40045109, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] en [REDACTED], in hun hoedanigheid van voorzitter en secretaris van voormelde vereniging,  
hierna te noemen: 'de Eigenaar',  
en
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Coevorden**, gevestigd te Coevorden, kantoorhoudende te 7741 GC Coevorden, Kasteel 1, rechtsgeldig krachtens het algemeen mandaatbesluit Coevorden 2024, vertegenwoordigd door [REDACTED], teamleider Team Vastgoed en Infrastructuur, handelend ter uitvoering van het namens het college genomen besluit d.d. \* 2025 [REDACTED].  
hierna te noemen: 'de Gemeente',

de Eigenaar en de Gemeente hierna samen te noemen 'de Partijen'.

### **Overwegende dat:**

- De VvE verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de wegen die in haar bezit zijn, volgens de kaart in bijlage 1;
- De VvE belang heeft bij een goede toegankelijkheid en orde van deze wegen;
- De Gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.

### **Komen als volgt overeen:**

#### Artikel 1. Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel de taken van de VvE vast te leggen voor het ordelijk en toegankelijk houden van de wegen die zijn aangegeven op het kaartje in bijlage 1.

#### Artikel 2. Verantwoordelijkheden van de VvE

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud en beheer van de wegen, zoals omschreven in bijlage 1.[REDACTED] Hieronder vallen ook eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.
2. Daaronder is ook begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de Kwekebosweg.
3. De VvE ziet erop toe dat mede met het oog op de toegankelijkheid voor hulpdiensten de wegen vrij blijven van obstakels, zoals overhangend groen, verkeerd geparkeerde voertuigen, afval of andere blokkades.
4. De VvE ziet er op toe dat de verkeersveiligheid binnen het terrein door middel van duidelijke aanwijzingen en signalering, zoals verkeersborden of markeringen wordt gehandhaafd.
5. De VvE stelt haar leden op de hoogte van hun verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het gebruik van de wegen.

#### Artikel 3. Taken en bevoegdheden van de Gemeente

1. De Gemeente heeft het recht toezicht te houden op naleving van deze overeenkomst en zal de VvE aanspreken bij gebreken.
2. De Gemeente zorgt voor een veilige aansluiting op De Tip door middel van bebordingen en/of markeringen.

**Artikel 4. Duur**

Deze overeenkomst treedt in werking op [datum] en heeft een looptijd voor een onbepaalde tijd.

**Artikel 5. Geschillen**

Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst worden in eerste instantie opgelost door overleg. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, wordt het geschil voorgelegd aan een bevoegde rechter in het arrondissement rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen.

**Artikel 6. Slotbepalingen**

Deze overeenkomst kan op elk moment worden gewijzigd. Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn alleen geldig indien schriftelijk vastgelegd en ondertekend door beide Partijen.

Deze overeenkomst wordt in tweevoud opgesteld en ondertekend, waarbij iedere Partij een exemplaar ontvangt.

Aldus overeengekomen en ondertekend te [plaats], op [datum]:

Voor de Gemeente Coevorden,  
[handtekening]  
[naam en functie]

Voor VvE De Tip,  
[handtekening]  
[naam en functie]

## Bijlage 1 – Wegen Bungalowpark Op De Kiel



# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

#### **BIJLAGE 4 (TAM-Imro plan) bij agenda werkgroep transformatie De Tip De Kiel, 14 januari 2024.**

Afgelopen december is het tweede concept van het TAM-Imro plan (vroegere bestemmingsplan) gereed gekomen. De gemeente heeft dit inmiddels beoordeeld en ook aan de werkgroep hebben we gevraagd te reageren, voor 6 januari. Hiervan heeft [ ] gebruik gemaakt met bijgaande reactie (bijlage 4b).

Op 13 januari hebben [ ] van de gemeente en [ ] een overleg met stedebouwkundig bureau [ ] over een aantal zaken uit het TAM-Imro plan die nog niet uitgekristalliseerd zijn:

1. Groen: naast de als 'groen' bestemde zones is er meer. In het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls wordt nu gewerkt aan een plan voor vergroting van de biodiversiteit en de Basisqualiteit Natuur. [ ] maken zo'n plan. Dat zal worden opgenomen in het transformatieplan, dat weer als bijlage bij het TAM-plan wordt gevoegd. De uitvoering van het plan wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Zodra het plan gereed is bekijken we op welke manier er een doorwerking in de regels van de TAM mogelijk/zinvol is. Dat zal dan vooral gaan over de instandhouding van groen, waaronder bomen en regels voor kappen.
2. Voortzetten recreatief gebruik: inderdaad is het de bedoeling dat eigenaren die echt geen woonbestemming wensen de recreatiebestemming kunnen behouden. We hebben dit op 19 november besproken met het bureau en daar ook een mogelijke oplossing verkend voor het in een later stadium alsnog overgaan (met een vergunning of anderszins) naar een woonbestemming.
3. Sputzones: nader te bepalen
4. Verkeer: dat gaat met name over de verbeelding en tot hoever de verkeersbestemming moet gaan. Het lijkt ons het beste om aan te sluiten bij de kadastrale begrenzing in het deel waar de VvE eigenaar van de weg is, zie hieronder. Dan pak je ook een paar groenstroken/hoekjes mee, maar dat is geen probleem. Ook groenvoorzieningen vallen immers onder deze bestemming. Om juist dat groen op die VvE-strookjes te beschermen wel graag een bepaling uit de bestemming 'Groen' toevoegen, zoals die staat in 5.3 (verboden gebruik). Voor het deel dat buiten de VvE valt ook de kadastrale grens (daar is de weg van de gemeente, zie hieronder). In het tussengebied is de weg van de particuliere eigenaren. Daar graag de feitelijke weg als Verkeer bestemmen. Zie hieronder de indicatie in oranje.

Ook nemen we de reactie van [ ] door per punt.

Op 14 januari kan ik kort vertellen wat het overleg heeft opgeleverd en ik stel voor dat ik voor de volgende vergadering (4 februari) op papier zet welke aanpassingen/aanvullingen we op het plan voorstellen. Die kunnen we dan inhoudelijk nog een keer doorlopen en dan kan het bureau ze verwerken tot een ontwerp-plan waarmee we tzt de procedure in gaan.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**BIJLAGE 5 (onderwerp ‘Kwaliteitsimpuls’) bij agenda werkgroep transformatie De Tip De Kiel, 14 januari 2024.**

We hebben op 9 december de ronde over het park gemaakt en een nabesprekking gehouden. Conclusie was dat er vertrouwen is bij werkgroep, gemeente en provincie dat we komen tot een plan voor de vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Met dit plan en de uitvoering daarvan geven we invulling aan de benodigde kwaliteitsimpuls en de gewenste instandhouding van het groene karakter, zowel in de voorlichting/enthousiasmering als het juridisch vastleggen van een aantal te beschermen zaken.

Basis van het plan vormt de voorzet die [ ] heeft geschreven. Afgesproken is dat Landschapsbeheer Drenthe (LBD) dit verder uitwerkt. Hiervoor komen ze met een plan van aanpak en een aangepaste offerte. Die laatste ligt er inmiddels. Er is ca. € 10.000,- nodig. Inmiddels hebben we de financiering rond: gemeente, provincie en VVP Drenthe toegezegd dat ieder een kwart willen meebetalen en met het laatste kwart vanuit het park (vanuit het gereserveerde budget voor de kwaliteitsimpuls) is de zaak rond.

Om begrotingstechnische redenen moest de besluitvorming over de opdracht en de financiering in 2024 plaatsvinden. We hebben nu de gelegenheid inhoudelijk de zaken te vervolmaken. Ik heb jullie de laatste offerte van LBD gestuurd en [ ] heeft er een reactie op gegeven, die hieronder staat:

*We zijn gestart met versterking van de biodiversiteit aan De Tip; en nu glijd het eigen voorstel af naar Basiskwaliteit Natuur. Dit is niet de term die we zelf gekozen hebben. Waarom moet het nu in een mal geperst worden waar we niet voor gekozen hebben.*

*Ja, ik moet me daar niet zo druk over maken, maar komt men ons helpen of komt men ons in een mal persen.*

*Dit idee kreeg ik ook bij de beschrijving van de startfase. Daarin worden randvoorwaarde geïnventariseerd, maar het is niet duidelijk waar die randvoorwaarden vandaan komen. Ik zou kiezen voor het inventariseren van het gebied met zijn bestaande inrichting en dan kijken welke mogelijkheden er zijn op die plek, met die bodem, met die waterhuishouding. Ik vind dat principieel iets anders dan randvoorwaarden stellen vanuit ..., ja vanuit wat? En dit staat naar mijn idee ook haaks op de volgende fase, idee-fase met de bewoners. Ik ben er voorstander van dat die vrij kunnen meedenken en dat het speelveld niet vooraf door voorwaarden wordt beperkt. Bovendien ligt er al een hoop suggesties die veranderd en/of aangevuld kunnen worden.*

*In fase 5 is het duidelijk, de kwaliteitsimpuls biodiversiteit is veranderd in versterking BKN. En ook het uitvoeringsgereedschap (standaard streekbeheer) ligt al klaar.*

*We gingen voor een maatwerkpak, het wordt een confectiekop van het type: one size fits all. Het zal duidelijk zijn dat ik mis dat er al een hoop werk is gedaan waarop voortgeborduurd kan worden en dat uitwerking vraagt. Je zou kunnen zeggen: een aantal fasen zijn al klaar, ze moeten nog in een vorm van maatregelenplan gezet worden. En vooral is draagvlak nodig, daar staat en valt het mee. Wellicht is het een idee om het maatregelenplan onderdeel te laten zijn van de anterieure overeenkomst.*

[ ] heeft zij reactie ook naar [ ] van de gemeente gestuurd en die kwam met de volgende reactie:

*Ik deel je mening dat er al veel voorwerk is gedaan. Het voorstel van de VVE “Kwaliteitsimpuls biodiversiteit” en BKN hebben volgens mij dezelfde doelstelling, dat wiel hoeft niet opnieuw*

*uitgevonden te worden. Daarnaast is het draagvlak geborgd met het overnemen van het voorstel van de werkgroep VVE. Dit is toch al besproken met de inwoners?*

*Nog even goed kijken naar de groene kwaliteit van de omgeving deze benoemen (borging parkachtige karakter) en koppelen aan de mogelijkheden wat betreft bodem, water en lucht om de natuur weer in stelling te kunnen brengen. Op basis hiervan je maatregelen voor versterking bepalen. Maatwerk.*

Laten we dit op 14 januari bespreken.

Ik ben zo vrij alvast een voorzet te geven: ik ben het eens met [ ] en [ ]. Ik denk dat het vooral een kwestie is van goede afspraken, geen dubbel werk doen en herkenbare termen consequent en/maar op een slimme manier gebruiken. Het lijkt mij de bedoeling dat er een plan ligt dat jullie en de eigenaren aanspreekt en dat als meerwaarde heeft dat het zodanig geformuleerd is dat de provincie het als kwaliteitsimpuls ziet en het de weg opent naar subsidies e.d. voor de uitvoering. Ik denk dat we dit signaal moeten afgeven bij Landschapsbeheer en als zij het beamen dat dan de opdracht kan worden gegeven en er een goed startgesprek plaatsvindt waarin precies duidelijk gaat worden wie wat wanneer hoe gaat doen.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

# Planning Transformatie De Tip

## Versie 14 januari 2025

2024	
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [J])
16 april	Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met [J] Door nemen notitie thema WOZ.
7 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.</li> <li>• Terugkoppeling notitie groen.</li> <li>• Bespreken thema wegen met [J]</li> </ul>
8 mei	Opdracht BügelHajema voor concept TAM
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thema afval</li> <li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li> <li>• Thema kwaliteitsimpuls</li> </ul>
29 mei-5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.</li> <li>2. Voorstel afval akkoord gemeente?</li> <li>3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] op vragen).</li> <li>4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li> <li>5. Kwaliteitsimpuls voorstel werkgroep</li> </ol>
20 juni - 2 juli	Concept TAM gereed en checken
25 juni	Werkgroep:
1 juli	Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Voer af 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?	Infoavond 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 <b>T</b> ) 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)
<b>2025</b>	
14 januari	Werkgroep: concept overeenkomsten
4 februari	Werkgroep: ontwerp TAM
<b>NTB</b>	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren Concept-transformatieplan ter inzage Tekenen AO Verwerken reacties in definitief transformatieplan Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.
	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.
	Vaststelling TAM door de raad

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

AGENDA  
Werkgroep Transformatie De Tip

## Aanleiding

**Aanleiding**  
Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

- + bijgevoegd
- V mondelijke toelichting
- O in bezit
- nagezonden
- ➔ wordt overhandigd

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



# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**BIJLAGE 5 (onderwerp ‘Kwaliteitsimpuls’) bij agenda werkgroep transformatie De Tip De Kiel, 14 januari 2024.**

We hebben op 9 december de ronde over het park gemaakt en een nabesprekking gehouden. Conclusie was dat er vertrouwen is bij werkgroep, gemeente en provincie dat we komen tot een plan voor de vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Met dit plan en de uitvoering daarvan geven we invulling aan de benodigde kwaliteitsimpuls en de gewenste instandhouding van het groene karakter, zowel in de voorlichting/enthousiasmering als het juridisch vastleggen van een aantal te beschermen zaken.

Basis van het plan vormt de voorzet die [ ] heeft geschreven. Afgesproken is dat Landschapsbeheer Drenthe (LBD) dit verder uitwerkt. Hiervoor komen ze met een plan van aanpak en een aangepaste offerte. Die laatste ligt er inmiddels. Er is ca. € 10.000,- nodig. Inmiddels hebben we de financiering rond: gemeente, provincie en VVP Drenthe toegezegd dat ieder een kwart willen meebetalen en met het laatste kwart vanuit het park (vanuit het gereserveerde budget voor de kwaliteitsimpuls) is de zaak rond.

Om begrotingstechnische redenen moest de besluitvorming over de opdracht en de financiering in 2024 plaatsvinden. We hebben nu de gelegenheid inhoudelijk de zaken te vervolmaken. Ik heb jullie de laatste offerte van LBD gestuurd en [ ] heeft er een reactie op gegeven, die hieronder staat:

*We zijn gestart met versterking van de biodiversiteit aan De Tip; en nu glijd het eigen voorstel af naar Basiskwaliteit Natuur. Dit is niet de term die we zelf gekozen hebben. Waarom moet het nu in een mal geperst worden waar we niet voor gekozen hebben.*

*Ja, ik moet me daar niet zo druk over maken, maar komt men ons helpen of komt men ons in een mal persen.*

*Dit idee kreeg ik ook bij de beschrijving van de startfase. Daarin worden randvoorwaarde geïnventariseerd, maar het is niet duidelijk waar die randvoorwaarden vandaan komen. Ik zou kiezen voor het inventariseren van het gebied met zijn bestaande inrichting en dan kijken welke mogelijkheden er zijn op die plek, met die bodem, met die waterhuishouding. Ik vind dat principieel iets anders dan randvoorwaarden stellen vanuit ..., ja vanuit wat? En dit staat naar mijn idee ook haaks op de volgende fase, idee-fase met de bewoners. Ik ben er voorstander van dat die vrij kunnen meedenken en dat het speelveld niet vooraf door voorwaarden wordt beperkt. Bovendien ligt er al een hoop suggesties die veranderd en/of aangevuld kunnen worden.*

*In fase 5 is het duidelijk, de kwaliteitsimpuls biodiversiteit is veranderd in versterking BKN. En ook het uitvoeringsgereedschap (standaard streekbeheer) ligt al klaar.*

*We gingen voor een maatwerkpak, het wordt een confectiekop van het type: one size fits all. Het zal duidelijk zijn dat ik mis dat er al een hoop werk is gedaan waarop voortgeborduurd kan worden en dat uitwerking vraagt. Je zou kunnen zeggen: een aantal fasen zijn al klaar, ze moeten nog in een vorm van maatregelenplan gezet worden. En vooral is draagvlak nodig, daar staat en valt het mee. Wellicht is het een idee om het maatregelenplan onderdeel te laten zijn van de anterieure overeenkomst.*

[ ] heeft zij reactie ook naar [ ] van de gemeente gestuurd en die kwam met de volgende reactie:

*Ik deel je mening dat er al veel voorwerk is gedaan. Het voorstel van de VVE “Kwaliteitsimpuls biodiversiteit” en BKN hebben volgens mij dezelfde doelstelling, dat wiel hoeft niet opnieuw*

*uitgevonden te worden. Daarnaast is het draagvlak geborgd met het overnemen van het voorstel van de werkgroep VVE. Dit is toch al besproken met de inwoners?*

*Nog even goed kijken naar de groene kwaliteit van de omgeving deze benoemen (borging parkachtige karakter) en koppelen aan de mogelijkheden wat betreft bodem, water en lucht om de natuur weer in stelling te kunnen brengen. Op basis hiervan je maatregelen voor versterking bepalen. Maatwerk.*

Besproken op 14 januari en acties daarna:

Eens met [ ] en [ ] Kwestie is van goede afspraken, geen dubbel werk doen en herkenbare termen consequent en/maar op een slimme manier gebruiken. Het is de bedoeling dat er een plan ligt dat aanspreekt en dat als meerwaarde heeft dat het zodanig geformuleerd is dat de provincie het als kwaliteitsimpuls ziet en het de weg opent naar subsidies e.d. voor de uitvoering.

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



## Projectvoorstel



Opstellen versterkingsplan BKN  
De Tip – De Kiel

Landschapsbeheer Drenthe

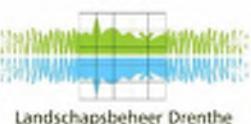
Zorg voor ons landschap

## Colofon

**Titel** Opstellen versterkingsplan BKN De Tip – De Kiel

**Opdrachtgever**  
Vitale Vakantieparken  
Provincie Drenthe  
VVE De Tip  
Gemeente Coevorden

**Opdrachtnemer**



Landschapsbeheer Drenthe



T (0592) 316 616

E [info@lbdrenthe.nl](mailto:info@lbdrenthe.nl)

W [www.lbdrenthe.nl](http://www.lbdrenthe.nl)

**Contactpersonen**



**Foto**

Voorblad:

**Status**

Definitief

**Datum**

18-12-2024

## Inleiding

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

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

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

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

## Aanpak

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

### 1. Startfase

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

### 2. Ideefase

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

### 3. Schetsplan

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

### 4. Concept inrichtingsplan

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

### 5. Definitief plan Versterking BKN De Tip – De Kiel

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

Streven oplevering zomer 2025.

### **Projectcoördinatie**

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

### **Randvoorwaarden**

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

### **Ondersteuning**

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

## Planning globaal

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

## Planning gespecificeerd

## Begroting

Projectonderdeel	Activiteit	Aantal uur	Kosten uren	Directe kosten
Projectvoorbereiding	Projectplan schrijven / voorbereidende overleggen	4		
	Voorbereidende overleggen	6		
Projectleiding	Subtotaal	10	€ 112,-	€ -
	Coördinatie	8		
	Afstemming WE	3		
	Afstemming Gemeente	3		
	Afstemming Vitale Vakantieparken Drenthe	3		
	Evaluatie	2		
Projectuitvoering	Subtotaal	19	€ 112,-	€ -
	Terreinscan en ophalen input	14		
	Excursie over het terrein	8		
	Informatieavond	8		
	Samenvoegen wensen/mogelijkheden/voorwaarden	4		
	Adviesrapport	10		€ 112,-
	Adviesrapport presenteren	6		
	Subtotaal	50	€ 112,-	€ 112,-
Subtotaal	€			
Onvoorzien	€			
<b>Totaal</b>	<b>€</b>			

Dekkingvoorstel	Bijdrage
Provincie	€
Vitale Vakantieparken	€
Gemeente Coevorden	€
WE 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



## Actie- en Besluitenlijst Werkgroep De Tip

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
9	03-12-2024	Parkeren	03-12-2024: In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert. 14-01-2025: Wordt geen overeenkomst, wordt een brief vanuit de gemeente aan de VvE.	[REDACTED]	14-01-2025	
10	03-12-2024	Situatie voorrang weg	03-12-2024: Het is een uitrit. Vragen of gemeente haaienstanden wil plaatsen. 17-12-2024: Moet nog opgepakt worden.	[REDACTED]	14-01-2025	
12	03-12-2024	Beg [REDACTED] 2024	Datum na december t.z.t. vastleggen in overleg. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven.	[REDACTED]	2025	
13	03-12-2024	Anteriereure overeenkomst	03-12-2024: Anteriereure overeenkomst, concept waarschijnlijk voor het volgende overleg gereed. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven naar januari. Zodra concept gereed is wordt het gemaild. 14-01-2025: De opmerkingen op de concept overeenkomst worden besproken. Het document zal aangepast worden. Het aangepaste document zal iedereen weer ontvangen.	[REDACTED]	04-02-2025	
16	03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	03-12-2024: Uitzoeken wat te doen met de weg van de andere 5 woningen. Hoe moet dit opgenomen worden in de overeenkomst. Deze eigenaren hebben geen VvE en het is geen openbare weg (recht van overpad). 14-01-2025: Weg krijgt wel een verkeersbestemming (komt in briefform zie ID nr. 9).	[REDACTED]	14-01-2025	
22	03-12-2024	Afvalinzameling	03-12-2024: Flyer en magazine heeft niet iedereen ontvangen op het park en is niet naar de 42 huisjes verzonden van De Tip. Uitzoeken hoe de verspreiding is geweest. 17-12-2024: Verspreiding flyer/informatiemagazine. Reactie [REDACTED] Alleen inwoners die afvalstoffenheffing betalen, ontvangen de brochure tarief op restafval. Recreatieparken die per 1 januari 2025 overgaan op gemeentelijke inzameling, krijgen bij de levering van de minicontainers de flyer tarief op restafval bijgevoegd; niet de brochure dus. Tijdens de afspraak op 18-11-2024 wordt om een toelichting gevraagd. Ook wordt meegenomen dat [REDACTED] zich zorgen maakt over het wortelstelsel van de bomen. 14-01-2025: VvE heeft afspraak met notaris of er toch niet gekozen dient te worden voor een opstalverzekering. Is een opstalverzekering niet mogelijk dan zal het een gebruikersovereenkomst worden. Om die reden wordt datum van 1 maart niet gehaald om afval in te zamelen. [REDACTED] zal 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.	[REDACTED]	04-02-2025	

**Actie- en Besluitenlijst  
Werkgroep De Tip**

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
23	03-12-2024	Afvalinzameling	03-12-2024: Onderwerp benoemen in de nieuwsbrief dat dit niet in zal gaan per 1 januari 2025. 17-12-2024: Is in de nieuwsbrief opgenomen. 15-01-2025: Benoemen in nieuwsbrief dat deadline afvalinzameling 1 maart a.s. niet gehaald wordt.			04-02-2025
26	03-12-2024	Transformatieplan	03-12-2024: Wordt opgestart en staat voor de volgende vergadering op de agenda. Overleg van 17-12-2024 zal hierdoor langer duren. 17-12-2024: Wordt doorgeschoven.			14-01-2025
30	17-12-2024	Nieuwsbrief	17-12-2024: Periodieke nieuwsbrief 2025 vastleggen welke maanden verspreiden. Niet periodiek, alleen als er informatie te verstrekken is.	Allen		14-01-2025
31	17-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	17-12-2024: Vraag vanuit het bestuur of de gemeente met voorstel komt voor ontsluiting van de zijweggetjes naar de hoofdweg en/of de weggetjes na transitie op een passend niveau worden gebracht (vb. leem of kiezels).			14-01-2025
33	17-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	17-12-2024: Het bestuur zal de achterban informeren. Nieuwsbrief, overeenkomst wegen, containers, kwaliteitsimpuls etc. worden verspreid. Er wordt een deadline aangegeven tot wanneer gereageerd kan worden richting het bestuur van de VvE. 14-01-2025: [REDACTED] uitnodigen voor een werkgroepoverleg om samen vorm te geven aan het document.			04-02-2025
36	17-12-2024	Concept TAM-Imro	17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met [REDACTED] of er nieuwe inzichten zijn m.b.t. spuitzones gewasbescherming en omliggende bewoning. 14-01-2025: Norm voor spuitzone is niet juridisch vastgelegd, wel jurisprudentie over. Wordt een motivering voor opgenomen in het document.			04-02-2025
37	17-12-2024	Algemeen	17-12-2024: Als de overeenkomsten gereed zijn zal er met iedereen een persoonlijk gesprek plaatsvinden of hij/zij wenst te recreëren of te wonen.			14-01-2025

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Bijlage bij agendapunt 6, bijeenkomst De Tip 4 februari 2025

-----Oorspronkelijk bericht-----

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

Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 16:51

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]  
<[REDACTED]@coevorden.nl>; 15 [REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED]  
<[REDACTED]@gmail.com>; [REDACTED] <[REDACTED]@icloud.com>; [REDACTED]  
<[REDACTED]@kpnmail.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@hotmail.com>; [REDACTED]  
<[REDACTED]@deprangen.nl>

Onderwerp: Wettelijke basis voor overeenkomst

Goedemiddag beste mensen

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

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

Dat staat in de provinciale omgevingsverordening:

[https://lokalerregelgeving.overheid.nl/CVDR705506/4#chp\\_3](https://lokalerregelgeving.overheid.nl/CVDR705506/4#chp_3)

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

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

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

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

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

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

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

Voor zover mijn speur-resultaat.

Vrgr [redacted]

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

Goedemiddag dame/heren

Bijgaand een overdenking.

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

Dat zijn verschillende zaken.

De WOZ-waarde wordt bepaald naar aanleiding van de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen/objecten in de omgeving.

Bij verevening wordt gekeken naar de waardeverandering van een perceel: wat zou zo'n perceel waard zijn met een recreatieve bestemming en wat met een woonbestemming.

We praten er 4 februari wel over

Vrgr [REDACTED]  
Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

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

Goedemiddag [REDACTED]

[REDACTED], maar de kern blijft:

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

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

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

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

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

Daarnaast is er door [REDACTED] al een aantal keren op gewezen dat de infrastructuur ten behoeve van de huisjes geheel door de eigenaren (VVE) is betaald en onderhouden. Hiermee is de gemeente ontlast van kosten voor onderhoud.

Ik steun [REDACTED] hierin, maar op vrijwel alle huisjesterreinen is dit het geval, dus zo bijzonder is dat niet.

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

ook [REDACTED] dit verzoek gedaan.

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

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

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

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

Ik hoor wel even.

Vrg! [REDACTED]

Verstuurd vanaf mijn iPad

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

Hallo [REDACTED],

Ik vrees dat je in de legesverordening niets kunt aantreffen.

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

Zie bijgaande link.

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

Het is een ingewikkeld verhaal.

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

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

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

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

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

Dat zou het rechtsgevoel tenminste enigszins bevredigen.

I R

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

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

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

Leuke puzzels nietwaar?

Groeten,

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

## 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

## S Art. 5.2 lid 2

De informatie uit documenten betreft tot personen te herleiden gegevens, met betrekking tot door het bestuursorgaan, met het oog op een goede en democratische bestuursvoering, verstrekte informatie die kwalificeert als persoonlijke beleidsopvattingen

# MEMO

Aan: [REDACTED] J

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

Datum: 21 januari 2025

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

## *Aanleiding*

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

## *Beleidsvoornemen gemeenteraad*

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

## *Waarom geen gemengde bestemming wonen/recreatie?*

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

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

## *Conclusie*

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Planning Transformatie De Tip

Versie 14 januari 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"><li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.</li><li>• Terugkoppeling notitie groen.</li><li>• Bespreken thema wegen met [J]</li></ul>
8 mei	Opdracht [J] voor concept-TAM
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thema afval</li><li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li><li>• Thema kwaliteitsimpuls</li></ul>
29 mei-5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste besprekking in werkgroep.</li><li>2. Voorstel afval akkoord gemeente?</li><li>3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] op vragen).</li><li>4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li><li>5. Kwaliteitsimpuls voorstel werkgroep</li></ol>
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 <span style="background-color: black; color: white;">T</span> ) kwaliteitsimpuls
12 november	Werkgroep: ontwerp TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls
november	Overeenkomsten opstellen
november	<span style="background-color: black; color: white;">J</span> ontwerp TAM opstellen
3 december	Werkgroep
17 december	Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)
<b>2025</b>	
14 januari	Werkgroep: concept overeenkomsten
4 februari	Werkgroep: ontwerp TAM
25 februari	Werkgroep
18 maart	Werkgroep
8 april	Werkgroep
29 april	Werkgroep
<b>16 mei</b>	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren (ALV VvE De Tip = 07-06-2025)
Medio mei – medio juni	Concept-transformatieplan ter inzage Tekenen AO
7 juni	ALV VvE Op de Kiel
Medio juni	Verwerken reacties in definitief transformatieplan
<b>ZOMERRECES – week 29 t/m 34 (14 juli t/m 22 augustus)</b>	
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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	
<b>Datum overleg:</b>	J
<b>Onderwerp:</b>	Dinsdag 25 februari 2025 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Werkgroep:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Gemeente:</b>	en J en meeles leden J
<b>Afwezig:</b>	( J en J)

**Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

- + bijgevoegd
- V mondelinge toelichting
- O in bezit
- > nagezonden
- \* wordt overhandigd

	<b>Onderwerp</b>	<b>Opmerking</b>	
01.	Opening en agendavaststelling		
02.	Mededelingen		V
03.	Actie- en Besluitenlijst	Bijlage	+
04.	Concept anterieure overeenkomst	Deze bespreken we alleen wanneer de notaris ernaar heeft gekeken. Zo niet, dan schuiven we dit door naar de volgende vergadering	V
05.	Concept-brief over weg	Doornemen of dit een werkbaar voorstel is.	+
06.	Begrenzing De Tip – De Eeke	Memo bespreken	+
07.	Bouwregels	Memo bespreken	+
08.	Afvalinzameling	Stand van zaken en communicatie	V
09.	Planning	Doornemen	+
10.	Rondvraag		
11.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	Volgende vergadering: 18 maart	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actie- en Besluitenlijst  
Werkgroep De Tip**

<b>Id-nr.</b>	<b>Datum</b>	<b>Afspraak/Actie</b>	<b>Toelichting</b>	<b>Wie</b>	<b>Wanneer</b>	<b>Gereed</b>
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.	Allen	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 moeite 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] Allen	14-03-2025	
36	17-12-2024	Concept TAM-Imro	<p>17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met [REDACTED] of er nieuwe inzichten zijn m.b.t. sputzones gewasbestrijding en omliggende bewoning.</p> <p>14-01-2025: Norm voor sputzone 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 sputzones, 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 recreatiewoningen als reguliere woningen. Die eisen hebben niet alleen betrekking op de woning zelf, maar ook op de bereikbaarheid ervan. Dat laatste is vooral ingegeven vanwege de toegang 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 recreatiebungalows. Die voorwaarden zijn de volgende:

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud en beheer van de in haar bezit zijnde wegen, zoals afgebeeld op onderstaand kaartje. Hieronder vallen ook eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.
2. Daaronder is ook begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de Kwekebosweg.
3. De VvE past vóór 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 X werkgroep transformatie De Tip 25 februari 2025: de begrenzing tussen De Eeke en De Tip

Aan de zuidzijde van De Tip ligt het chaletpark/bosresort De Eeke. Vorig jaar heb ik eigenaresse [redacted] bijgepraat over wat we met de transformatie van De Tip beogen en welke gevolgen dat voor hen heeft en vorige week ben ik weer bij haar op bezoek geweest. Destijds speelden twee zaken: de LPG-tank en de daarbij behorende hinder/gevaarcirkel en als tweede de afscheiding tussen beide parken. Dat met die LPG-tank is inmiddels duidelijk geworden: het omzetten van de bestemming van De Tip naar permanent wonen levert geen beperkingen op voor het in gebruik hebben van de tank. Er is sprake van een bestaande situatie, waarbij een deel van De Tip al binnen die gevaarcirkel valt; het omzetten van de bestemming verandert daar niets aan.

Voor wat betreft de afscheiding en de afstand tussen beide parken het volgende. Formeel dient er tussen een vakantiepark met recreatieve bestemming en een woongebied een bepaalde afstand in acht genomen te worden. Daar is geen vaste maat voor, maar vaak wordt 50 m. gehanteerd als 'veilige afstand'. Dat heeft te maken met wat er binnen de recreatieve bestemming mogelijk is (vaak naast vakantiewoningen/chalets ook ondersteunende horeca, receptiegebouw, speelvoorzieningen en bijvoorbeeld een zwembad) en de bescherming van het woon- en leefklimaat van de permanente bewoners. Die maat van 50 m. kan verkleind worden als de omstandigheden dat toelaten, als er uit een geluidsonderzoek gebleken is dat er geen probleem is en/of als er maatregelen getroffen worden.

In het geval van De Eeke en De Tip is dit bekeken en komt het stedebouwkundig bureau dat het TAM-plan opstelt tot de conclusie dat er in de nabijheid van De Eeke al een aantal woningen (direct aan de weg De Tip) staan en dat er in enkele woningen op De Tip al gewoond mag worden (de woningen met een functie-aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'), waardoor er al sprake is van een situatie van een vakantiepark direct naast een gebied met een woonfunctie. Die situatie wordt niet per se anders als er ook in de overige woningen in De Tip gewoond mag worden. Om die reden is een afstand tussen De Eeke en De Tip niet per se nodig en hoeven ook geen maatregelen getroffen te worden. In de praktijk zijn er, naar ik begrepen heb, ook geen spanningen tussen beide parken en [redacted] heeft ook aangegeven geen probleem te hebben met de transformatie.

Ze wees echter wel op een voor De Eeke belangrijk aspect: een groene scheiding tussen de beide parken. Volgens haar ligt het vast dat er een groene afscherming/buffer moet zijn tussen beide, met verplicht groen aan beide zijden. Ik heb dat vervolgens uitgezocht en mij bleek dat het iets anders in elkaar zit: aan de zijde van / op eigendom van De Eeke moet er op grond van het bestemmingsplan een groenstrook van 8 meter liggen, aan de zijde van De Tip is er geen verplichte groenstrook. Volgens [redacted] is dat anders en moet er ook aan de zijde van De Tip een groenstrook liggen. Ze kon dat niet onderbouwen met een verwijzing naar een plan of een afspraak.

De feitelijke situatie is dat er aan de zijde van De Eeke een strook beplanting variërend van zo'n 5 tot 8 meter breedte ligt en dat er een hek staat op de scheiding. Aan de zijde van De Tip hebben sommige eigenaren een afschermende groenstrook op hun perceel aangeplant, andere niet en op sommige plekken lijkt een schuurtje of speeltoestel tegen de perceelsgrens aangezet.

De Eeke wil graag dat er een dichte groenstrook tussen beide parken ligt, zodat er over en weer geen hinder optreedt. Dat kan bijvoorbeeld door ook aan de rand van De Tip een strook van 2,5 m. als groenstrook te bestemmen en/of door op de percelen waar dat aan de orde is een dichte randbeplanting toe te passen. Deze strook/afscheiding is wat De Eeke betreft een harde voorwaarde om te kunnen instemmen met de transformatie van De Tip.

Het lijkt me goed om te bespreken hoe dit op een zo praktische manier opgelost kan worden. De wens van De Eeke negeren of weerleggen lijkt me tactisch niet handig omdat ze zich dan tegen de plannen

gaan keren. Dan zouden ze zich ook kunnen beroepen (al dan niet met succes) op het wel een afstand in acht nemen tussen beide parken en in die situatie zou ik niet terecht willen komen.

Hieronder luchtfoto en het geldende bestemmingsplan voor De Eeke:



# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## **Memo agendapunt X werkgroep transformatie De Tip 25 februari 2025: bepalingen over de plaatsing van gebouwen op de percelen**

In het ontwerp-TAM-Imro plan is een regeling opgenomen over de plaatsing van gebouwen (de woning en bijgebouwen) die is afgeleid van de bestaande regeling voor De Tip. De belangrijkste kenmerken (lees vooral artikel 7.4.2 onder c, artikel 7.4.3 onder a en b, artikel 7.5)

### **7.4 Bouwactiviteiten**

#### **7.4.1 Algemeen**

Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in 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 m<sup>2</sup>;
- 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;

#### **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 m<sup>2</sup>;
- 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**

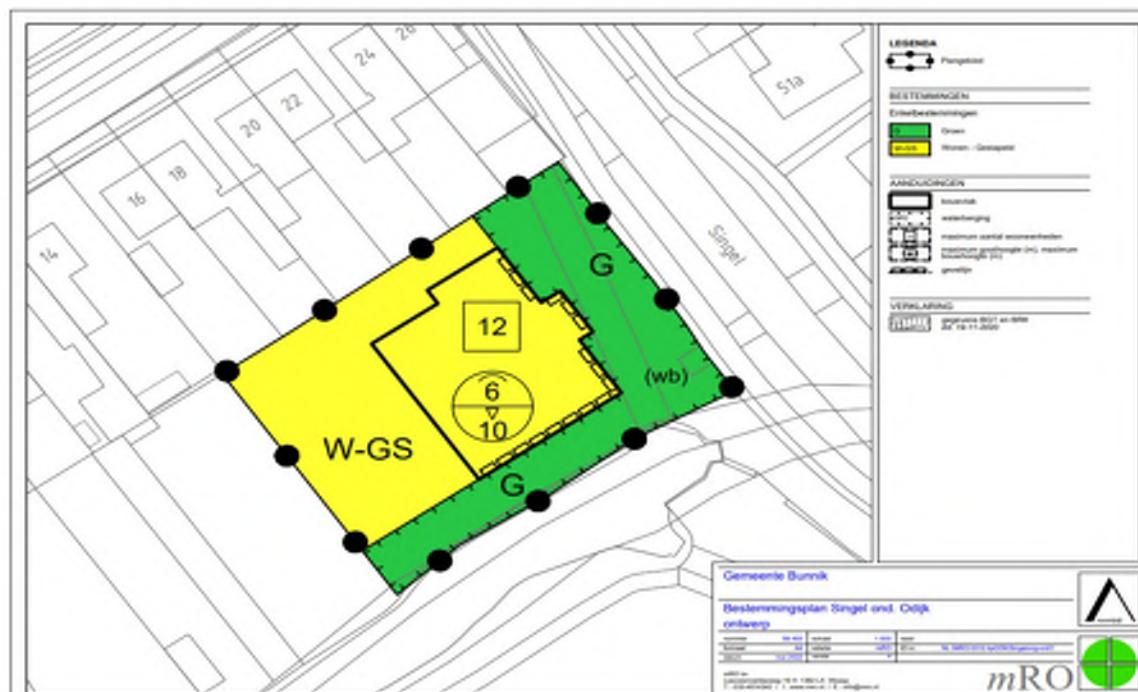
Er wordt geen bouwvlak, maar wel een gevellijn getekend. De regel luidt dat de woning in (of: in of achter) de gevellijn moet worden gebouwd. Aanvullend wordt geregeld dat de woning op X meter afstand uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Waarbij de vraag aan jullie is hoeveel meter wenselijk 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)



## 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"><li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.</li><li>• Terugkoppeling notitie groen.</li><li>• Bespreken thema wegen met [J]</li></ul>
8 mei	Opdracht BügelHajema voor concept-TAM
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thema afval</li><li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li><li>• Thema kwaliteitsimpuls</li></ul>
29 mei-5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste besprekking in werkgroep.</li><li>2. Voorstel afval akkoord gemeente?</li><li>3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] op vragen).</li><li>4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li><li>5. Kwaliteitsimpuls voorstel werkgroep</li></ol>
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 <span style="background-color: black; color: white;">T</span> ) 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)
<b>2025</b>	
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
<b>ZOMERRECES – week 29 t/m 34 (14 juli t/m 22 augustus)</b>	
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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	
<b>Datum overleg:</b>	J
<b>Onderwerp:</b>	Dinsdag 18 maart 2025 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Werkgroep:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Gemeente:</b>	J J J J J en meeles leden J en J J J J en J ( J )
<b>Afwezig:</b>	

**Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

- + bijgevoegd
- V mondelinge toelichting
- O in bezit
- > nagezonden
- \* wordt overhandigd

	<b>Onderwerp</b>	<b>Opmerking</b>	
01.	Opening en agendavaststelling		
02.	Mededelingen		V
03.	Actie- en Besluitenlijst	Bijlage.	+
04.	Terugblik bijeenkomst 14 maart		V
05.	Concept anterieure overeenkomst	We gaan ervan uit dat de notaris ernaar gekeken heeft en zijn opmerkingen kenbaar heeft gemaakt.	O
06.	Conceptbrief over weg	Aangepast n.a.v. vorig overleg. Definitief maken.	>
07.	Bouwregels	Memo met voorstel bespreken en keuze maken.	+
08.	Positie recreanten	Memo met voorstel bespreken.	+
09.	Afvalinzameling	Stand van zaken en communicatie.	V
10.	Planning	Doornemen.	O
11.	Rondvraag		
12.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	Volgende vergadering: 8 april 2025	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actie- en Besluitenlijst  
Werkgroep De Tip**

Id-nr.	Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
10	03-12-2024	Situatie voorrang weg	03-12-2024: Vragen of gemeente haalierstanden bij de 3 uitritten wil plaatsen. In de zandweg komen haalierstandtegels te liggen. 17-12-2024: Moet nog opgepakt worden.	[redacted] [redacted]	18-03-2025	
12	03-12-2024	Beg [redacted] 2024	Datum na december t.z.t. vastleggen in overleg. 04-02-2025: Datum geplikt: 16 mel.	[redacted]	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 gemaald. 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 gemaald 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 terugkoppelt waarna er een afspraak gemaakt wordt met de jurist en de notaris om gezamenlijk de punten te bespreken. 25-02-2025: Over een maand moet er wel een oordeel liggen over het document. Bestuur zal notaris benaderen. Tekstueel zal het document nog doorgenomen worden.	[redacted] [redacted] De Tip bestuur VvE	18-03-2025	
16	03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen	03-12-2024: Uitzoeken wat te doen met de weg van de andere 5 woningen. Hoe moet dit opgenomen worden in de overeenkomst. Deze eigenaren hebben geen VvE en het is geen openbare weg (recht van overpad). In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert. 14-01-2025: Weg krijgt wel een verkeersbestemming. Overeenkomst wordt op verzoek van VvE omgezet naar een brief (contract 'klinkt' te zwaar). Beide partijen zullen deze brief ondertekenen. Vrijhouden van berm voor hulpdiensten, om te kunnen vluchten, goederenopslag etc. moet wel in opgenomen worden. 27-02-2025: Technische eisen hoe het hek eruit dient te zien (o.a. loopdeur) dienen helder te zijn. [redacted] zoekt uit of het zandpad aan de westzijde van het park daadwerkelijk 'Kwekebosweg' heet. Ook wordt uitgezocht hoe kadastraal het recht van eigendom geregistreerd staat van de weg die door het vakantiepark loopt. Tekstueel wordt het document nogmaals doorgelopen en het woord 'overeenkomst' wordt uit de brief gehaald.	[redacted] [redacted]	18-03-2025	

**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] Aleen 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 meegeïnomen 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.</p> <p>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> <p>25-02-2025: Ingewikkelde materie, omdat de grond van de eigenaren is en de container van de gemeente. Bestuur wil op de ALV de meeste handtekeningen binnen hebben en aan iedereen duidelijk maken dat het belangrijk is dat een ieder zelf hiervoor tekent of een mandaat afgeeft. Een onafhankelijke notaris zal 16 mei aanwezig zijn i.v.m. rechtsgeldigheid.</p>	[REDACTED]	25-02-2025	
26	03-12-2024	Transformatieplan	04-02-2025: Moet opgepakt worden.	[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 moeite 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. Voorbesprekking 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> <p>25-02-2025: De poster is gemaakt en tekstuvel akkoord. [REDACTED] zorgt deze week voor de verspreiding van de poster via e-mail. Bestuur print een exemplaar en hangt deze op het prikbord.</p>	[REDACTED] Allen	14-03-2025	
36	17-12-2024	Concept TAM-lmro	<p>17-12-2024: In januari 2025 contact zoeken met [REDACTED] of er nieuwe inzichten zijn m.b.t. spuitzones gewasbestrijding en omliggende bewoning.</p> <p>14-01-2025: Norm voor spuitzone 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 spuitzones, bouwvlakken en bouwlijnen. Document in het volgende overleg bespreken.</p>	[REDACTED]	25-02-2025	
37	17-12-2024	Algemeen	17-12-2024: Als de overeenkomsten gereed zijn zal er met iedereen een persoonlijk gesprek plaatsvinden of hij/zij wenst te recreëren of te wonen.	[REDACTED]	25-02-2025	
39	14-01-2025	Brief ministerie Mona Keijzer	<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 VVPO van 31 januari terug te kijken (= 06-02-2025 verstrekt).</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	<p>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.</p> <p>25-02-2025: [REDACTED] zal contact zoeken met de gemeente of de voorwaarden omgedraaid kunnen worden, dat bestaand recreatief gebruik voortgezet kan worden. Dan is een overgangsrecht niet nodig en gaat iedereen mee in de transformatie en dan accepteert de eigenaar van het huis ook vereening etc., maar kan er wel gerecreerd worden. De eigenaren die willen blijven recreëren willen niet dat het huisje het hoofdverblijf gaat worden.</p>	[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 is betrokken in een transformatieproces. De bestemming en de functie van het park wijzigt van een park voor recreatief verblijf naar een woonpark, bedoeld voor permanente bewoning. In dit proces, waaraan leden van uw bestuur actief deelnemen in de Werkgroep Transformatie, komen allerlei onderwerpen en facetten aan de orde. Een van die onderwerpen is de bereikbaarheid van de woningen op het park. Daarover gaat deze brief.

De weg die de woningen op het park ontsluit (zie op het onderstaande kaartje) is in eigendom de gezamenlijke eigenaren en wordt beheerd door uw VvE. Deze situatie zal na de transformatie naar de woonfunctie niet veranderen. Met het oog daarop wil de gemeente Coevorden u als VvE een aantal zaken meegeven.

Op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl, het vroegere Bouwbesluit) gelden eisen aan de toegankelijkheid, gezondheid en veiligheid van zowel 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 voor hulpdiensten.

De bestaande weg door het park voldoet niet geheel aan de normen voor toegankelijkheid zoals die tegenwoordig in recreatieparken en woongebieden gelden. Zo wordt niet overal de vereiste wegbreedtes gehaald en zijn bochtstralen krッpper dan voorgeschreven. Het aanpassen van de weg om deze te laten voldoen aan die normen is echter een kostbare en op sommige plaatsen moeilijk te realiseren opgave, gelet op het feit dat het een bestaande situatie betreft.

Gebleken is dat met de huidige inrichting de toegankelijkheid van de woningen voldoende verzekerd is en dat er geen aanleiding is om onverkort vast te houden aan de normen uit het Bbl. Wel stelt de gemeente Coevorden een aantal voorwaarden die zijn ingegeven vanuit de verwachting dat het gebruik van de weg zal naar verwachting intensiever zal worden. Op een woonpark vinden immers over het algemeen meer autobewegingen plaats dan in een park met recreatiebungalows. Die voorwaarden zijn de volgende:

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud en beheer van de in haar beheer zijnde wegen, zoals afgebeeld op onderstaand kaartje. Hieronder vallen ook eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.
2. Daaronder is ook begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de westzijde.
3. De VvE past de situatie bij de aansluiting van de weg door het park op de westelijk gelegen zandweg, aangeduid op onderstaand kaartje, zodanig aan dat hier een voor auto's en hulpdiensten toegankelijke nooduitgang ligt. VvE en gemeente komen hier toe tot een ontwerp waarmee beide instemmen en de VvE voert dit uit vóór [datum].
4. De VvE ziet erop toe dat mede met het oog op de toegankelijkheid voor hulpdiensten de wegen vrij blijven van obstakels, zoals overhangend groen, verkeerd geparkeerde voertuigen, afval of andere blokkades.
5. De VvE ziet er op toe dat de verkeersveiligheid binnen het terrein door middel van duidelijke aanwijzingen en signalering, zoals verkeersborden of markeringen wordt gehandhaafd.

6. De VvE stelt haar leden op de hoogte van hun verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het gebruik van de wegen.
7. De gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.
8. De gemeente heeft de bevoegdheid toezicht te houden op naleving van het Bbl en wat in deze brief is bepaald. De gemeente zal de VvE aanspreken bij gebreken.
9. De gemeente zorgt voor een veilige aansluiting op De Tip door middel van bebordingen en/of markeringen.



In blauw de wegen en bermen in eigendom van de VvE. Oranje kruisje: noodontsluiting aan de westzijde.

Wij verzoeken u kennis te nemen van de inhoud van deze brief en ermee in te stemmen door het bijgevoegde tweede exemplaar getekend retour te sturen.

Hoogachtend,

Gemeente

voor akkoord:  
VvE

## Memo agendapunt 07 werkgroep transformatie De Tip 25 februari 2025: bepalingen over de plaatsing van gebouwen op de percelen

Voorstel voor bebouwingsbepalingen voor de Tip, zoals besproken tussen [ ] en de medewerkers RO van de gemeente:

Op ieder perceel wordt een lijn getrokken op de feitelijke naar de weg gekeerde gevel(s) en het verlengde daarvan. Op die manier houden we het speelse karakter van de bebouwing in stand. Immers, veelal staan de woningen dan niet evenwijdig aan de weg. Op veel percelen leidt dit tot twee gevellijnen. Dit ziet er schetsmatig als volgt uit:



Hierbij dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- De naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dienen in of maximaal 2 m achter deze gevellijnen(en) te worden gebouwd. We hebben de 5 m teruggeschroefd naar 2 m, omdat de woningen in veel gevallen al redelijk achter op het perceel staan. Bijgebouwen mogen enkel worden gebouwd achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan.
- De ruimte tussen de getekende gevellijnen en de weg mag inderdaad niet bebouwd worden. Hierbij willen we de volgende afwijkingsmogelijkheid voor bijgebouwen, waaronder carports opnemen:  
in afwijking van het bepaalde in lid x kan een bijgebouw voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd / gevellyn, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
  - c) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de sociale veiligheid;

- d) aangetoond is dat het bijgebouw redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst.
- Wat ons betreft kan de minimale afstand van 20 m tussen hoofdgebouwen worden teruggeschroefd naar 15 m. Dit doet beter recht aan de feitelijke situatie. We kunnen daarbij de volgende afwijkingsmogelijkheid opnemen: in afwijking van het bepaalde in lid x kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  - b) aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## **Memo agendapunt 08 werkgroep transformatie De Tip 18 maart 2025: Positie recreanten**

Het onderstaande is besproken met de gemeente en met de opstellers van het TAM-Imro-plan:

Bij de transformatie van een vakantiepark naar een woonfunctie is er altijd een minderheid aan 'oorspronkelijke' recreanten die willen blijven recreëren. Die kunnen ervoor kiezen mee te gaan in de woonfunctie en dan blijven recreëren onder het overgangsrecht. De meesten kiezen daarvoor. Er zijn er ook die dat overgangsrecht te 'zwak' vinden en willen blijven vasthouden aan recreatief gebruik. Dat kan door hen buiten de transformatie te houden (ze houden dan de recreatiebestemming), maar er is misschien ook een andere mogelijkheid: ze gaan wel mee naar de functie 'wonen', maar krijgen de aanduiding 'recreatief gebruik toegestaan'. Een soort omgekeerde van wat nu wel voorkomt: een recreatiebestemming met de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan'. Wat voor gemeenten (en anderen) een struikelblok is/kan zijn is de opvatting dat wonen en recreatief gebruik niet samengaan (dagritme, overlast, uitstraling), dat je dat zou moeten scheiden. Dat klopt voor de échte vakantieparken, met kortdurende recreatieve verhuur. Voor tweede-woningparken waar het recreatief gebruik zich beperkt tot dat van de eigenaar/zijn familie, als tweede woning, is dat probleem eigenlijk niet aanwezig. Zou er iets denkbaar zijn waarbij je aan de woonfunctie de aanduiding 'recreatief gebruik toegestaan' toevoegt, voor hen die dat wensen, en in de gebruiksbeperking opneemt dat het moet gaan om (eigen) gebruik als tweede woning / niet mag gaan om bedrijfsmatige exploitatie? Zo kun je mogelijk uitbannen dat zo'n woning te midden van een getransformeerde park verhuurd wordt aan een groep luidruchtige studenten of iedere week aan andere vakantievierders.

Reactie:

Het regelen van een verbod op bedrijfsmatige exploitatie zien we als mogelijkheid. Hierbij kunnen we een aanvullende motivering verzorgen waarom in deze gevallen bedrijfsmatige exploitatie niet zou mogen i.r.t. de fysieke leefomgeving van dergelijke parken.  
Andersom gebeurt immers soms ook. Soms wordt bedrijfsmatige exploitatie bij verblijfsrecreatie verplicht. Juist om permanente bewoning te voorkomen.

## Planning Transformatie De Tip

Versie 18 maart 2025

2024	
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [J])
16 april	Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met [J] Doornemen notitie thema WOZ.
7 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.</li><li>• Terugkoppeling notitie groen.</li><li>• Bespreken thema wegen met [J]</li></ul>
8 mei	Opdracht BügelHajema voor concept-TAM
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thema afval</li><li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li><li>• Thema kwaliteitsimpuls</li></ul>
29 mei-5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.</li><li>2. Voorstel afval akkoord gemeente?</li><li>3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] op vragen).</li><li>4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li><li>5. Kwaliteitsimpuls voorstel werkgroep</li></ol>
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 <span style="background-color: black; color: white;">T</span> ) 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)
<b>2025</b>	
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
<b>ZOMERRECES – week 29 t/m 34 (14 juli t/m 22 augustus)</b>	
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

## **Rapportage rijdende camera**

Rapportnummer : 43510186  
Opdrachtgever : Gemeente Coevorden  
Locatie : De Kiel

## 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**

		<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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

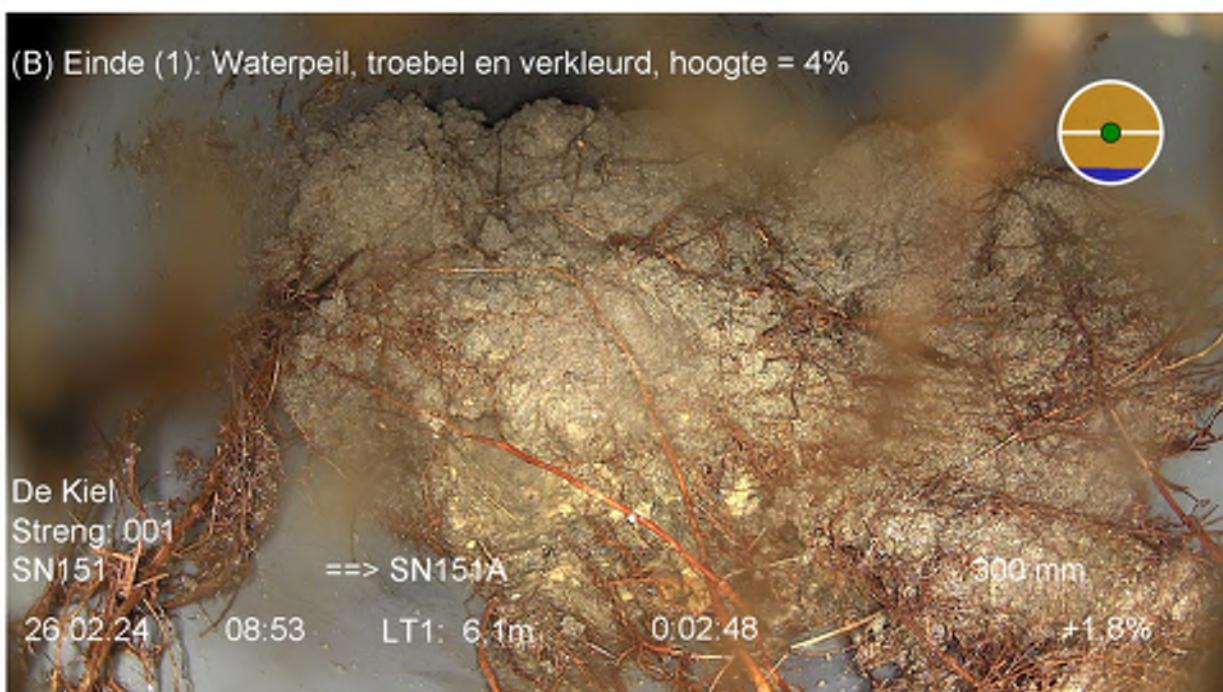


Foto nummer: 001\_003 | Afstand: 6,10 | Video: 001.mpg  
Omschrijving: Waterpeil, troebel en verkleurd

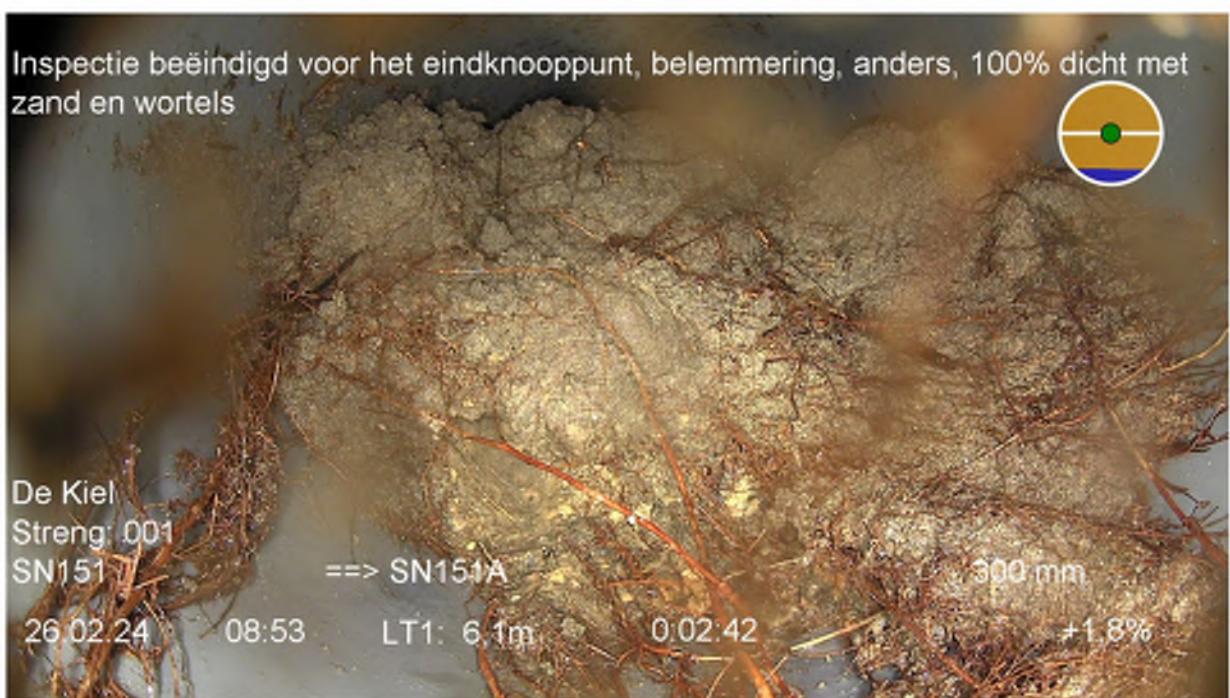


Foto nummer: 001\_002 | Afstand: 6,10 | Video: 001.mpg

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

---

**Rijdende camera**  
**Hellingshoekmeting**

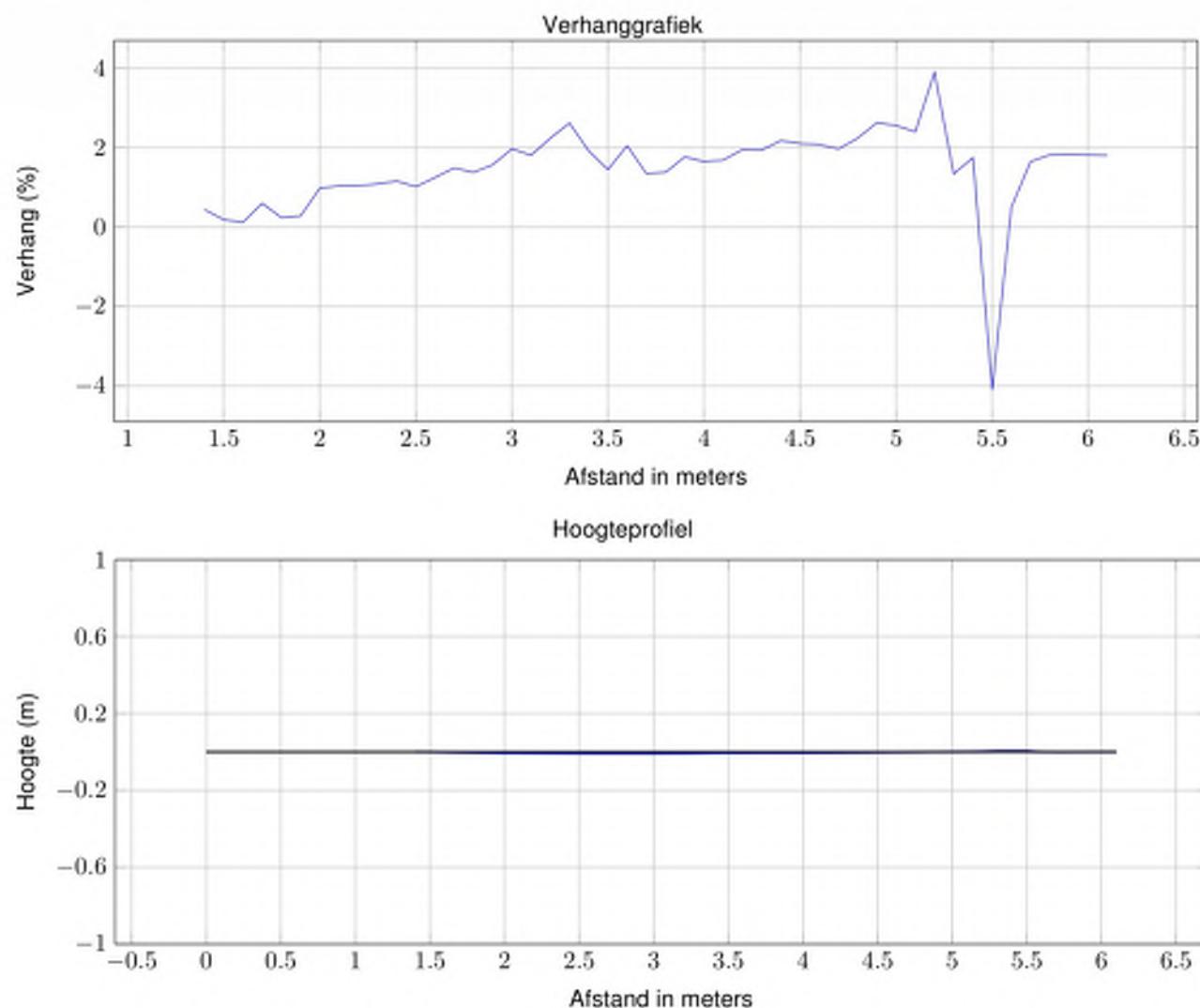
Rapportnummer : 43510186  
Opdrachtgever [AAM] : Gemeente Coevorden  
Plaats [AAN] : De Kiel  
Leiding-ID [AAA] : 001

**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**

			<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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**

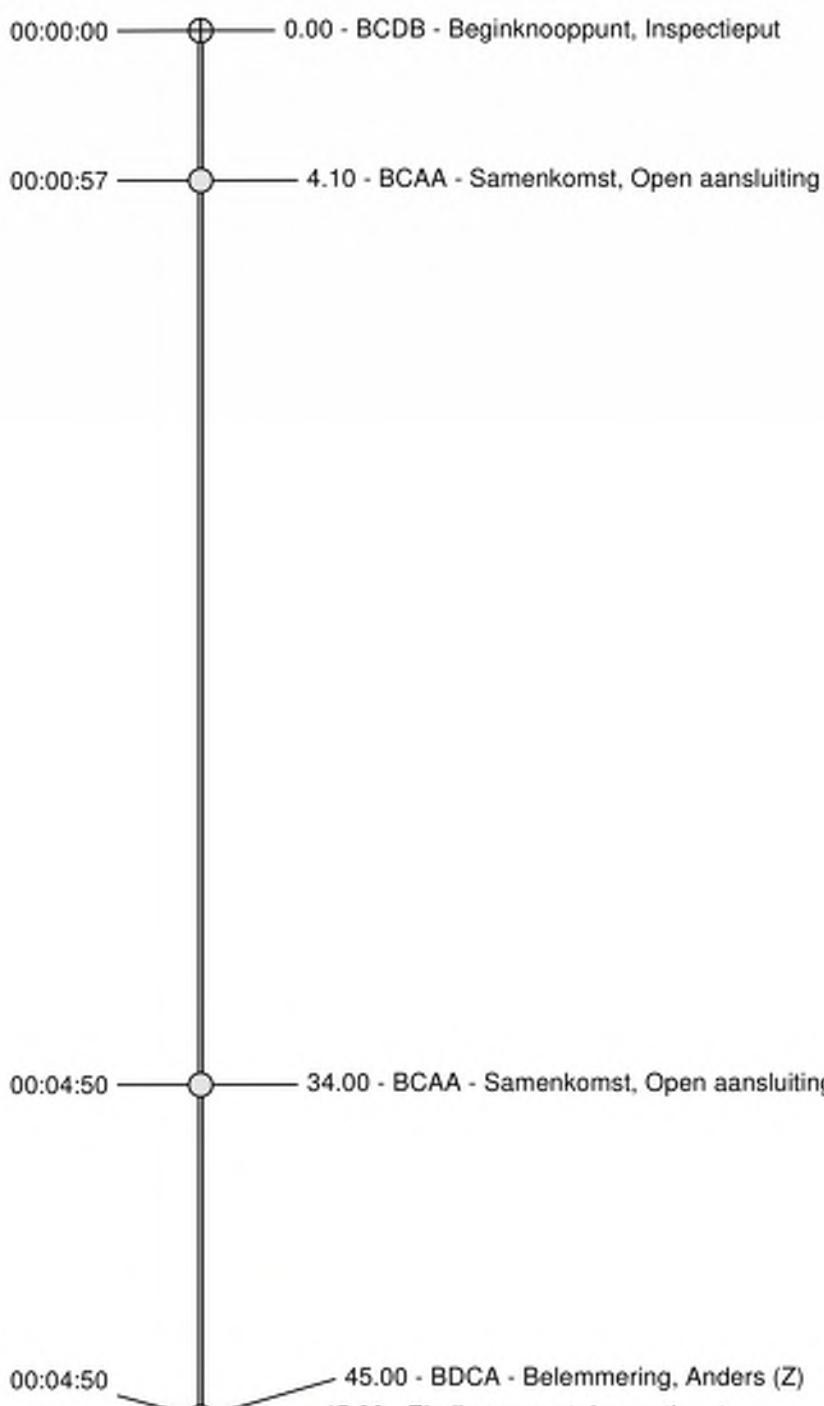
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 003.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:00
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:10:46
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

**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

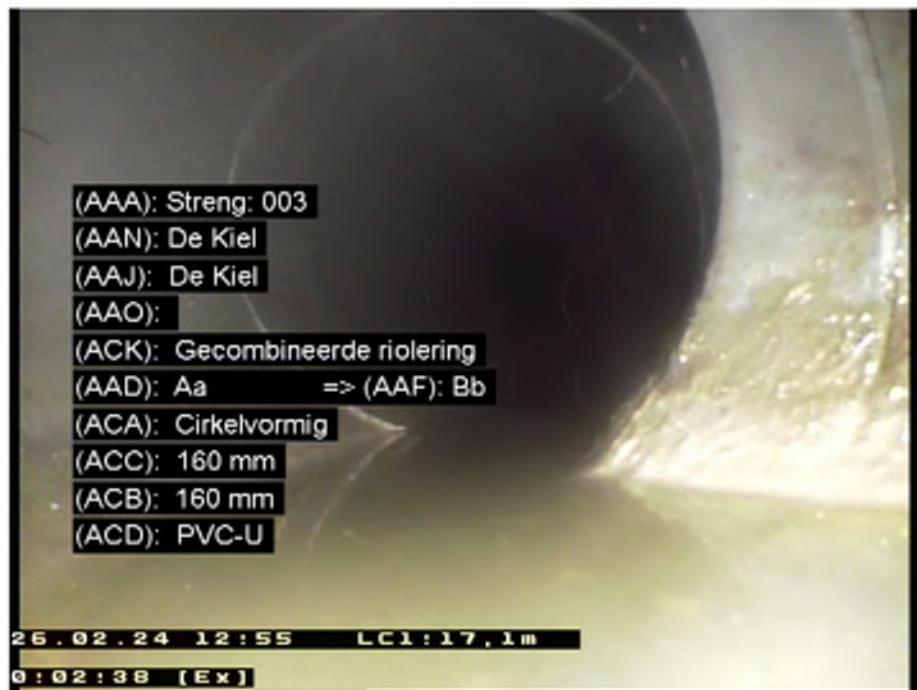


Foto nummer: 003\_009 | Afstand: 17,10 | Video: 003.mpg  
Omschrijving: Geprefabriceerd bochtstuk, naar rechts

**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**

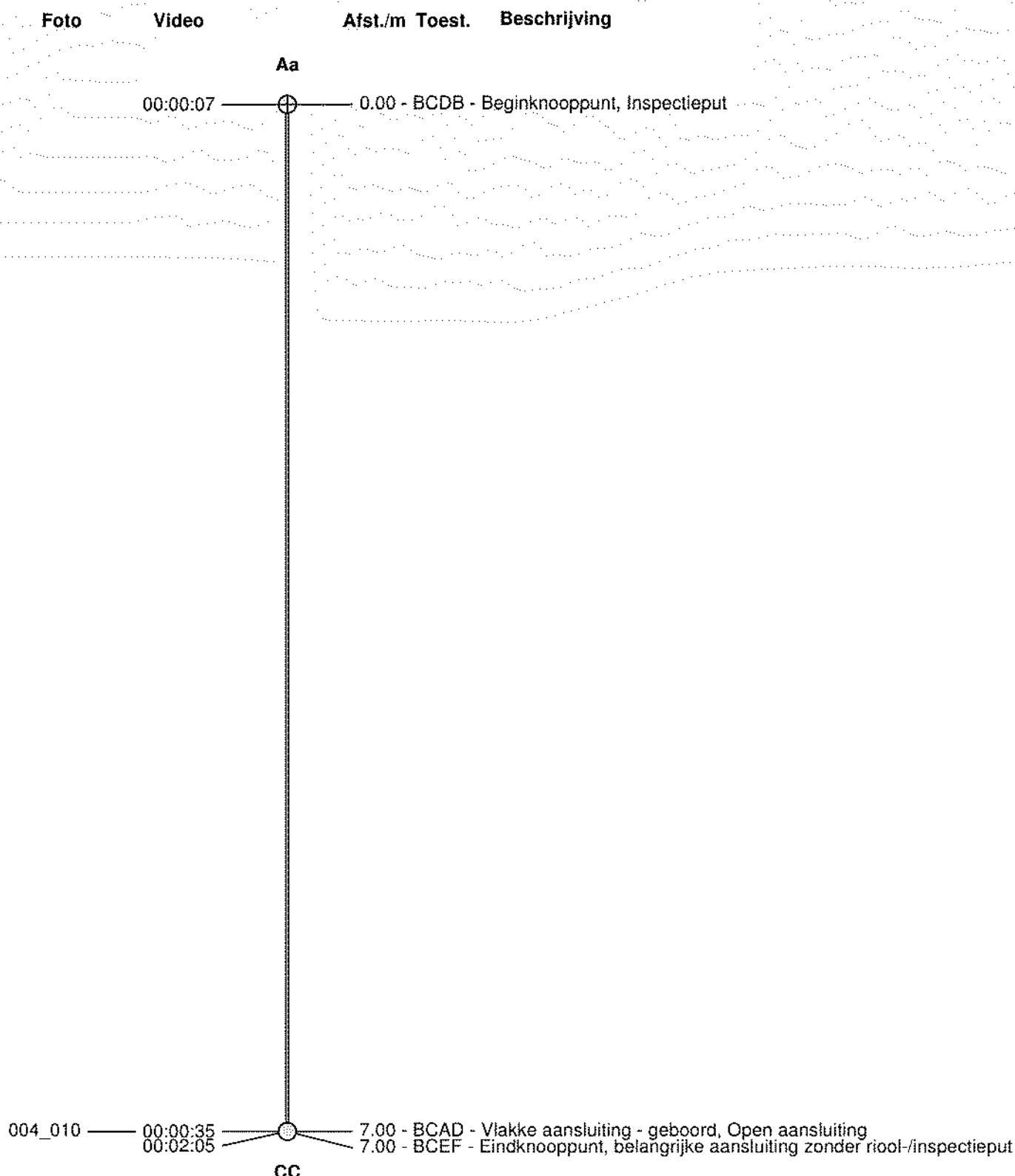
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 004.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:07
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:02:05
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

**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

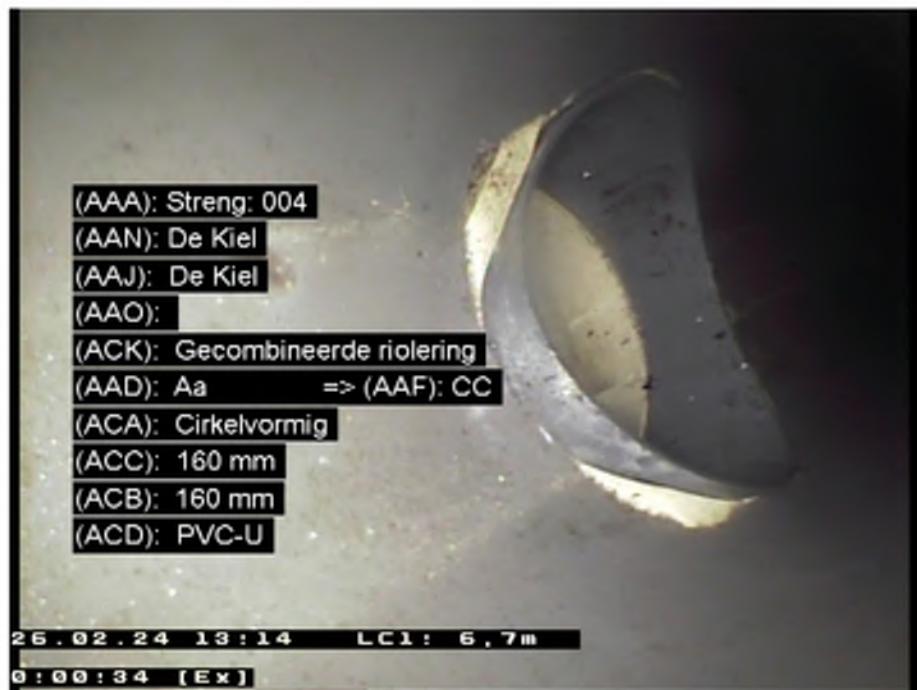


Foto nummer: 004\_010 | Afstand: 7,00 | Video: 004.mpg  
Omschrijving: Aansluiting, vlakke aansluiting - geboord, open aansluiting

**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
<b>Cc</b>				
		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
<b>DD</b>				

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**

		<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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
<b>Ee</b>				
		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
<b>Dd</b>				

**Rijdende camera****Algemene leidinggegevens en waarnemingen**

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

**ALGEMENE GEGEVENS**

			<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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**

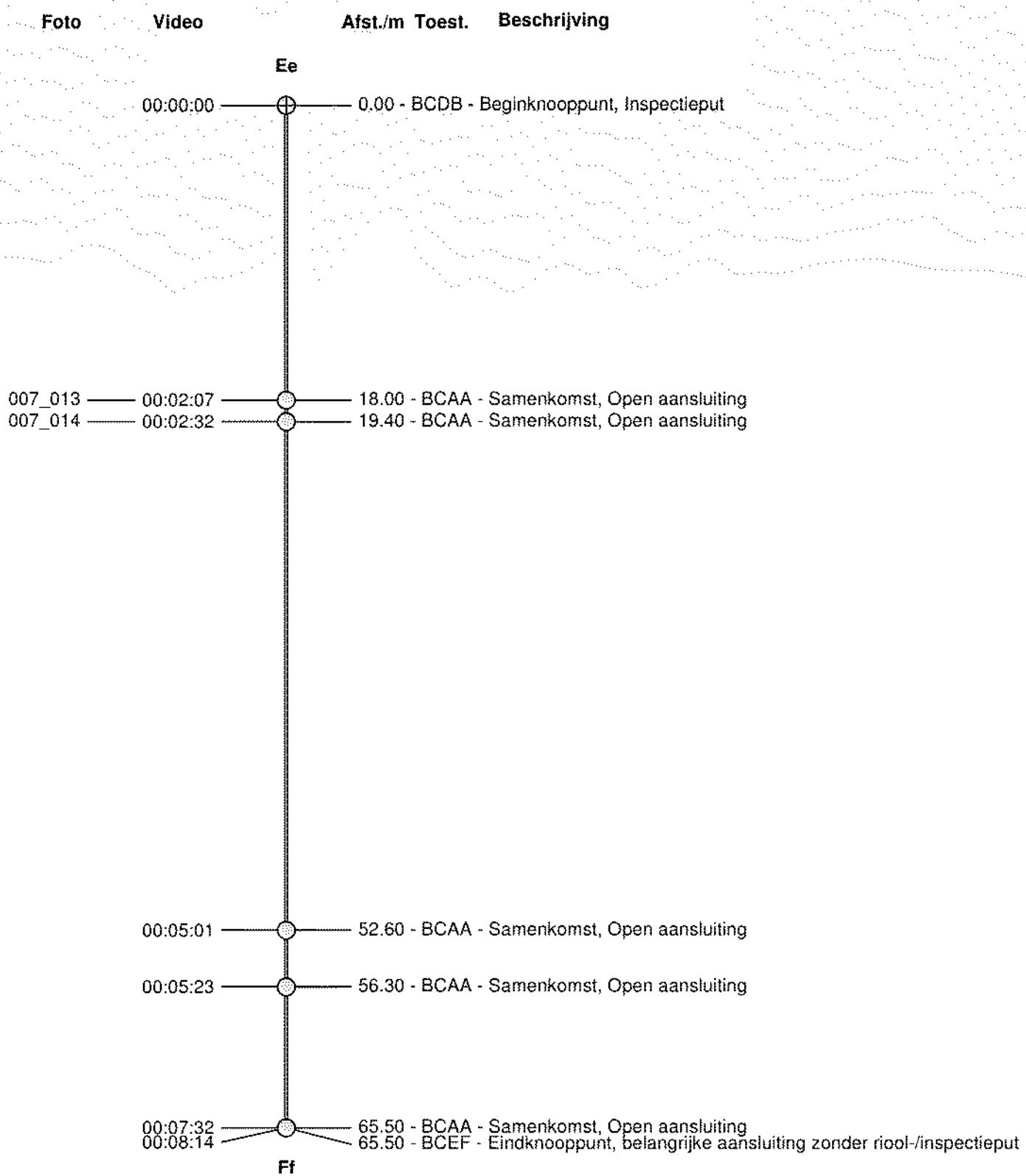
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 007.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:00
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:08:14
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

**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**

			<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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**

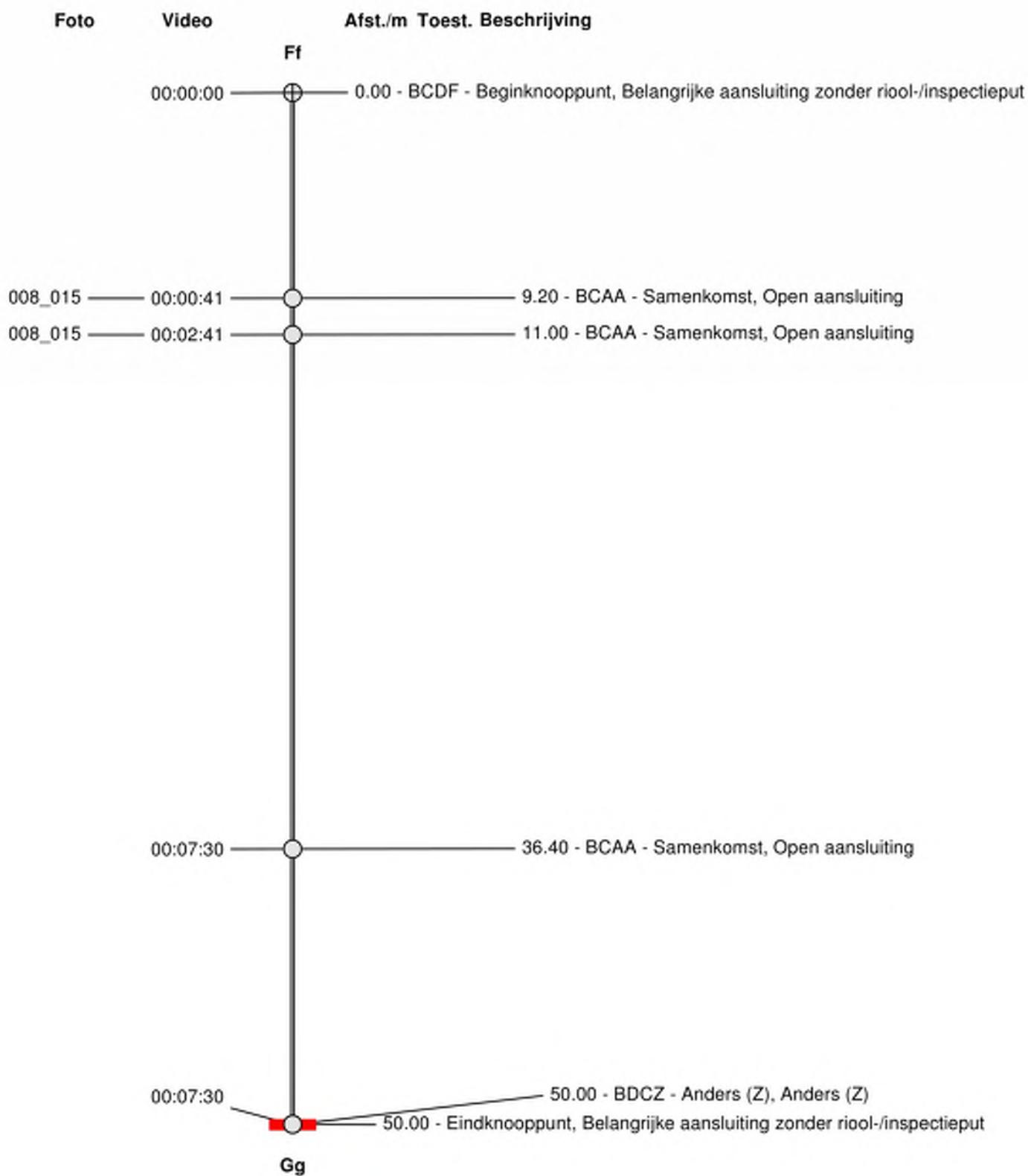
Breedte	[ACC]: 160 mm	1e Videobestandsnaam	: 008.mpg
Hoogte	[ACB]: 160 mm	1e Begintelling	: 00:00:00
Vorm	[ACA]: Rond	1e Eindtelling	: 00:11:17
Materiaal	[ACD]: PVC-U		
Lengte	[ACG]: 5000 mm		
Alg. Opm.	[ADE]:		

**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
<b>Hh</b>				
		00:00:08		0.00 - BCDB - Beginknooppunt, Inspectieput
Dd				
		00:05:08		19.30 - BCAA - Samenkomst, Open aansluiting
		00:09:55		36.10 - BCEF - 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] : 010

**ALGEMENE GEGEVENS**

			<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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		

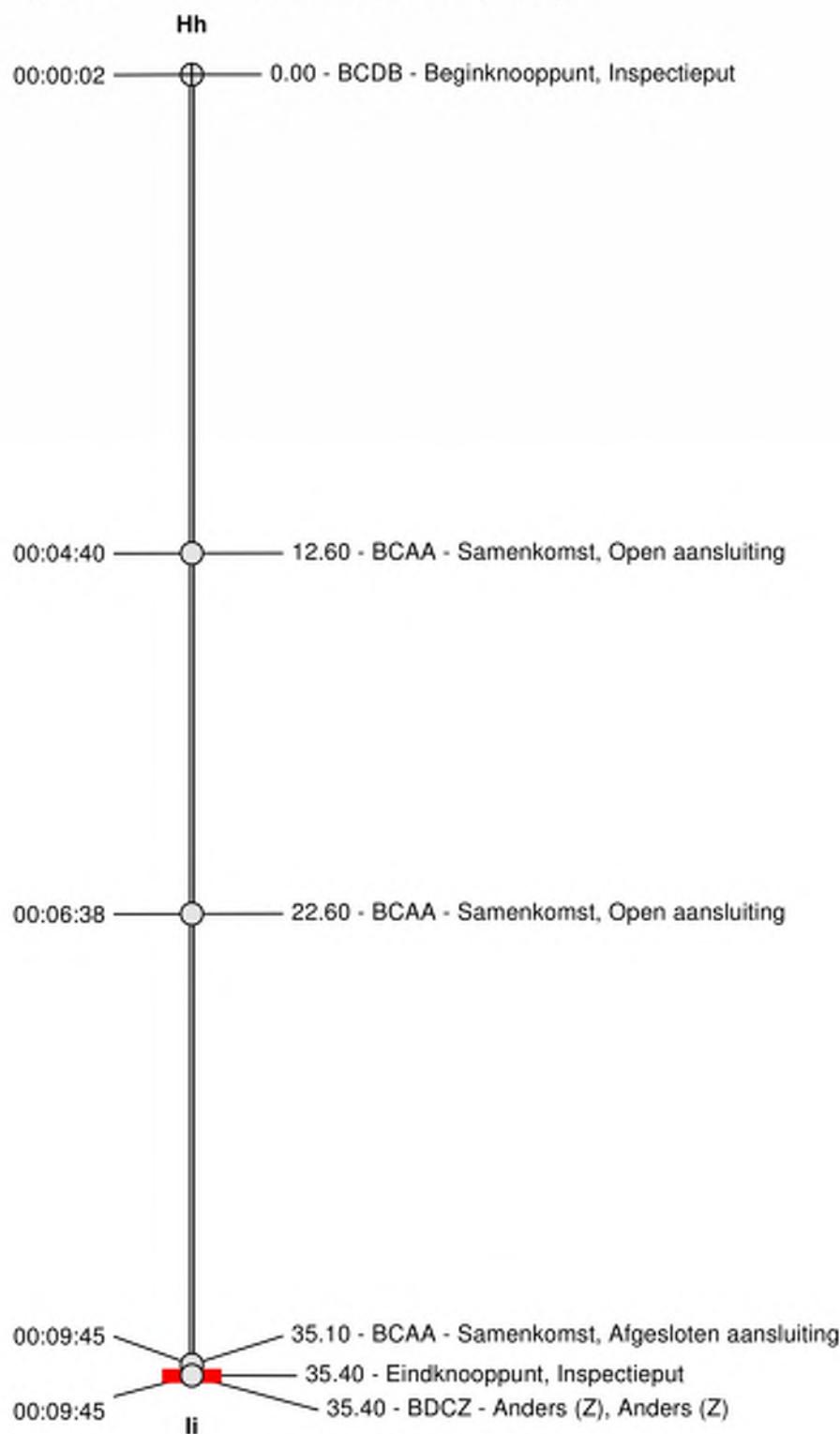
**BUIS GEGEVENS**

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.	

Foto      Video      Afst./m Toest. Beschrijving



**Rijdende camera**  
**Fotobeelden**

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

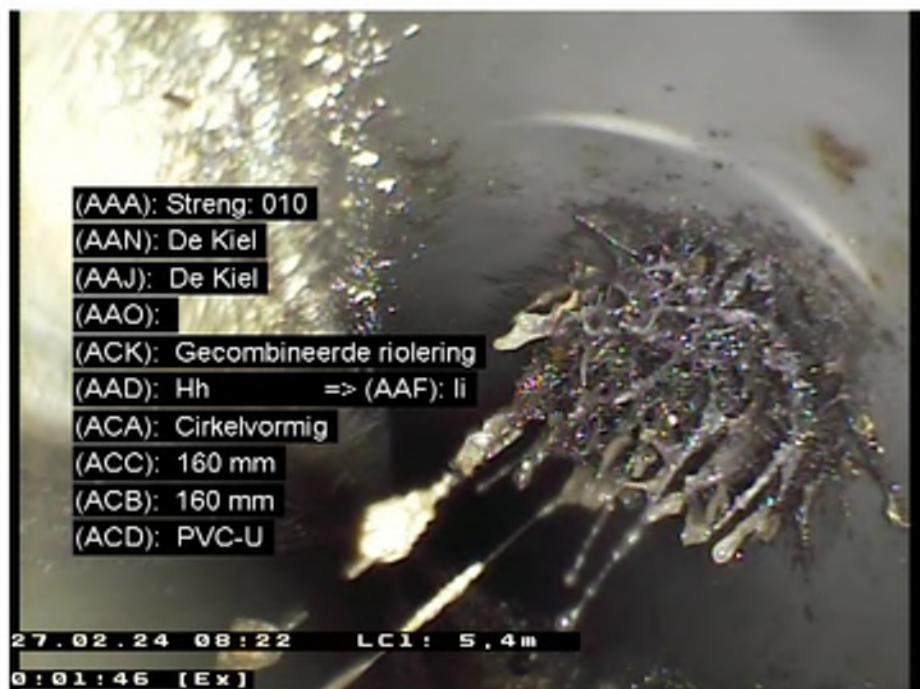


Foto nummer: 010\_001 | Afstand: 5,40 | Video: 010.mpg  
Omschrijving: Wortels, wortelscherf, via wand

**Rijdende camera**  
**Algemene leidinggegevens en waarnemingen**

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

**ALGEMENE GEGEVENS**

		<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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**

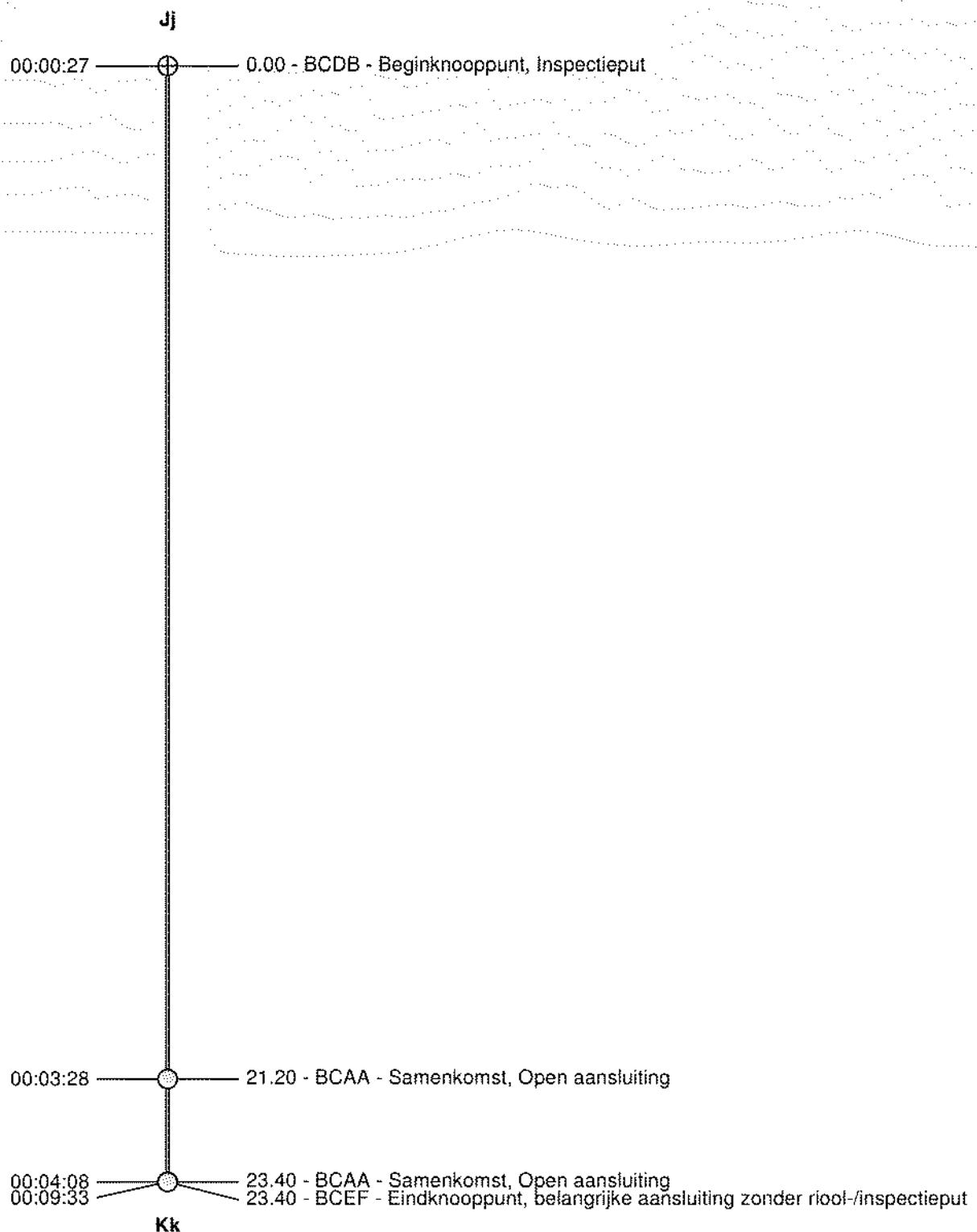
Foto nr.	Afst.[m]	Code	V	Waarneming	Klok
	0,00	BCD.B..		Beginknooppunt, inspectieput Jj , Ontstopningsput.	
	0,00	BDD.C..		Begin: Waterpeil, troebel 20 %,	
	21,20	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 125 mm,	09-00
	23,40	BCA.A.A.		Aansluiting, samenkomst, open aansluiting 125 mm, 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

Foto      Video

Afst./m Toest.      Beschrijving



**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**

		<b>LEIDINGGEGEVENS</b>
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

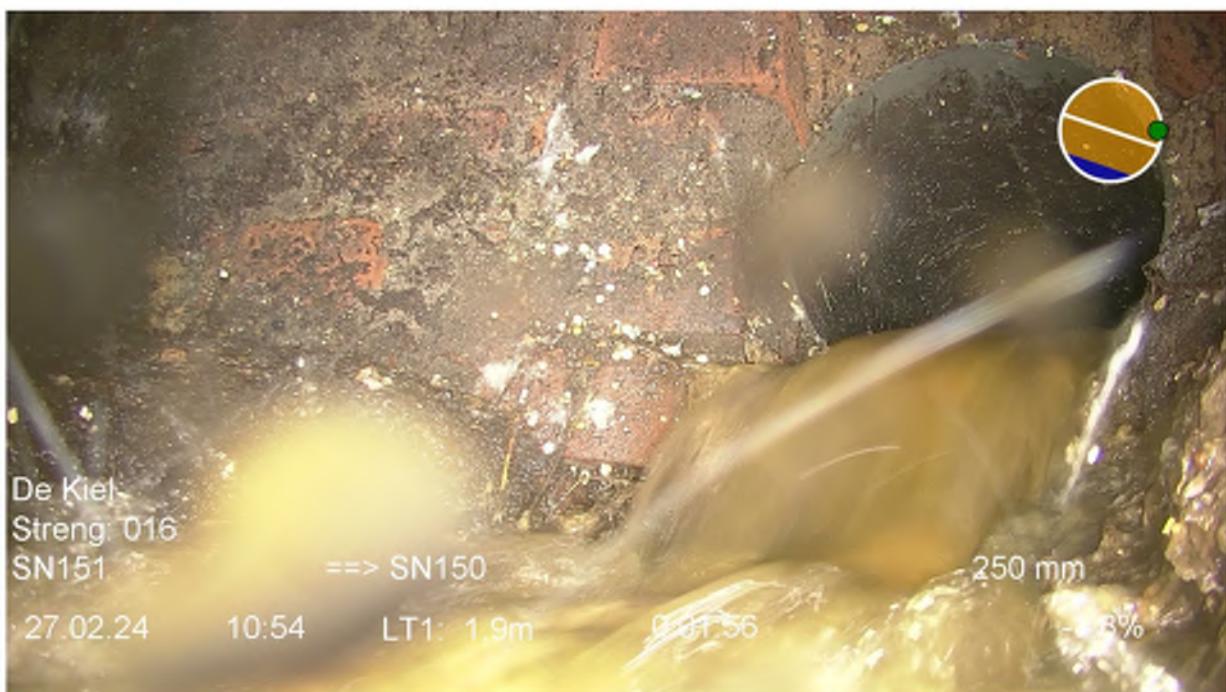


Foto nummer: 016\_007 | Afstand: 1,90 | Video: 016.mpg

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

---

Anterieure overeenkomst,  
De Tip, De Kiel

Gemeente Coevorden

| Coevorden, concept d.d. [318 februarijanuari](#) 2025  
Kenmerk: 14286-2023

## **Anterieure overeenkomst**

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

De ondergetekenden:

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

hierna te noemen "de Gemeente";

en:

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

.....  
.....

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

hierna te noemen: 'de Eigenaar'.

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

#### **Overwegingen:**

- Het gebied De Tip in De Kiel (hierna: gebied De Tip) bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die elk op een individueel kadastral perceel staan, zoals verbeeld in bijlage 1.
- In het ter plaatse geldende omgevingsplan 'De Kiel, De Tip', dat door de raad van de Gemeente Coevorden (destijds als bestemmingsplan) is vastgesteld op 3 februari 2015 (tijdelijk deel van het Omgevingsplan), hebben de in het gebied De Tip gelegen 59 percelen de bestemming recreatie. Dit betekent dat in woningen op deze percelen permanent wonen niet is toegestaan, met uitzondering van woningen op die percelen die een aanduiding hebben die permanente bewoning mogelijk maakt. Daarnaast zijn er eigenaren die beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
- Op basis van een provincie-breed onderzoek naar de toeristisch/recreatieve vitaliteit van de vakantieparken en de analyse dat er voor het gebied De Tip weinig perspectief op dit gebied te verwachten is, hebben vertegenwoordigers van de eigenaren contact gezocht met de Gemeente. De Gemeente heeft vervolgens het gebied De Tip aangewezen als een van de parken waar een onderzoek naar de mogelijkheid voor een transformatie naar reguliere/permanente bewoning uitgevoerd zou kunnen worden. Dit sluit aan bij het beleid van de Provincie Drenthe (mede ingegeven vanuit het programma 'Vitale Vakantieparken Drenthe') om gebieden zoals het gebied De Tip te transformeren.
- In 2020 is er een zogenaamde quickscan transformatie opgesteld (bijlage 2), waaruit blijkt dat er een basis aanwezig is om een transformatieproces te starten. Ten behoeve van dit proces is uit de groep van eigenaren een werkgroep samengesteld die in samenspraak met de Gemeente aan de slag is gegaan met het ontwikkelen van voorstellen die in de loop van de tijd aan de andere eigenaren zijn voorgelegd. Onder andere is in 2024 een streefbeeld opgesteld, dat als bijlage 3 is toegevoegd.
- Het gemeentelijke en provinciale beleid stellen voorwaarden waaraan voldaan moet worden om medewerking te kunnen verlenen aan een transformatie van recreatie naar regulier/permanent wonen. Deze voorwaarden betreffen onder meer het 'bereiken van meerwaarde of kwaliteitsverbetering'. De voorwaarden zijn aanvullend, omdat ook de normale vereisten die voor een transformatie gelden van toepassing blijven. Het gaat dan vooral om de vereisten die gelden voor het wijzigen van een Omgevingsplan en de eisen die vanuit de bouwregelgeving worden gesteld aan woningen voor reguliere bewoning.
- De Gemeente heeft in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiewoningen Gemeente Coevorden' die de Gemeenteraad van de Gemeente heeft vastgesteld op 15 februari 2022, bepaald dat er bij transformatie een vereeningsbijdrage voor toeristische-recreatieve ontwikkelingen elders in de gemeente van de eigenaren zal worden gevraagd (hierna: Vereeningsbijdrage).
- De eigenaren die de recreatieve bestemming van hun woning willen behouden, betalen de Vereeningsbijdrage niet. Wanneer zij op een later moment de bestemming van hun woning gewijzigd willen zien naar wonen, dan betalen ze alsnog de Vereeningsbijdrage.

- Met als basis eerder genoemd streefbeeld is in het overleg van Gemeente en de werkgroep van de eigenaren het Transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' (bijlage 4) opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het TAM-IMRO-Omgevingsplan De Tip worden gevoegd dat aan de Gemeenteraad ter vaststelling worden voorgelegd.
- Het Transformatieplan dient als afsprakenkader tussen partijen en is mede basis voor deze overeenkomst. Met het ondertekenen van deze overeenkomst maakt de Eigenaar kenbaar dat hij (en andere woningeigenaren) ten aanzien van het gebied De Tip afspraken met de Gemeente wenst te maken over de transformatie van het gebied De Tip van recreatief naar regulier/permanent wonen en dat hij deze overeenkomst zal nakomen.
- Een onderdeel van het Transformatieplan is de zogenaamde kwaliteitsimpuls, die betrekking heeft op het bevorderen en borgen van het groene karakter van het park en de aanwezige biodiversiteit en natuurwaarden. Hier toe is een plan opgesteld dat als bijlage 5 is toegevoegd. De uitvoering van dit plan maakt deel uit van deze overeenkomst.
- Naast het vastleggen van afspraken over de uitvoering van (de verschillende onderdelen van) het Transformatieplan en de Vereveningsbijdrage, dient deze overeenkomst ook voor het vergoeden door de Eigenaar van een aantal gemeentelijke kosten zoals genoemd in bijlage 6. Dit betreft kosten die de Gemeente heeft gemaakt of nog moet maken ten behoeve van de transformatie het gebied De Tip.

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

## **Definities en begrippen**

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

**Omgevingsplan:**

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

**Overeenkomst:**

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

[Invoegen: betere definitie van Project die aansluit bij artikel 2](#)

**Project:**

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

**Project:**

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

**Projectgebied:**

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

**TAM-IMRO:**

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

**Transformatieplan:**

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

## Voorwaarden en bepalingen

### Artikel 1      Doel van de overeenkomst

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

### Artikel 2      Het Project

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

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

### Artikel 3      Algemene verplichtingen van de Gemeente

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

#### Artikel 4 Algemene verplichtingen van de Eigenaar

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

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

**Het opmerkingen [MF2R1]:** zie voorstel in lid 2.

#### Artikel 5 Bijdrage

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

**Het opmerkingen [GR3]:** Is 'wettelijke rente' gebruikelijk? ik kreeg de opmerking dat deze nogal hoog is

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

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

#### Artikel 6 Nadeelcompensatie

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

**Het opmerkingen [DS]:** Nog invullen, wanneer het aantal recreatiewoningen dat meegaat in het transformatieproces bekend is

- c. de kosten als bedoeld in artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht.
- 3) Het aandeel van elke individuele Eigenaar in het totale schadebedrag als bedoeld in lid 2 van dit artikel wordt berekend naar rato van het aantal eigenaren dat deelneemt aan de transformatie en zodoende dat -en-de eigenaren (telkens) gezamenlijk bedraagt [2%] van het totale schadebedrag zullen bijdragen.
- 4) De Gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan nadeelcompensatie, het totale bedrag en het individueel verschuldigde bedrag meedelen aan de Eigenaar.
- 5) De Eigenaar verplicht zich het door hem verschuldigde bedrag binnen twee weken na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken.
- 6) Bij te late betaling van (een deel van) het in lid 2 bedoelde bedrag, is de Eigenaar aan de Gemeente de wettelijke rente verschuldigd over het niet tijdig betaalde, zulks berekend over de periode vanaf de uiterlijke vervaldatum tot aan de dag van betaling.

**Met opmerkingen [JD6]: Nog in te vullen percentage**

## Artikel 7 Overdracht contractpositie en kettingbeding

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

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

**Met opmerkingen [MF8R7]:** Het is niet gebruikelijk om te werken met een ketting/dendenbeding, omdat je anders toe moet aan een kwalitatieve verplichting die je notarief moet inschrijven na aanvang van deze overeenkomst.

**Artikel 7 is niet te vrijblijvend, want kent een boiteregeling in lid 8, wat de eigenaren ervan zou moeten weerhouden om niet na te komen.**

**Met opmerkingen [GR9]:** Waarom dit bedrag?

**Met opmerkingen [MF10R9]:** Drempel ter voorkeering van niet-nakoming.

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

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

**Lid 3 is als zodanig onvoldoende, omdat lid 2 bepaalt dat naast ontbinding [lid 1] ook andere rechtsgesvolgen mogelijk zijn: nakoming vorderen en schadevergoeding.**

## Artikel 8 Toerekenbare tekortschatting

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

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

#### Artikel 9 Geschillen

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

#### Artikel 10 Ontbindende voorwaarden

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

**Het opmerkingen [GR13]:** 3d lid 1 onder b is een vreemd artikel; wat wordt hiermee bedoeld?

**Het opmerkingen [MF14R13]:** DfR h is een standaardbepaling (uit een antieke overeenkomst, zo vermoed ik).

#### Artikel 11 Einde van de overeenkomst

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

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

#### Artikel 12 Bijlagen

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

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt!

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

R. Bergsma

Bijlage 1 Projectgebied



**Bijlagen 2 – 5 nog toevoegen**

## Bijlage 6 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

### Kosten woning Eigenaar

#### Ruimtelijke ordening

procedurale kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen)

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

€ 196,66

#### Bouwkundige Inspectie

Bedrag per woning

€ 65,70

#### Waardebepaling

Bedrag per woning (taxatierapport d.d. ....)

€ 59,51

#### Uitvoering Kwaliteitsimpuls

Bedrag per woning

€ 200,-

#### Vereveningsbijdrage

Bedrag per woning

€ ....,-

#### Totaal

€ ....,-

**Actie- en Besluitenlijst  
Werkgroep De Tip**

Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
	Aandacht houden voor periodieke nieuwsbrief	24-01-2024, 27-03-2024, 29-05-2024, september-2024, november-2024, december 2024.	Allen	Doorlopend	
12-11-2024	Start afvalinzameling	Als 01-01-2025 niet lukt, dan zo spoedig mogelijk aangeven wanneer wel.		December	
12-11-2024	Concept TAM-Imro	Bureau presenteert plan na verwerking reacties in een volgende werkgroep.		Januari	
12-11-2024	Parkeren	In overeenkomst opnemen dat je op eigen erf parkeert.		Januari	
12-11-2024	Situatie voorrang weg	Het is een uitrit. Vragen of gemeente haaienstanden wil plaatsen.		Januari	
12-11-2024	Bepalen datum eigenarenbijeenkomst in overleg 03-12-2024	Stond voor 24-01-2024 op de planning, maar dit is niet haalbaar. Datum na december t.z.t. vastleggen in overleg.		December	
03-12-2024	Anteriereure overeenkomst	Anteriereure overeenkomst, concept waarschijnlijk voor het volgende overleg gereed.		17-12-2024	
03-12-2024	Anteriereure overeenkomst	Anteriereure overeenkomst (concept) als bespreekpunt op de agenda zetten , overleg 17-12-2024.		17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Melden bij de gemeente dat de wegen nu veelvuldiger gebruikt worden, waardoor veel gaten ontstaan.		17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Uitzoeken wat te doen met de weg van de andere 5 woningen. Hoe moet dit opgenomen worden in de overeenkomst. Deze eigenaren hebben geen VvE en het is geen openbare weg.		17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Uitzoeken of de ondertekenaar van de gemeente Coevorden mandaat heeft om de overeenkomst voor de wegen te mogen ondertekenen.		17-12-2024	
03-12-2024	Overeenkomst gemeente - VvE over instandhouding van de wegen.	Werkgroep De Tip zal een inhoudelijke reactie geven op de overeenkomst voor de wegen. Verzocht wordt één lijn te trekken voor alle uitritten.	Werkgroep De Tip	17-12-2024	
03-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	Parkbezoek inzake kwaliteitsimpuls is op 09-12-2024 van 12:00 tot 14:00 uur	Werkgroep De Tip/	17-12-2024	
03-12-2024	Thema Kwaliteitsimpuls	Offerte van LBD wordt verstrekt aan de Werkgroep. Zodra deze verstrekt kan de Werkgroep duidelijkheid geven over verdeling van de kosten en inhoudelijke uitvoering van de offerte.		17-12-2024	
03-12-2024	Afvalinzameling	Fysiek overleg plannen tussen Werkgroep en gemeente over de afvalinzameling.		17-12-2024	

**Actie- en Besluitenlijst  
Werkgroep De Tip**

Datum	Afspraak/Actie	Toelichting	Wie	Wanneer	Gereed
03-12-2024	Afvalinzameling	Flyer en magazine heeft niet iedereen ontvangen op het park en is niet naar de 42 huisjes verzonden van De Tip. Uitzoeken hoe de verspreiding is geweest.		17-12-2024	
03-12-2024	Afvalinzameling	Onderwerp benoemen in de nieuwsbrief dat dit niet in zal gaan per 1 januari 2025.		17-12-2024	
03-12-2024	Concept TAM-Imro	De aangepaste versie is ontvangen. <span style="background-color: #cccccc; color: black;">J</span> gaat de komende week in overleg met de gemeente. Daarna zal de Werkgroep het document via de e-mail ontvangen en kan het in het volgende overleg van 17-12-2024 besproken worden.		17-12-2024	
03-12-2024		De Werkgroep ontvangt vanuit de gemeente geen reactie op hun vragen of het zijn verschillende antwoorden. De werkgroep wil graag duidelijkheid en een reactie ontvangen.		17-12-2024	
03-12-2024	Transformatieplan	Wordt opgestart en staat voor de volgende vergadering op de agenda. Overleg van 17-12-2024 zal hierdoor langer duren.		17-12-2024	
03-12-2024	Nieuwsbrief	Onderwerpen: afval, kwaliteitsimpuls, uitritten (dat de voorrangsregeling verandert), aangepaste anterieure overeenkomst, stand van zaken. Concept daarna zo snel mogelijk naar de Werkgroep voor reactie.	Allen	17-12-2024	
03-12-2024	Nieuwsbrief	<span style="background-color: #cccccc; color: black;">J</span> maakt foto's voor in de nieuwsbrief ook van het bezoek van 09-12-2024 inzake de kwaliteitsimpuls.		10-12-2024	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**7 mei 2024**

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**10 september 2024**

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
10-9	Onderhoud berm De Tip	Nagekomen antwoord gemeente: voor het onderhoud aan de berm is de buitendienst benaderd. Er is een aantekening opgenomen dat er een wens ligt voor een pasbeerhaven.	-	Gereed
10-9	Thema kwaliteitsimpuls	<p>Werkgroep komt met een voorstel.            Duurzaamheidsoplossingen lijken niet haalbaar. Wel worden er fixbusjes georganiseerd om wat maatregelen en ideeën aan te dragen.</p> <p>Inventariseren en vastleggen kwalitatieve bomen/hagen. Dan is er een kapvergunning nodig om ze weg te halen. Is dit haalbaar?            Verduidelijken nummering op park.            Uitrit veiliger maken/spiegels plaatsen.</p>	Werkgroep	Oktober
10-9	Thema afval	<p>Er is gekozen voor een gratis ondergrondse container. De mail ter bevestiging volgt via [REDACTED]</p> <p>In het beleid is vastgelegd dat er een limiet is aan ondergronds inzamelen. Komt dit goed voor De Tip?</p>	Frank	Gereed  [REDACTED] 1 oktober
11-6 25-6 10-9	Thema wegen: bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente	<p>Wachten op reactie gemeente, [REDACTED] Opnieuw agenderen.            Er is nog niets bekend. Volgt zoals afgesproken.            Aanhouden.</p>	[REDACTED]	Oktober
10-9	Streefbeeld	Als alle reacties binnen zijn, bespreken in werkgroep.	[REDACTED]	Oktober
10-9	Agendapunt voor 1 oktober	Vervolgproces en planning.	[REDACTED]	1 oktober
<b>Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief</b>		24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / september / dec.?	Allen	Doorlopend

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**16 april 2024**

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
16-4	Sessie inplannen over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.	<p>Doel: helder op een rijtje krijgen wat het na transformeren betekent voor de verschillende groepen.            Als werkgroepleden hier vragen over hebben, dan deze <u>voor 15 mei</u> mailen naar VVPC.</p> <p>[ ] en [ ] van de gemeente gaan de vragen beantwoorden en komen op 11 juni in de vergadering voor een toelichting.</p>	[ ]	7 mei
				11 juni
5-3	Opstellen planning t/m streefbeeld.	<p>Afronding streefbeeld voor de zomer.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Presentatie in een bijeenkomst voor alle eigenaren op 12 juli (aangekondigd in nieuwsbrief maart)</li> <li>2. Behandeling in PFO 24 juni en college 2 juli.</li> </ol>	[ ]	12 juli 28 mei
5-3	Nieuwsbrief voorbereiden.	Vertellen over doorstart en wat we de komende tijd gaan doen. Uitnodiging bijeenkomst 12 juli inzake presentatie streefbeeld.	[ ]	28 mei
16-4	Kaartje namens werkgroep sturen.	<p>1 voor nabestaanden [ ] condoleances            1 voor [ ] felicitatie komst baby [ ]</p>	[ ]	19 april verstuurd
16-4	Thema Bouwen en Gebruik Erf.	<p>[ ] en [ ] hebben een concepttekst opgesteld n.a.v. de sessie in de werkgroep op 26 maart. Deze kan worden opgenomen in het streefbeeld. De tekst wordt toegestuurd en we maken 'm definitief op 7 mei.</p>	[ ]	7 mei
16-4	Bereikbaarheid voor hulpdiensten.	<p>[ ] haar man is vrijwilliger bij de brandweer. Hij heeft rondgereden en geconstateerd dat alles goed bereikbaar is op De Tip.            Gemeente [ ] uitgenodigd om op 7 mei te laten weten welke eisen de gemeente stelt aan de wegen en in te gaan op de situatie op de weg De Tip.</p>	[ ]	7 mei
16-4	Thema Groen	<p>[ ] en [ ] maken een tekst die opgenomen kan worden in het streefbeeld, n.a.v. de sessie in de werkgroep op 16 april. Deze sturen we toe en we maken 'm definitief op 7 mei.</p>	[ ]	7 mei

16-4	Thema afval	Als werkgroepleden vragen hebben over de notitie afvalinzameling, dan deze <b>voor 15 mei</b> mailen naar VVPC. [REDACTED] van de gemeente probeert de vragen te beantwoorden en komt op 28 mei in de vergadering voor een toelichting.	[REDACTED]	28 mei
16-4	Nieuw lid laten aansluiten bij werkgroep	De penningmeester van de VvE, [REDACTED], uitnodigen.	[REDACTED]	19 april gedaan
	<b>Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief</b>	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / mei 2024 /	Allen	Doorlopend

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**16 juli 2024**

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
11-6	Thema kwaliteitsimpuls	Werkgroep komt met een voorstel. In bijeenkomst 12 juli alle eigenaren polsen over de ideeën (uitwegen/uitritten veiliger maken/onderzoek instellen isolatie woningen).	Werkgroep	juli
25-6		Er moet iets komen dat is duidelijk en in welke vorm is aan de werkgroep. 12 juli is een moment om het op te halen uit de groep. Wat heeft het grootste draagvlak. Het is niet verstandig er niets mee te doen.		
11-6	Thema afval	Willen geen 3 containers. Voorkeur gratis ondergrondse container. Of alternatief 3 bovengrondse rolcontainers met slot. 19 juni einde contract; wordt automatisch verlengd. Wensen geen dubbele kosten/boete betaling bij overname afvalinzameling door gemeente. Meenemen in streefbeeld.  Het voorstel ligt ter beoordeling bij de gemeente; afdeling afvalbeleid. Op 16 juli duidelijkheid verwacht.		16 juli
11-6 25-6	Thema wegen: bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente	Wachten op reactie gemeente, [ ] Opnieuw agenderen.  Er is nog niets bekend. Volgt zoals afgesproken	[ ]	juli
11-6	Voorbereiding bijeenkomst 12 juli (eigenaren) en 18 juli (participatie)	Opstellen draaiboek - uitnodiging met programma	[ ]	25 juni
11-6	Dubbel bestemming	Mogelijkheid onderzoeken voor blijvende recreanten/woonbestemming. Is in onderzoek. De gemeente denkt er serieus over na.	[ ]	25 juni
	<b>Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief</b>	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / juli /	Allen	Doorlopend

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Actielijst werkgroep Transformatie De Tip**  
**28 mei 2024**

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
28-5	Thema afval en WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.; agenderen voor 11 juni.	Gemeente beantwoordt ingekomen vragen en deelt deze met werkgroep vooraf aan de vergadering van 11 juni. Zijn er geen vragen meer dan annuleren wij de komst van [REDACTED]	[REDACTED]	11 juni
28-5	Thema kwaliteitsimpuls; agenderen voor 11 juni.	Werkgroep komt met een voorstel.	Werkgroep	11 juni
28-5	Thema afval besproken; agenderen voor 11 juni.	Willen geen 3 containers. Voorkeur gratis ondergrondse container. Of alternatief 3 bovengrondse rolcontainers met slot. 19 juni einde contract; wordt automatisch verlengd. Wensen geen dubbele kosten/boete betaling bij overname afvalinzameling door gemeente. Meenemen in streefbeeld.	[REDACTED]	11 juni
28-5	Nieuwsbrief besproken.	Aanpassingen meenemen en nieuwsbrief versturen.	[REDACTED]	Eind mei
28-5	Bouwkundige keuring woningen	Overzicht met nog niet gekeurde woningen delen met [REDACTED]	[REDACTED]	11 juni
	<b>Aandacht houden voor een periodieke nieuwsbrief</b>	24 januari 2024 / 27 maart 2024 / 29 mei 2024 / eind juli /	Allen	Doorlopend

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Actielijst werkgroep Transformatie De Tip 2024

Datum:	Afspraak/actie:	Toelichting:	Wie:	Wanneer:
16-3	Status Werkgroep.	De werkgroep neemt geen besluiten. In het periodieke overleg met de gemeente worden voorstellen voorbereid.		5-3
16-3	Werkgroep uitbreiden met eigenaren buiten het VvE gebied.	Gemeente doet oproep via de mail aan de huiseigenaren van nr. 101-133 (twee deelgebieden). <i>Inmiddels 2 aanmeldingen (119/123).</i>		16-2
16-3	3-wekelijks overleg inplannen voor werkgroep. Per keer/onderwerp kijken wie wat wat mee oppakt.	Vanaf 5 maart (van 18.30 tot 20.00 uur in dorpshuis Schoonoord) overleggen met werkgroep inplannen. Data bevestigen naar werkgroepleden. Locatie is geregeld met [REDACTED]. Vanaf april is [REDACTED] tijdelijk afwezig.		5-3
16-3	Onderzoek verkoop infrastructuur NB dit staat los van de werkgroep Transformatie	Binnen de VvE is hier een werkgroep mee bezig. Eind maart/begin april afspraak inplannen VvE/gemeente. Bespreking in ALV 25 mei.	VvE	5-3 25-5
16-3	Overzicht maken/planning nodig.	Wat is er nog te doen; welke stappen met elkaar te zetten. [REDACTED] komt uiterlijk 1 maart met een voorstel.		5-3
16-3	Voorbeelden van andere parken toesturen ter informatie.	Om een idee te krijgen van een Streefbeeld en een Transformatieplan voor enkele andere parken.		5-3
16-3	Opstellen concept-Bopa (buitenplanse omgevingsplan activiteiten)	Vml. bestemmingsplanwijziging. Gemeente heeft offerte ontvangen van BügelHajema (3 maanden geldig). Opdrachtverlening volgt zodra mogelijk		26-3
16-3	WOZ-waarde; navraag doen bij team Belastingen	Recreatiwoningen en perceelsgebonden beschikkingen hebben dezelfde WOZ-waarde. Hoe kan dit? De perceelsgebonden beschikkingen zijn wel voor het dubbele aangekocht.		5-3
16-3	Bestemming 5 kavels.	Zijn deze kavels/te bouwen woningen nu bestemd voor recreatie of voor wonen? Er zijn nu twee percelen in de verkoop die mogelijk mee doen in de transformatie.		5-3

Aandacht houden voor een periodiek nieuwsbrief	24 januari 2024 /	Allen	Doorlopend
--	-------------------	-------	------------

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Friday, April 19, 2024 10:22 AM  
**Aan:** [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@hotmail.com;  
[REDACTED]@hotmail.com; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@hotmail.com;  
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@hotmail.com; [REDACTED]@icloud.com;  
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@hotmail.com; [REDACTED]  
**CC:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Werkgroep De Tip - acties - deadline 15 mei  
**Bijlagen:** 03 Actielijst werkgroep 16 april 2024.docx; Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel Verkort 15april24.docx  
**Categorieën:** [REDACTED]

Goedemorgen,

Bijgaand de opgestelde actielijst naar aanleiding van ons laatste overleg.

Deze keer zit er wel wat huiswerk voor jullie in.

**Actie WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.:**

Betreffende afdeling wil graag vooraf de vragen ontvangen die leven op jullie park m.b.t. deze onderwerpen. Mail ze uiterlijk 15 mei naar [REDACTED]@coevorden.nl s.v.p.

Geven de vragen aanleiding om [REDACTED] en [REDACTED] uit te nodigen dan zijn ze er op 11 juni bij.

**Actie thema afval:**

Betreffende afdeling wil graag vooraf horen welke vragen er leven op jullie park m.b.t. de notitie afvalinzameling. Mail ze uiterlijk 15 mei naar [REDACTED]@coevorden.nl s.v.p.

Geven de vragen aanleiding om [REDACTED] uit te nodigen dan probeert ze er op 28 mei bij te zijn (het is nog onduidelijk wanneer ze een tijdje uit de running is).

**Bijlage:**

In de bijlage zit het voorstel van Thema Bouwen en Gebruik Erf. Vragen hierover? Mail ze z.s.m. naar [vvp-\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:vvp-[REDACTED]@coevorden.nl) s.v.p.

Als het nog nodig is, dan vragen wij [REDACTED] en [REDACTED] op 7 mei aan te schuiven om een toelichting te geven. Geen vragen? Dan maken we deze notitie definitief op 7 mei.

Rond 2 mei stuur ik jullie de agenda en stukken.

Vragen? Bel of mail ons gerust.

Je bereikt ons op [REDACTED]@coevorden.nl of via onderstaand mobielnummer.

Hartelijke groet,

[REDACTED]  
Medewerker

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



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

[www.coevorden.nl](http://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

## 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 krijgen. 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

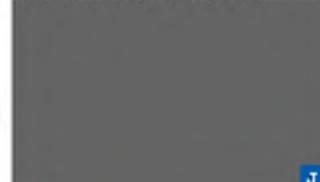
J

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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	[REDACTED]
<b>Datum overleg:</b>	Dinsdag 1 oktober 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Onderwerp:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Werkgroep:</b>	[REDACTED]
<b>Gemeente:</b>	[REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] (projectleider) en [REDACTED] [REDACTED] (medewerker programma VVPC)
<b>Afwezig:</b>	meelees lid [REDACTED]

#### **Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

<b>Onderwerp</b>	
01.	Opening en agendavaststelling
02.	Actielijst 10 september 2024
03.	Beantwoording zienswijzen op concept-streefbeeld en TAM
04.	Definitief streefbeeld
05.	Vervolgproces en -planning
06.	Overeenkomst over de wegen in het VvE-gebied
07.	Memo kwaliteitsimpuls
08.	Rondvraag
09.	Sluiting en evt. agendapunten 22 oktober 2024
+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden * wordt overhandigd	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	
<b>Datum overleg:</b>	J
<b>Onderwerp:</b>	Dinsdag 7 mei 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Werkgroep:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Gemeente:</b>	J J
<b>Afwezig:</b>	J J J

#### **Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	<b>Onderwerp</b>	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Thema wegen – J	V
03.	Terugkoppeling notitie Groen	+
04.	Actielijst 16 april 2024	+
04.	Terugkoppeling Thema Bouwen en Gebruik Erf	+
05.	Vragen thema WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d. opstellen?	V
06.	Overig <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tijdsstip en locatie bepalen voor presentatie streefbeeld op 12 juli</li> <li>• Aangevulde planning</li> </ul>	V +
07.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg, d.d. 28 mei 2024	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden * wordt overhandigd	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	[REDACTED]
<b>Datum overleg:</b>	Dinsdag 10 september 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Onderwerp:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Werkgroep:</b>	[REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J
<b>Gemeente:</b>	[REDACTED] J, [REDACTED] J (projectleider) en [REDACTED] J [REDACTED] J (medewerker programma VVPC)
<b>Afwezig:</b>	[REDACTED] J en meeles lid [REDACTED] J

#### **Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

<b>Onderwerp</b>	
01.	Opening en agendavaststelling
02.	Actielijst 16 juli 2024
03.	Korte terugblik op: a. ingediende reacties concept-streefbeeld b. ingediende reacties concept-TAM c. ingediende reacties/vragen van 18 juli (infoavond omwonenden)
04.	Stand van zaken kwaliteitsimpuls
05.	Stand van zaken afvalinzameling
06.	Concept nieuwsbrief september
07.	Vervolgproces en -planning
08.	Rondvraag
09.	Sluiting en evt. agendapunten 1 oktober 2024
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden * wordt overhandigd

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	
<b>Datum overleg:</b>	Dinsdag 11 juni 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Onderwerp:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Werkgroep:</b>	[redacted]
<b>Gemeente:</b>	[redacted] (projectleider), [redacted] (medewerker programma VVPC) en [redacted] (thema WOZ en belastingen)
<b>Afwezig:</b>	[redacted]

#### **Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

<b>Onderwerp</b>	
01.	Opening en agendavaststelling
02.	Toelichting thema WOZ/belastingen/heffingen – [redacted] en [redacted] +
03.	Actielijst 28 mei 2024 +
04.	Mededelingen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thema afval: terugkoppeling voorstel werkgroep</li> <li>• Thema wegen: bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li> </ul>
05.	Bijgewerkte concept-streefbeeld +
06.	Voorstel kwaliteitsimpuls vanuit werkgroep V
07.	Overig V
08.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg, d.d. 25 juni 2024 V
+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit > nagezonden * wordt overhandigd	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## AGENDA

### Overleg Transformatie De Tip – De Kiel

<b>Van:</b> <b>Datum overleg:</b> <b>Locatie overleg:</b> <b>Onderwerp:</b> <b>Uitgenodigd:</b>	<p>13 februari 2024, 18:30 – 20:00 uur Dorpshuis Schoonoord, Kerklaan 9 Transformatie De Tip – De Kiel</p> <p>[REDACTED]</p> <p>(projectleider gemeente) en [REDACTED] (medewerker programma VVPC)</p>
---	--

#### Aanleiding en doel

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

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

#### Deel 1: stand van zaken en wijze van samenwerking

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

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

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

#### Deel 3: overige zaken

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## AGENDA

### Werkgroep Transformatie De Tip

<b>Van:</b>	[REDACTED]
<b>Datum overleg:</b>	Dinsdag 26 maart 2024 van 18.30 tot 20.00 uur
<b>Onderwerp:</b>	Transformatie De Tip – De Kiel
<b>Werkgroep:</b>	[REDACTED] en [REDACTED]
<b>Gemeente:</b>	[REDACTED] (projectleider) en [REDACTED] (medewerker programma VVPC)
<b>Afwezig:</b>	[REDACTED] en [REDACTED] (Ruimtelijk Ordening)

#### **Aanleiding**

Verkenning transformatie De Tip - van recreatie- naar woonbestemming.

	<b>Onderwerp</b>	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Actielijst 5 maart 2024	V
03.	Thema bouwen en gebruik erf - inclusief [REDACTED] en [REDACTED] (adviseurs RO)	
04.	Concept nieuwsbrief	+
05.	Planning <i>Verplaatsen werkgroep 18 juni naar 11 juni en 9 juli naar 2 juli.</i>	+
06.	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden * wordt overhandigd	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

---

**Van:** Werkgroep Bungalowpark WICO <[REDACTED]@outlook.com>  
**Verzonden:** Monday, January 20, 2025 10:39 AM  
**Aan:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Re: agenda voor afspraak Werkgroep Wico 22 januari a.s.

**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!

Geachte heer [REDACTED]

De agenda van de afspraak en de bevestiging van de afspraak op in 22 januari 2025 zijn in goede orde ontvangen.

Voor de agenda wil de werkgroep het volgende punt aan orde stellen en toevoegen:

" Het vaststellen van het mandaat van de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO op basis van Notariële Akte."

De samenstelling van de afvaardiging van de werkgroep is gelijk aan die van de vorige bijeenkomst.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

---

**From:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Sent:** Thursday, January 16, 2025 11:47:58 AM  
**To:** Werkgroep Bungalowpark WICO <[REDACTED]@outlook.com>  
**Cc:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Subject:** agenda voor afspraak Werkgroep Wico 22 januari a.s.

Beste leden van de Werkgroep,

Zoals afgesproken ontvangt u hierbij de agenda voor het overleg van 22 januari a.s.

Namens de gemeente zullen mijn collega's, de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED]  
[REDACTED] aanwezig zijn.

Ik ga ervan uit dat u akkoord bent met de locatie, het gemeentehuis Aleida Kramersingel 4. Ik heb geen reactie van u ontvangen om het overleg op een andere locatie plaats te laten vinden.

Wij zien u graag de 22<sup>ste</sup>.

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,



**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA, Coevorden



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



[www.coevorden.nl](http://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 Overleg Werkgroep Wico

Datum:	Woensdag 22 januari 2025
Tijd:	14:00 – 15:30 uur
Locatie/kamer:	Gemeentehuis Coevorden, Aleida Kramersingel 4 (ruimte De Klencke 2)
Vaste deelnemers:	Leden werkgroep Wico
Gemeente Coevorden:	J - J - T T J
Optioneel:	

	Onderwerp	
01.	Opening en agendavaststelling	
02.	Brief Ministerie (minister Keijzer)	O
03.	W.v.t.t.k./Rondvraag	V
04.	Sluiting	V
05.	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit X nagezonden * wordt overhandigd	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Argumenten bungalowpark Wico toe te laten functie(s)

Auteur: [REDACTED] J

Datum: 29-11-2024

Status: Concept

Gemeenten zijn er verantwoordelijk voor dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een zogenoemde evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit staat in artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet. Met het oog hierop is het transformeren van bungalowpark Wico naar een woonpark ongewenst. Ook dual wonen en recreëren op bungalowpark Wico is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet wenselijk. Enkel een recreatiefunctie voor bungalowpark Wico is ruimtelijk aanvaardbaar. Hieronder is voor elk van de opties, woonfunctie, dual wonen en recreëren, en recreatiefunctie, beschreven waarom deze al dan niet ruimtelijk aanvaardbaar is.

### Woonfunctie

#### *Inbreidung voor uitbreiding*

Op grond van de woonvisie van de gemeente Coevorden, Woonvisie 2021+, geldt dat inbreidung voor uitbreiding gaat. Dat betekent dat woningen zo veel mogelijk binnen bestaande kernen worden gerealiseerd. Eenzelfde uitgangspunt ligt ten grondslag aan de ladder voor duurzame verstedelijking zoals geformuleerd in artikel 5.129g lid 2 onder b Besluit kwaliteit leefomgeving. Het uitgangspunt van 'inbreidung voor uitbreiding' heeft als doel om de druk van de gebouwde omgeving op het buitengebied te beperken, ofwel zorgvuldig met de ruimte om te gaan.

Bungalowpark Wico ligt op ruim 2 kilometer vanaf bestaand stedelijk gebied (Schoonoord), waardoor van inbreidung geen enkele sprake is. Er is daarmee geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door bungalowpark Wico te transformeren naar een woonpark ligt bovendien verdere verstening van het buitengebied op de loer door verruimde bouwmogelijkheden en het aanleggen van extra verharding.

#### *Woon- en leefklimaat*

Bij transformatie van bungalowpark Wico naar een woonpark is er geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de afstand tot voorzieningen. Zo liggen de dichtstbijzijnde supermarkt en huisartsenpraktijk op meer dan 2,5 km afstand. Voor een recreatiefunctie is dit aanvaardbaar, omdat mensen daar relatief kortdurend aanwezig zijn. Aan het woon- en leefklimaat voor een grootschalige woonfunctie worden echter hogere eisen gesteld.

#### *Verkeersveiligheid*

Transformatie van bungalowpark Wico naar een woonpark leidt tot een toename in de verkeersbewegingen van en naar het park. Gegeven de ontsluiting van bungalowpark Wico kan dit leiden tot verkeersonveilige situaties. De in-/uitrit van bungalowpark Wico sluit namelijk direct aan op de doorgaande weg naar Schoonoord, waar een snelheidslimiet van 80 km/u geldt.

#### *Bereikbaarheid en infrastructuur hulpdiensten*

Bij transformatie van bungalowpark Wico naar een woonpark is geen sprake van een aanvaardbare bereikbaarheid en infrastructuur voor hulpdiensten. Er is sprake van slechts één ontsluiting van bungalowpark Wico. Dit maakt dat de bereikbaarheid van bungalowpark Wico voor hulpdiensten erg kwetsbaar is. Daarnaast is een deel van de wegen op bungalowpark Wico onverhard, wat problemen voor met name brandweervoertuigen oplevert. Voor de bereikbaarheid en infrastructuur voor hulpdiensten gelden hogere eisen voor een woonpark dan voor een recreatiepark.

Bungalowpark Wico ligt binnen het [REDACTED] Bij transformatie van bungalowpark Wico naar een woonpark, zullen de verkeersbewegingen van en naar het park toenemen. Ook ligt verstening op de loer door verruimde bouwmogelijkheden en het aanleggen van extra verharding. Hierdoor is er een reëel risico dat de natuur in en rondom het park verstoord wordt.

### **Duaal wonen en recreëren**

Duaal wonen en recreëren is planologisch onwenselijk vanwege overlast die een recreatiefunctie kan geven voor een woonfunctie. De ervaring leert bijvoorbeeld dat bewoners en vakantiegangers heel andere behoeften hebben en hun dag op een andere manier invullen. Daardoor komt het woon- en leefklimaat van de reguliere woningen op het park onder druk te staan.

Tegelijkertijd doet duaal wonen en recreëren afbreuk aan de recreatieve potentie van bungalowpark Wico. Wat dat betreft is de optie voor duaal wonen en recreëren een compromis waar zowel de woonfunctie als de recreatiefunctie niet bij gebaat zijn.

Duaal wonen en recreëren schept daarnaast een ongewenst precedent voor andere recreatieparken. In het voorgaande is beargumenteerd dat dit zowel onwenselijk is voor de woonfunctie als ook voor de recreatiefunctie.

### **Recreatiefunctie**

Bungalowpark Wico ligt in een groene omgeving in het buitengebied van de gemeente Coevorden met toeristische voorzieningen relatief dichtbij. Daarmee is de locatie van bungalowpark Wico geschikt voor een recreatiefunctie. Ook in de Omgevingsvisie van de gemeente Coevorden wordt het gebied waar bungalowpark Wico in ligt gezien als een gebied dat vanwege het landschap en haar toeristische voorzieningen geschikt is voor recreatie.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub 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:  
mevrouw [REDACTED] en  
de heer [REDACTED]

(i.a.a. de overige Statenleden)

Assen, 6 juni 2023

Ons kenmerk 23/5.3/2023000679

Behandeld door team Cultuur, Maatschappij en Vrijetijdseconomie

Onderwerp: Beantwoording schriftelijke vragen ex artikel 41 Reglement van orde van de VVD-fractie over Vitale vakantieparken (recreatiepark Wico)

Geachte mevrouw [REDACTED]

In uw brief van 6 mei 2023 stelde u een aantal vragen over Vitale vakantieparken (recreatiepark Wico). Deze vragen beantwoorden wij als volgt.

#### Vraag 1

Is het College van Gedeputeerde Staten op de hoogte van deze gang van zaken in Midden Drenthe binnen het project Vitale Vakantieparken?

#### Antwoord 1

*Wij zijn op de hoogte van de gang van zaken in Midden-Drenthe vanuit het project Vitale Vakantieparken (VVP). Wij verwachten echter dat u met de vraag de gemeente Coevorden heeft bedoeld, aangezien het om Schoonoord gaat. Ook hiervan zijn wij op de hoogte.*

#### Vraag 2

Is het college van Gedeputeerde Staten het met ons eens dat er nog steeds een woningkrapte is en dat het transformeren van vakantieparken naar woonbuurt een onderdeel van de oplossing is?

#### Antwoord 2

*Wij zijn het er mee eens dat er een woningkrapte is. In Drenthe vindt een integrale aanpak van de vraagstukken op en rond vakantieparken plaats vanuit het programma VVP Drenthe.*



*Het vereist inzicht in de vitaliteit van en de specifieke situaties op vakantieparken om te kunnen overwegen of transformatie naar regulier wonen wenselijk en verantwoord is. De grootste aanleiding tot transformatie betreft op parken waar al overwegend gewoond wordt en er geen recreatief perspectief is. Circa 20 parken in de provincie bevinden zich in een transformatieproject, in totaal zo'n 1.500 woningen. Hiervan wordt meer dan 75% feitelijk al permanent bewoond. Deze woningen zijn namelijk vrijwel allemaal in particulier bezit. Een deel van de eigenaren zal, zodra hun park getransformeerd is, er gaan wonen of het als woning verkopen, een deel van de eigenaren zal het recreatief blijven gebruiken. Hiermee is de netto toevoeging aan de woningmarkt beperkt.*

#### Vraag 3

Wethouder Stegen geeft aan dat permanente bewoning niet mogelijk is omdat het park in de natuur ligt. In antwoorden op onze voorwaarden heeft u aangegeven dat dit onder voorwaarden wel mogelijk is. Ziet u aan de hand van deze voorwaarden kansen voor dit vakantiepark om een woonbestemming te krijgen?

#### Antwoord 3

*Bij een transformatieopgave zijn in eerste instantie de gemeenten en de eigenaren aan zet. De gemeente Coevorden bepaalt met ondersteuning vanuit het programma VVP Drenthe welke van de in hun gemeente gelegen parken voor transformatie in aanmerking kunnen komen. Voor bungalowpark Wico is vastgesteld dat het park weer teruggaat naar zijn oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie. Dit sluit aan bij de provinciale lijn dat transformatie naar regulier wonen alleen aan de orde kan zijn als er geen reëel toeristisch-recreatief perspectief voor het desbetreffende park is.*

#### Vraag 4

Hoe beoordeelt het college het feit dat in 2017 onderzoek uitwees dat recreatiepark WICO geen recreatieve toekomst heeft en de gemeente toch geen permanente bewoning op dit park toe wil staan? Is dat in lijn met de gedachtegoed van het project Vitale Vakantieparken?

#### Antwoord 4

*Het bureau ZKA heeft in 2017 een onderzoek uitgevoerd naar de vitaliteit en levensvatbaarheid van de vakantieparken in Drenthe. Voor wat betreft WICO is geconcludeerd dat het park in zijn huidige vorm niet vitaal is. Het is vervolgens aan de desbetreffende gemeente om in samenspraak met het park verder actie te ondernemen of daarvan af te zien. Het gemeentelijk beleid is daarbij het vertrekpunt. De gemeenteraad van Coevorden heeft kaders opgesteld voor toekomstig gebruik van vakantieparken in de gemeente Coevorden. Voor bungalowpark Wico is vastgesteld dat het park weer teruggaat naar zijn oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie. Zij ziet een toekomst voor Wico als een park waar eigenaren een*

*tweede woning hebben, voor eigen recreatief gebruik en/of voor de toeristische verhuur.*

*Een bestemmingsplanwijziging van recreatie- naar woonbestemming is niet mogelijk, omdat de gemeente Coevorden geen woonwijk wil creëren in landelijk gebied/buitengebied. De gemeente heeft de Taskforce Vitale Vakantieparken gevraagd om vanuit dat vertrekpunt met een aanpak te komen. Die aanpak moet gericht zijn op het beëindigen van de permanente bewoning en het oplossen van knelpunten die het recreatieve gebruik in de weg staan. Dit zoveel als mogelijk in samenwerking met de eigenaren en andere belanghebbenden op het park. Deze aanpak past in de lijn 'revitaliseren': het opnieuw recreatief leven inblazen van een park dat zijn recreatieve vitaliteit is kwijtgeraakt.*

#### Vraag 5

Wij kunnen ons de zorgen van de bewoners op het park goed voorstellen. Een ruime meerderheid van de bewoners wil dat het park deels voor permanent wonen en deels voor recreatie gebruikt wordt. Is de Taskforce Vitale Vakantieparken betrokken geweest bij dit project? Wat was hun advies ten aanzien van een duale bestemming?

#### Antwoord 5

*De gemeenteraad van Coevorden heeft in oktober 2020 het Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden vastgesteld. Hierin hanteert de gemeente het uitgangspunt: één park, één plan. Daarmee is dus besloten niet te kiezen voor gemengde bestemmingen. De Taskforce Vitale Vakantieparken ondersteunt de gemeente Coevorden bij de uitvoering van haar programma Vitale Vakantieparken. De gemeente wil met de huidige eigenaren en bewoners aan de slag om een gezamenlijk toekomstplan te maken met recreatie als uitgangspunt. De wethouder heeft tijdens de commissievergadering van 9 mei jl. toegezegd dat er een QuickScan wordt uitgevoerd door de Task Force VVP om te kijken naar de recreatieve toekomstmogelijkheden, wat kan bijdragen aan een toekomstplan voor het park. Alleen als de eigenaar daar ook voor open staat en aan wil meewerken.*

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,



, voorzitter



, secretaris

md/coll.



Aan  
de voorzitter van Provinciale Staten van Drenthe  
mevrouw [REDACTED] J.  
[REDACTED] Assen

Datum, 6 mei 2023

Onderwerp: schriftelijke vragen ex artikel 41 RvO over Project Vitale Vakantieparken (recreatiepark WICO)

Geachte voorzitter,

Samen met gemeenten, Recreatieschap Drenthe en RECRON werkt provincie Drenthe sinds 2017 aan het project Vitale Vakantieparken. Een project om vakantieparken en campings in Drenthe, die er op dit moment recreatief en economisch gezien minder goed voorstaan, te ondersteunen om weer recreatief en economisch gezond (aantrekkelijk) te worden. Parken waarvoor dat niet geldt, kunnen worden omgevormd tot gewone woonbuurten, waar mensen dan legaal mogen wonen. De VVD is hier groot voorstander van.

De VVD heeft eerder vragen gesteld over transformatie van parken naar woonbuurten. Op basis van het artikel in DvhN over recreatiepark WICO ([Onrust op bungalowpark Wico in Schoonoord door 'jacht' op permanente bewoners. 'Van slechte kwaliteit en geen perspectief zijn we ineens park voor de toerist' - Dagblad van het Noorden \(dvhn.nl\)](#)) hebben wij hier nog steeds vragen over.

1. Is het College van Gedeputeerde Staten op de hoogte van deze gang van zaken in Midden Drenthe binnen het project Vitale Vakantieparken?
2. Is het College van Gedeputeerde Staten het met ons eens dat er nog steeds een woningkrapte is en dat het transformeren van vakantieparken naar woonbuurten een onderdeel van de oplossing is?
3. Wethouder Stegen geeft aan dat permanente bewoning niet mogelijk is omdat het park in de natuur ligt. In antwoorden op onze vorige schriftelijke vragen ([PS080323-A1-Beantw-schr-vr-VVD-07-02-2023-Vitale-vakantieparken-COMPL.pdf \(drentsparlement.nl\)](#)) heeft u aangegeven dat dit onder voorwaarden wel mogelijk is. Ziet u aan de hand van deze voorwaarden kansen voor dit vakantiepark om een woonbestemming te krijgen?
4. Hoe beoordeelt het college het feit dat in 2017 onderzoek uitwees dat recreatiepark WICO geen recreatieve toekomst heeft en de gemeente toch geen permanente bewoning op dit park toe wil staan? Is dit in lijn met de gedachtegoed van het project Vitale Vakantieparken?
5. Wij kunnen ons de zorgen van de bewoners op het park goed voorstellen. Een ruime meerderheid van de bewoners wil dat het park deels voor permanent wonen en deels voor recreatie gebruikt wordt. Is de Taskforce Vitale Vakantieparken betrokken geweest bij dit project? Wat was hun advies ten aanzien van een duale bestemming?

Namens de fractie van de VVD

[REDACTED] J.  
[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:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Wednesday, January 8, 2025 11:41 AM  
**Aan:** Werkgroep Bungalowpark WICO  
**CC:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Bevestiging afspraak 22 januari Werkgroep Wico  
  
**Categorieën:** Ondersteuner - 

Goedemorgen,

De afspraak is gepland op woensdag 22 januari a.s. van 14:00 tot 15:30 uur. Wij hebben een ruimte gereserveerd in het gemeentehuis, Aleida Kramersingel 4 te Coevorden. Dit is niet ons hoofdgebouw, maar het gebouw waarin Univé ook zit. U kunt voor de deur parkeren.

Wilt u graag elders overleggen, dan hoor ik dat graag tijdig van u.

De agenda volgt.

### Ter informatie

In dit gebouw is niemand van de receptie aanwezig. U kunt zich aanmelden via de intercom bij de deur, waarna u wordt binnengelaten. Ook kunt u parkeren op het marktplein, hier geldt een parkeerschijfzone. U mag hier maximaal twee uur parkeren. Voor lang parkeren kunt u gebruik maken van parkeerplaats De Pampert. U kunt op dit parkeerterrein de hele dag gratis parkeren. Komt u op de fiets, dan kunt u deze stallen tegenover het gemeentehuis.

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,



### Gemeente Coevorden

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA, Coevorden

M A horizontal redacted area where an address would normally be placed.

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



[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** maandag 23 december 2024 14:17  
**Aan:** Werkgroep Bungalowpark WICO <[REDACTED]@outlook.com>  
**CC:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: Data bespreking

Goedemiddag,

Bedankt voor de data. Wij komen hier begin januari bij u op terug.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Gemeente Coevorden  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA, Coevorden

M [REDACTED]

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



[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

**Van:** Werkgroep Bungalowpark WICO <[REDACTED]@outlook.com>  
**Verzonden:** maandag 23 december 2024 10:10  
**Aan:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Data bespreking

**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!

Geachte mevrouw [REDACTED]

De volgende data zijn beschikbaar voor het komende overleg.

15 januari na 13.00 uur; 22 januari na 13.00

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub 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 de gemeente en J hebben het plan en de beide documenten bekeken. In de beide documenten hebben we op de opmerkingen/vragen in de kantlijn steeds een reactie geplaatst, zie bijgaand.

De meeste kwesties zijn op deze manier wel opgelost. Dan blijven er een paar onderwerpen over waar we het nader over moeten hebben:

1. Groen: naast de als 'groen' bestemde zones is er meer. In het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls wordt nu gewerkt aan een plan voor vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Park en Landschapsbeheer Drenthe maken zo'n plan. Dat zal worden opgenomen in het transformatieplan, dat weer als bijlage bij het TAM-plan wordt gevoegd. De uitvoering van het plan wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Het plan is er nog niet, maar ik denk wel dat we over enkele maanden weten op welke manier er een doorwerking in de regels van de TAM mogelijk/zinvol is. Dat zal dan vooral gaan over de instandhouding van groen, waaronder bomen en regels voor kappen.
2. Recreatief gebruik: inderdaad is het de bedoeling dat eigenaren die echt geen woonbestemming wensen de recreatiebestemming kunnen behouden. We hebben dit op 19 november besproken met het bureau en daar ook een mogelijke oplossing verkend voor het in een later stadium alsnog overgaan (met een vergunning of anderszins) naar een woonbestemming.
3. Spuitzones: wij hadden een aanzet geformuleerd, daarover is blijkbaar overleg gewenst. Prima.
4. Verkeer: dat gaat met name over de verbeelding en tot hoever de verkeersbestemming moet gaan. Het lijkt ons het beste om aan te sluiten bij de kadastrale begrenzing in het deel waar de VvE eigenaar van de weg is, zie hieronder. Dan pak je ook een paar groenstroken/hoekjes mee, maar dat is geen probleem. Ook groenvoorzieningen vallen immers onder deze bestemming. Om juist dat groen op die VvE-strookjes te beschermen wel graag een bepaling uit de bestemming 'Groen' toevoegen, zoals die staat in 5.3 (verboden gebruik).



Voor het deel dat buiten de VvE valt ook de kadastrale grens (daar is de weg van de gemeente, zie hieronder). In het tussengebied is de weg van de particuliere eigenaren. Daar graag de feitelijke weg als Verkeer bestemmen. Zie hieronder de indicatie in oranje.



Wij stellen het volgende voor:

- [ ] en [ ] hebben in januari een Teams-overleg met het bureau om bovenstaande aspecten door te nemen en af te hechten.
- Wij gaan het plan bespreken met de vertegenwoordiging van het park, werken verder aan het groenplan en gaan achterhalen wie van de eigenaren de recreatieve bestemming wil behouden.
- Zodra we daaruit zijn en alles duidelijk is komen we nog een keer bij jullie terug voor de laatste puntjes op de i.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J van de gemeente en J hebben het plan en de beide documenten bekeken. In de beide documenten hebben we op de opmerkingen/vragen in de kantlijn steeds een reactie geplaatst, zie bijgaand.

De meeste kwesties zijn op deze manier wel opgelost. Dan blijven er een paar onderwerpen over waar we het nader over moeten hebben:

1. Groen: naast de als 'groen' bestemde zones is er meer. In het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls wordt nu gewerkt aan een plan voor vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Park en Landschapsbeheer Drenthe maken zo'n plan. Dat zal worden opgenomen in het transformatieplan, dat weer als bijlage bij het TAM-plan wordt gevoegd. De uitvoering van het plan wordt in een anterieure overeenkomst vastgelegd. Het plan is er nog niet, maar ik denk wel dat we over enkele maanden weten op welke manier er een doorwerking in de regels van de TAM mogelijk/zinvol is. Dat zal dan vooral gaan over de instandhouding van groen, waaronder bomen en regels voor kappen.
2. Recreatief gebruik: inderdaad is het de bedoeling dat eigenaren die echt geen woonbestemming wensen de recreatiebestemming kunnen behouden. We hebben dit op 19 november besproken met het bureau en daar ook een mogelijke oplossing verkend voor het in een later stadium alsnog overgaan (met een vergunning of anderszins) naar een woonbestemming.
3. Spuitzones: wij hadden een aanzet geformuleerd, daarover is blijkbaar overleg gewenst. Prima.
4. Verkeer: dat gaat met name over de verbeelding en tot hoever de verkeersbestemming moet gaan. Het lijkt ons het beste om aan te sluiten bij de kadastrale begrenzing in het deel waar de VvE eigenaar van de weg is, zie hieronder. Dan pak je ook een paar groenstroken/hoekjes mee, maar dat is geen probleem. Ook groenvoorzieningen vallen immers onder deze bestemming. Om juist dat groen op die VvE-strookjes te beschermen wel graag een bepaling uit de bestemming 'Groen' toevoegen, zoals die staat in 5.3 (verboden gebruik).



Voor het deel dat buiten de VvE valt ook de kadastrale grens (daar is de weg van de gemeente, zie hieronder). In het tussengebied is de weg van de particuliere eigenaren. Daar graag de feitelijke weg als Verkeer bestemmen. Zie hieronder de indicatie in oranje.



Wij stellen het volgende voor:

- [ ] en [ ] hebben in januari een Teams-overleg met het bureau om bovenstaande aspecten door te nemen en af te hechten.
- Wij gaan het plan bespreken met de vertegenwoordiging van het park, werken verder aan het groenplan en gaan achterhalen wie van de eigenaren de recreatieve bestemming wil behouden.
- Zodra we daaruit zijn en alles duidelijk is komen we nog een keer bij jullie terug voor de laatste puntjes op de i.

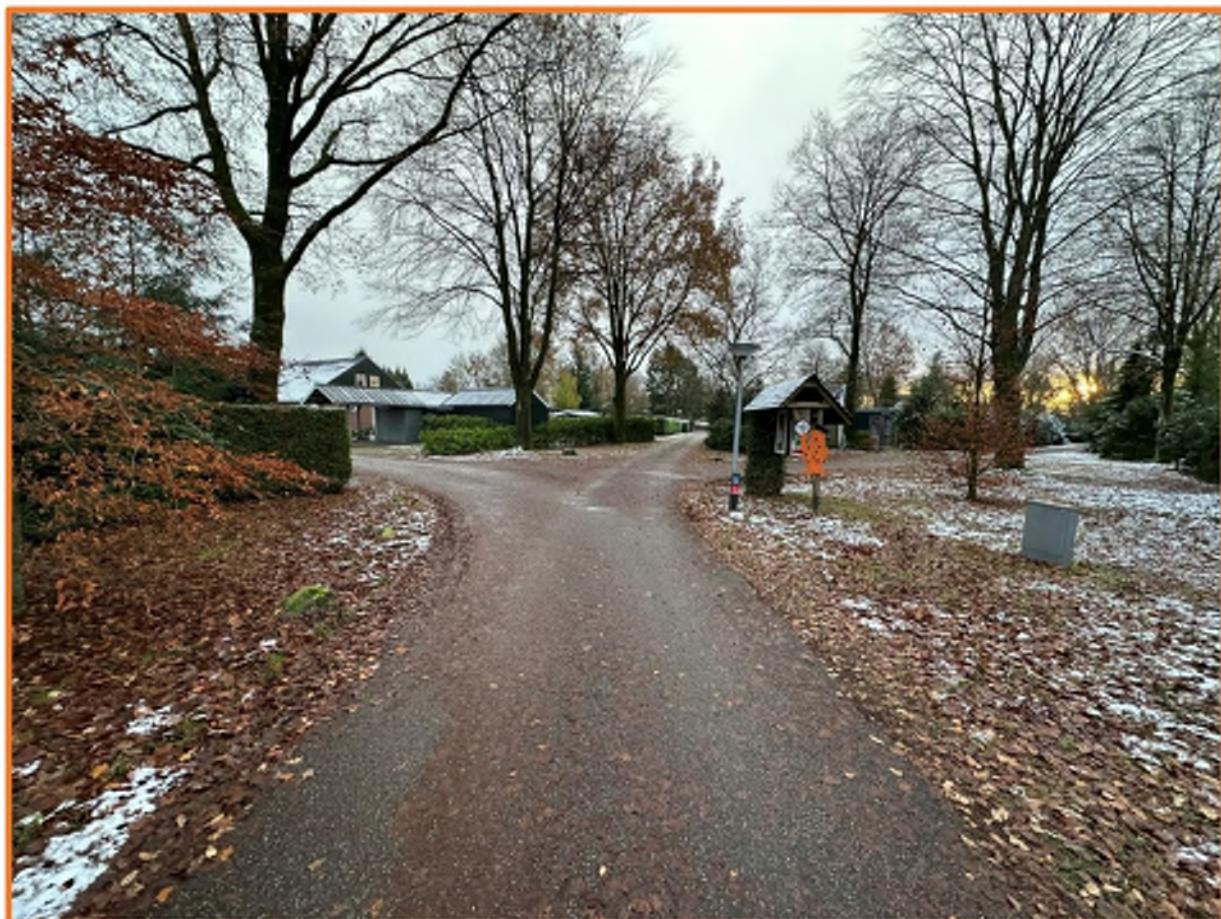
# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

# Advies verhardingsconstructie camping De Tip





# Advies verharding camping De Tip

**Vestiging Enschede:**

**Marssteden 70**

**7547 TD Enschede**

**Vestiging Groningen:**

**Winschoterdiep 50**

**9723 AB, **

085 130 46 34

[info@bindddd.nl](mailto:info@bindddd.nl)

[www.bindddd.nl](http://www.bindddd.nl)

## Projectgegevens:

Projectnummer: 230500

Datum: 04-01-2024

Status: Concept

Versie: 1.0

Opsteller: B. Vowinkel

© 2023 bind

## Inhoudsopgave

1.	Aanleiding.....	4
2.	Situatie .....	5
3.	Constructie rijbaan .....	6
4.	Inrichting rijbaan .....	8
5.	Advies.....	11
	Bijlage 1: Foto's Huidige situatie.....	13
	Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen.....	16
	Bijlage 3: Rijcurves .....	17
	Bijlage 4: Resultaten asphaltboringen .....	18
	Bijlage 5: Uitwerking profielen en kostenraming.....	19

## 1. Aanleiding

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

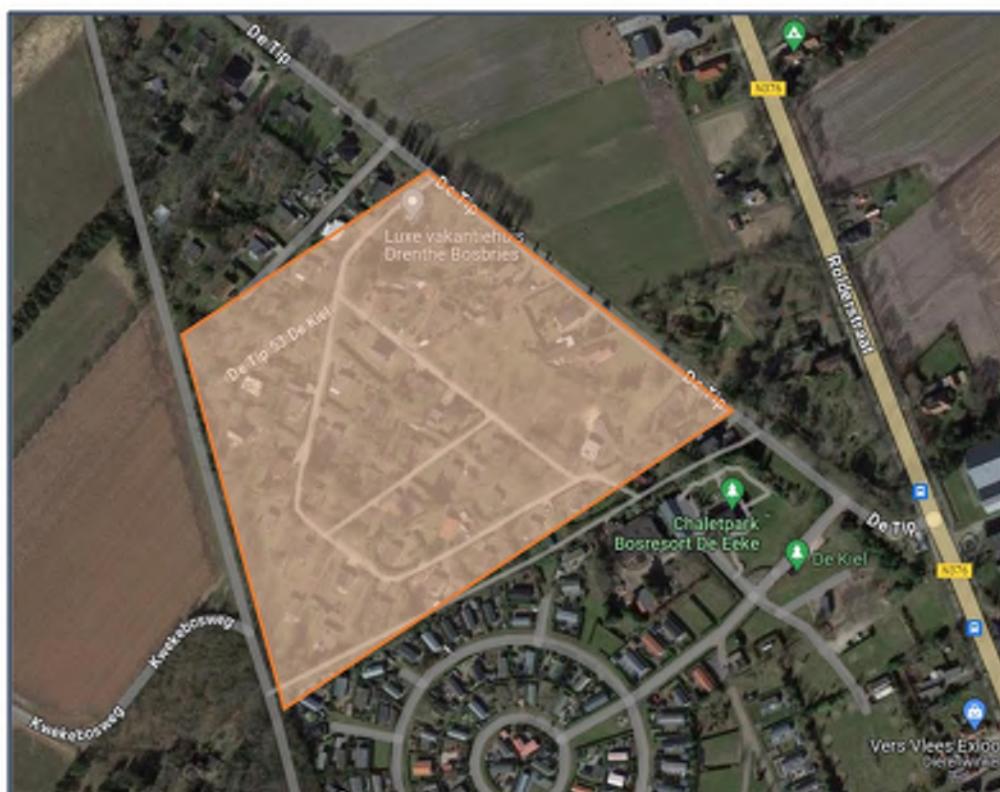
Voor het advies hebben we gebruik gemaakt van de volgende gegevens. De BGT voor de ondergrond, de kadastrale gegevens uit de BGT en de KLIC-melding. Voor de constructieopbouw zijn een 3-tal boringen uitgevoerd en is een schouw van de situatie uitgevoerd.

Buiten de scope van het advies vallen:

- 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.

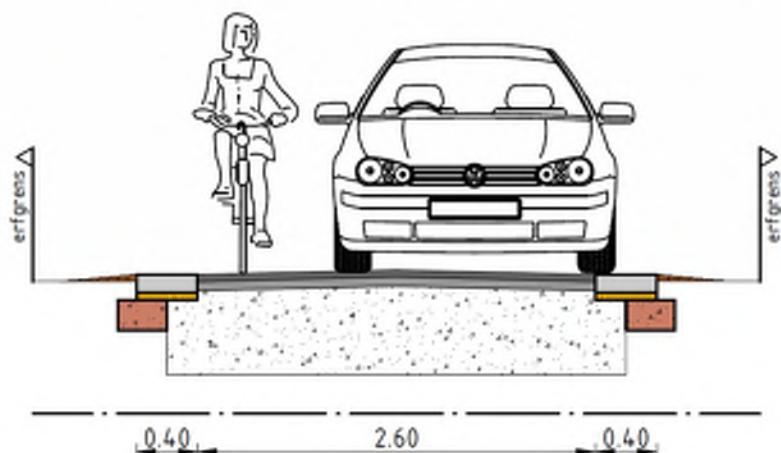
Binnen het bungalowpark is er wel ruimte om op minimaal 2 locaties parkeren aan te leggen, maar dit hebben we in de uitwerking niet verder meegenomen. Indien het gewenst is kunnen er 2x 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor € 14.000,- excl. BTW.

### 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

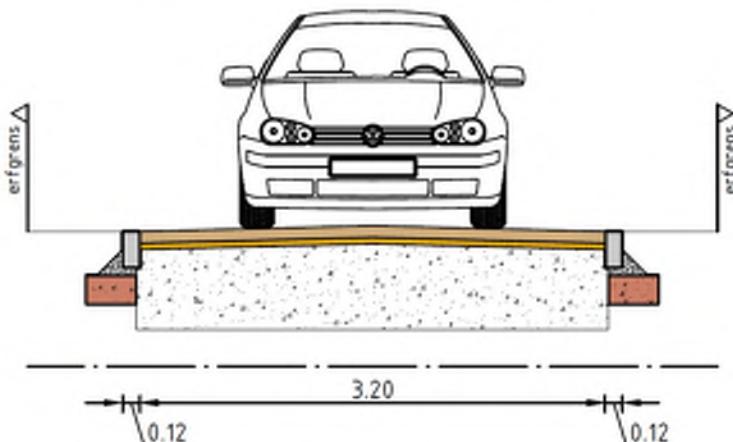
#### Nadelen:

- 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

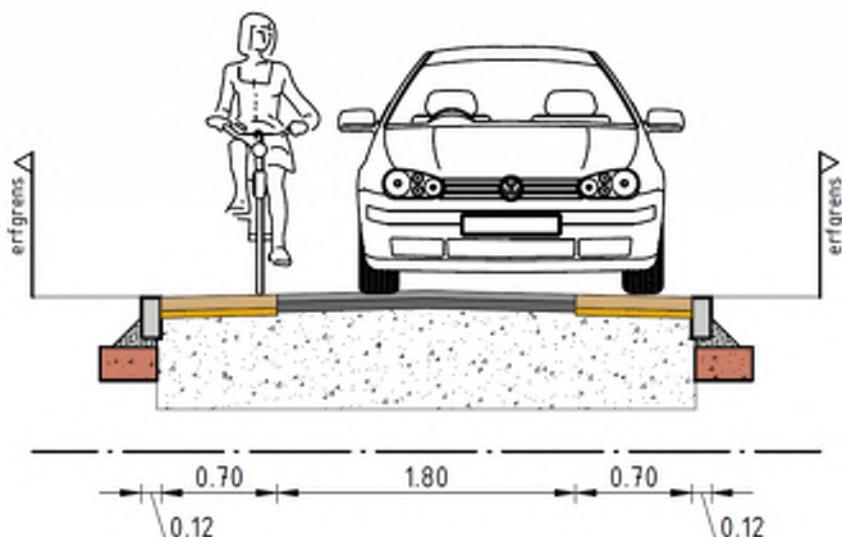
**Nadelen:**

- 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;
- Verbreiding 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:

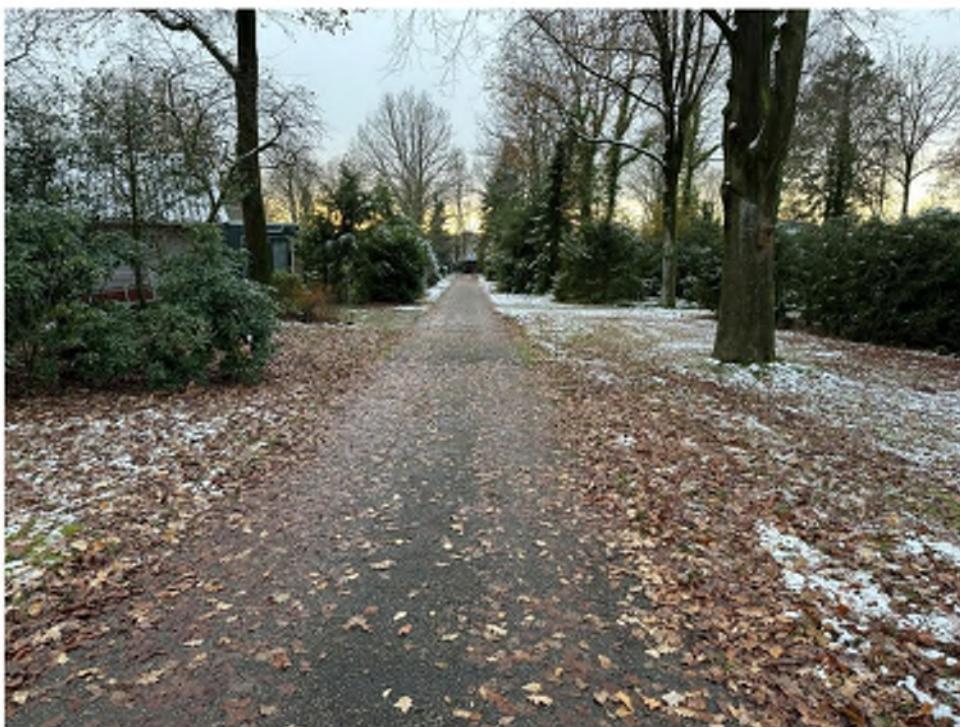
*Procesmatig:*

- 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

## Bijlage 2: Inventarisatie parkeerplaatsen

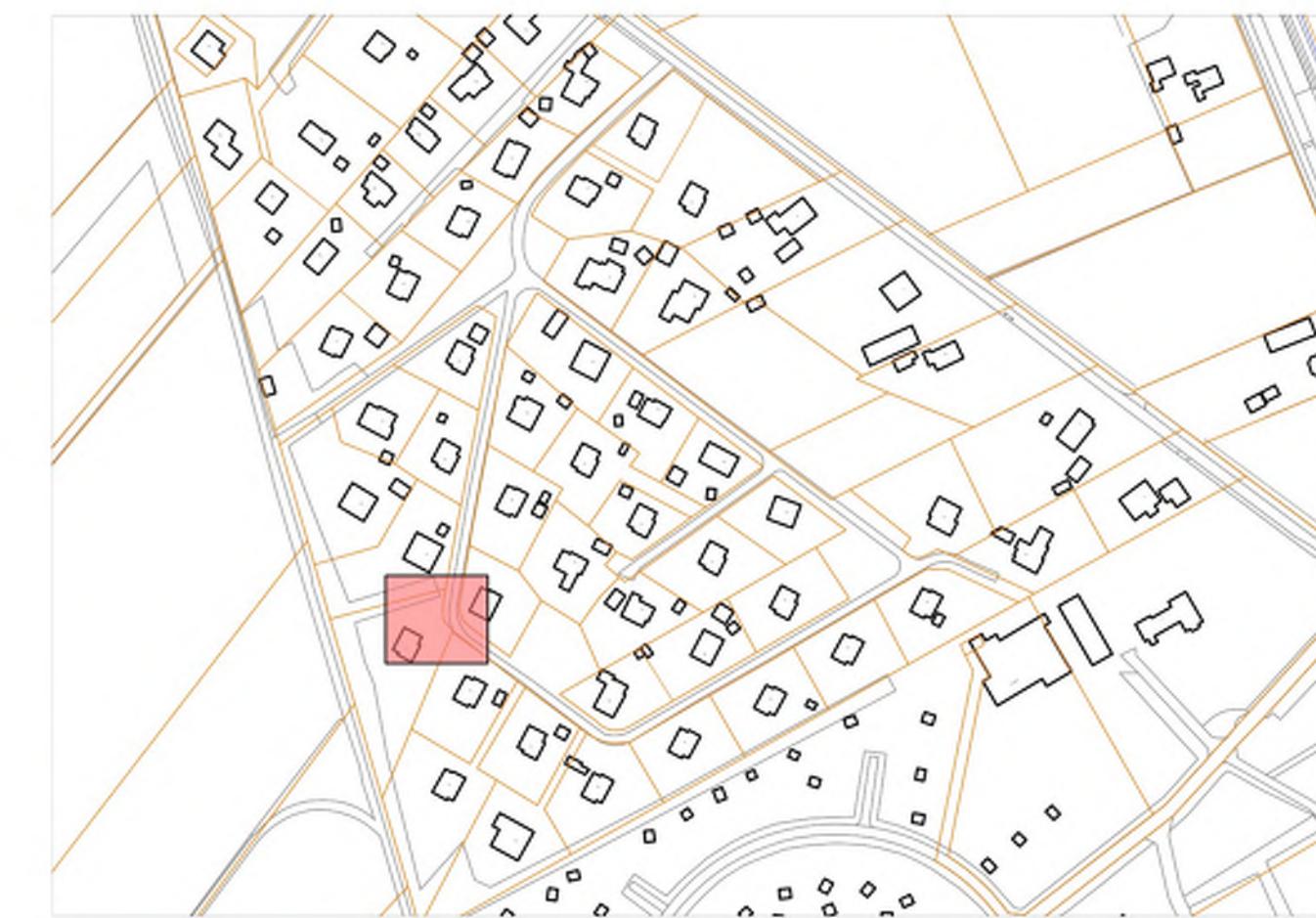
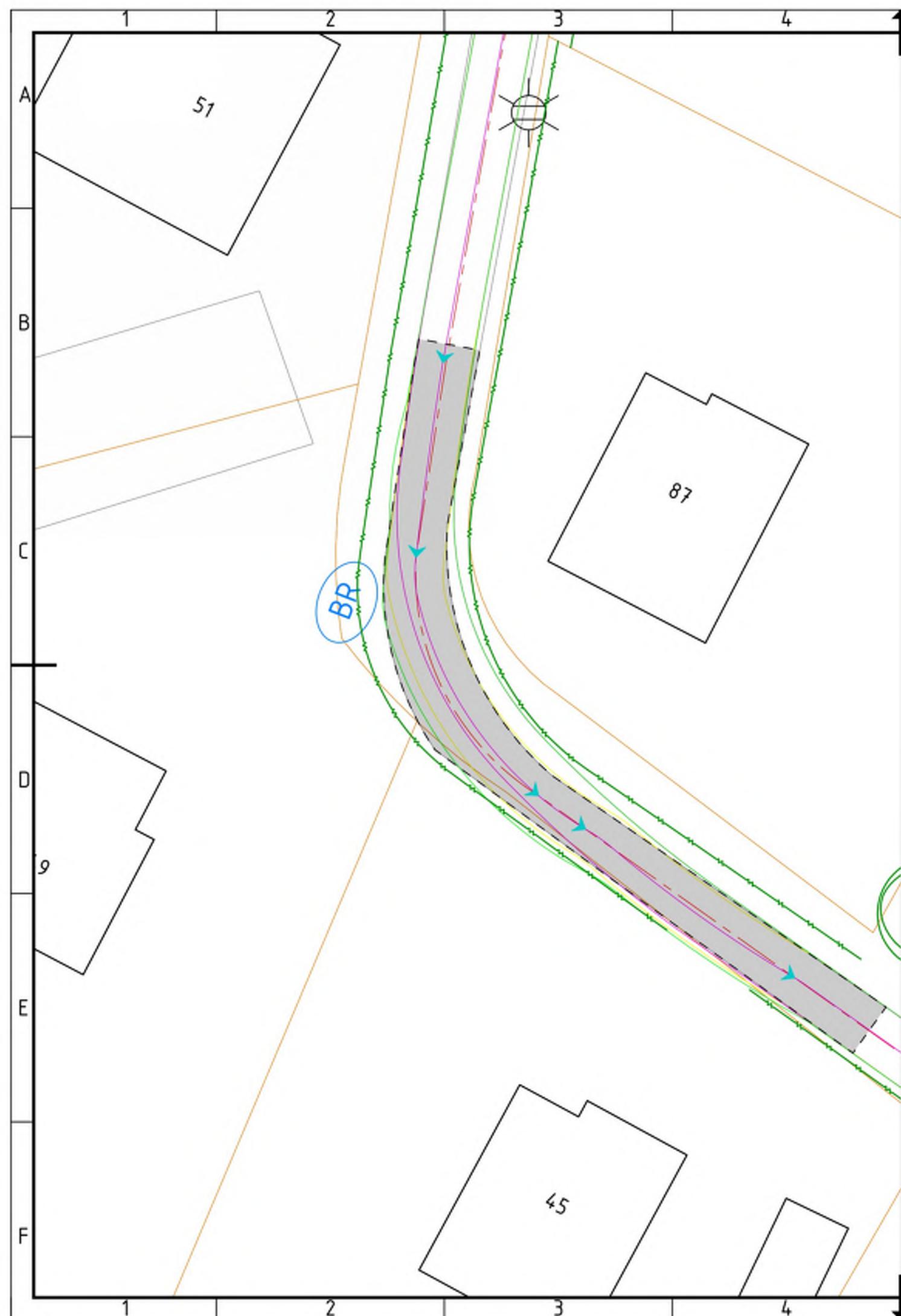
INVENTARISATIE PARKEREN BUNGALOWPARK "DE TIP"

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

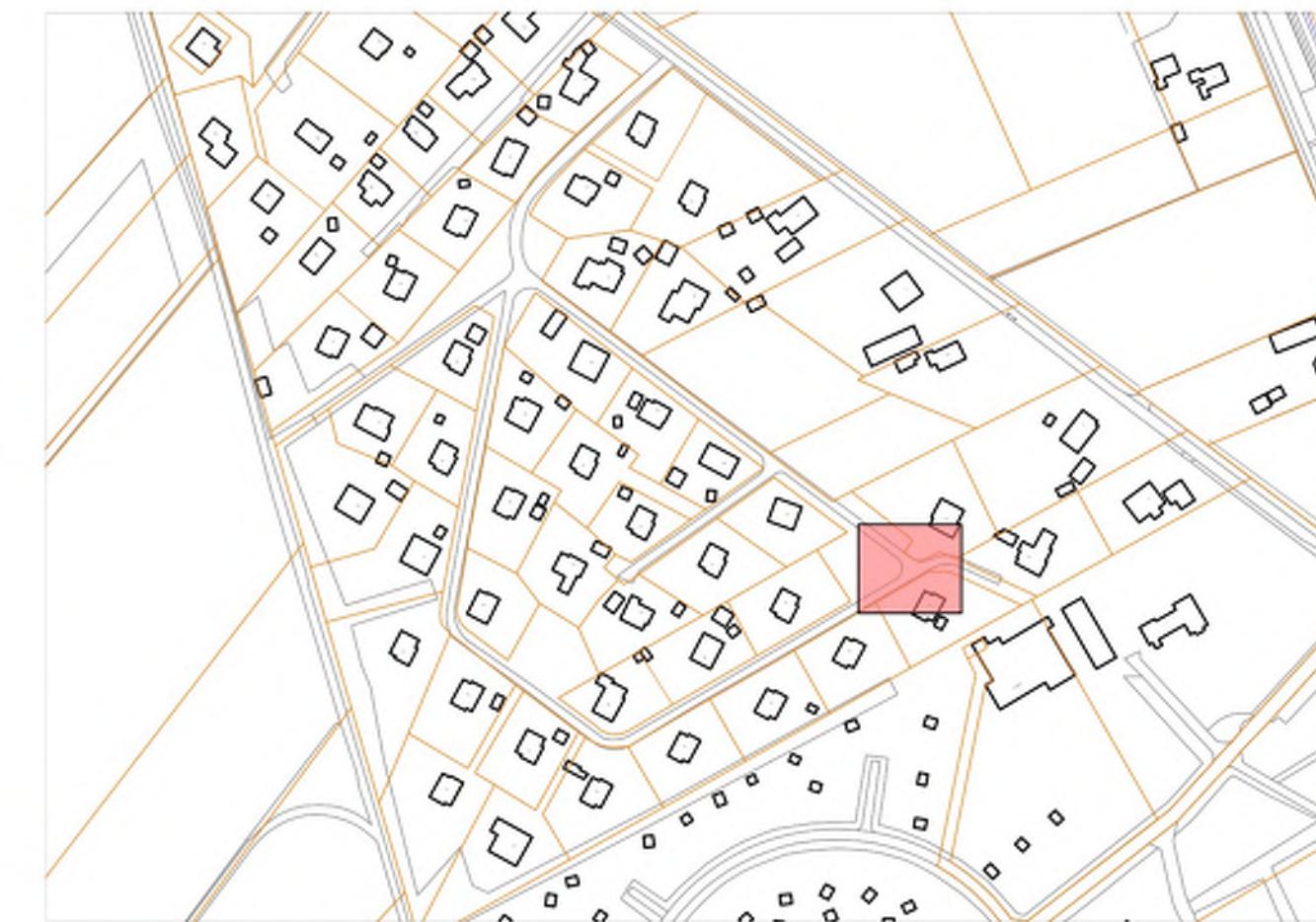
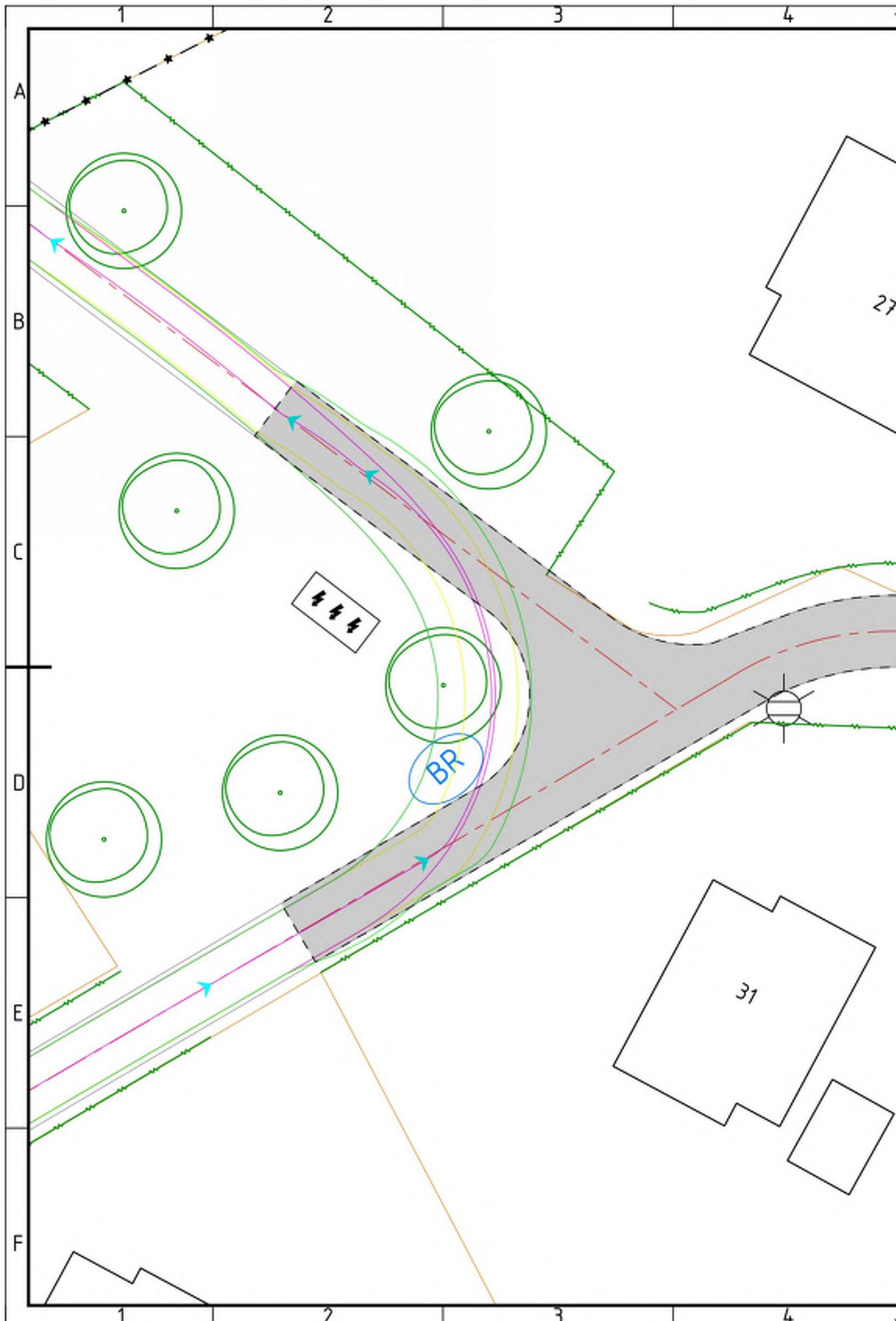
## Bijlage 3: Rijcurves



Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
Opdrachtgever	Tekenaar	Datum		
J Coevorden		25-01-2024		
Projectomschrijving	Projectleider	Datum goedgekeurd		
Advies verharding camping De Tip		25-01-2023		
Tekeningomschrijving	Schaal	Fornaat		
Detail rijcurve	1:200	A1		
Tekeningnummer	Blad van Blad			
230600-03	1 van 1			
Status	Ontwerp fase			
N/A	S0			
Vestiging				
Erschede				
Bind				
mens omgeving ingenieurs				





Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
Opdrachtgever	Tekenaar	Datum		
Coevorden	J	25-01-2024		
Projectomschrijving	Projectleider	Datum goedgekeurd		
Advies verharding camping De Tip	J	25-01-2023		
Tekeningomschrijving	Schaal	Fornaat		
Detail rijcurve	1:200	A1		
Tekeningnummer	Blad van Blad			
230600-04	1 van 1			
Status	Ontwerp fase			
N/A	S0			
Vestiging				
Erschede	J			
	J			
	J			

## Bijlage 4: Resultaten asfaltboringen



Siems Wegenbouwlaboratorium B.V.

t.a.v. de heer [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED][REDACTED] B.V.  
Wilmersdorf 50  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]@kiwa-koac.com[www.kiwa-koac.com](http://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]  
Aantal bladen : 2  
Aantal bijlagen : 2

### Volgens opgave opdrachtgever

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

In geval van versienummer '2' of hoger vervallen de voorgaande versies. De in deze rapportage vermelde onderzoeken zijn uitgevoerd door [REDACTED], 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. [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] uitgevoerd. Het onderzochte materiaal en/of proefstukken zijn ten behoeve van het onderzoek aangeleverd. [REDACTED] 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.

[REDACTED] is door de [REDACTED] 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:

[REDACTED] B.V.

J.H. [REDACTED]  
Unitmanager Material Testing



## 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				
<b>Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)</b>				
1	Slijtlaag STAB 0/16	9 61	9 52	geen
2	Slijtlaag Slijtlaag STAB 0/16	7 14 72	7 7 58	geen
3	Slijtlaag STAB 0/16	10 67	10 57	geen

### Schademelding

Cilindernummer	Opmerking
3	Lengtescheur 25-67



## Toelichting bij tabel bepaling constructieopbouw, laagdikte en aantonen van PAK

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

- De "laagdikte cumulatief" en het "fluorescerend gebied" worden aangegeven in millimeters gemeten vanaf de bovenzijde van de kernen/verharding;
- Als in de kolom "fluorescerend gebied" als resultaat "geen" wordt vermeld, betekent dit, dat het asfalt vrijwel altijd nader onderzocht moet worden op de aanwezigheid van PAK. Zonder nader onderzoek zal het asfalt door de asfaltcentrale als teerhoudend worden beschouwd, tenzij aan de voorwaarden bij het volgende gedachtestreepje wordt voldaan. Als in de kolom "fluorescerend gebied" een bereik "xx-yy" vermeld is in dit bereik fluorescentie waargenomen en is met een grote mate van zekerheid teer in het asfalt verwerkt. Er moet vanuit worden gegaan, dat dit asfalt teerhoudend is en dat het PAK<sub>10</sub>-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](http://www.kiwa-koac.com) bij 'Klik hier voor meer informatie per dienst' onder 'Appendices'  (PDF)' (rechts op de home pagina).



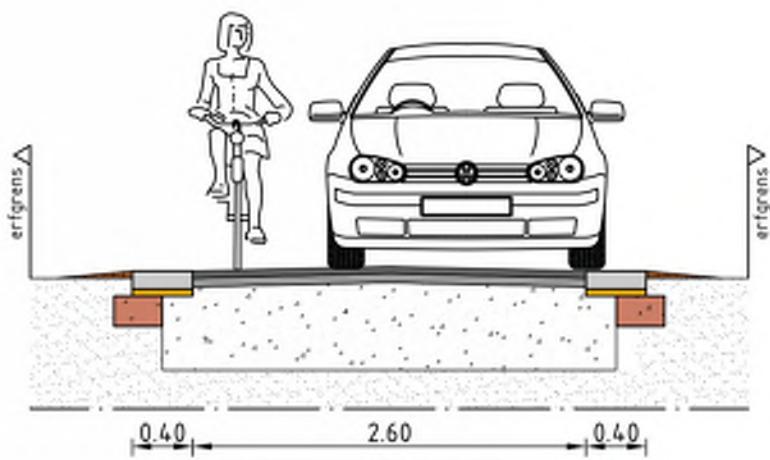
## bijlage 2 : Foto's





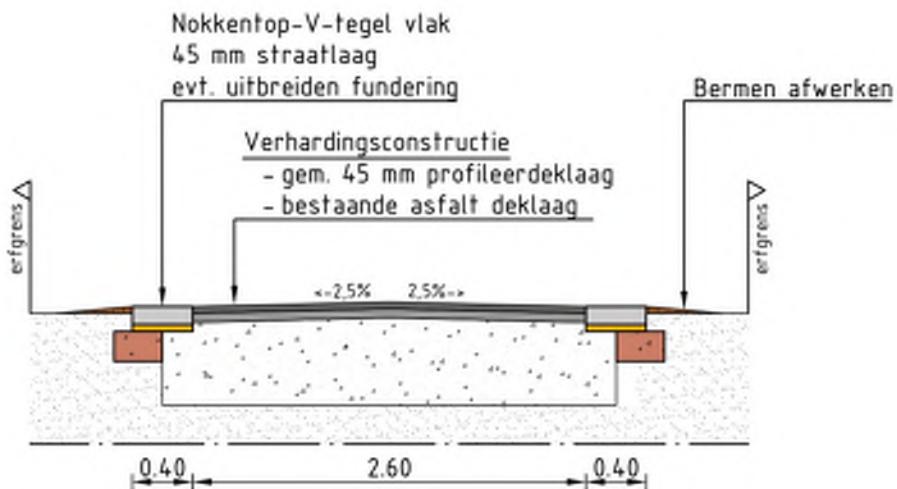
&gt;

## Bijlage 5: Uitwerking profielen en kostenraming



## Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50



## Principeprofiel optie 1

Schaal 1:50

Opdrachtgever  
Gemeente Coevorden

Tekeningsschrijving  
Principeprofielen optie 1

## Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

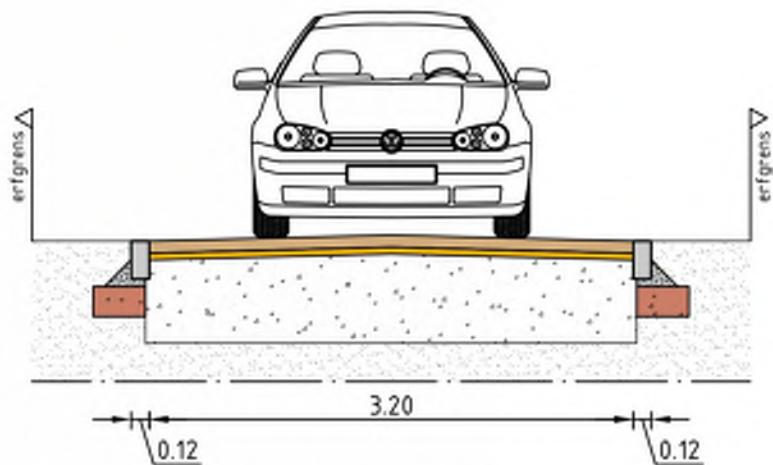
Datum 1 februari 2024  
 Opdrachtgever Gemeente Coevorden  
 Contactpersoon H. Commissie  
 Postadres Kasteel 1  
 Postcode 7741 GC [REDACTED]



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
<b>Optie 1; Overlagen bestaande verharding</b>					
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ 0,25	€ 575,00
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	230	€ 10,00	€ 2.300,00
	Oppreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	300	€ 12,50	€ 3.750,00
	Oppreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€ 12,50	€ 4.375,00
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€ 6,00	€ 1.440,00
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€ 7,50	€ 3.450,00
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€ 20,00	€ 4.400,00
	Verwerken grond t.p.v. vervallen bochten	m3	240	€ 7,50	€ 1.800,00
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ 5,00	€ 1.500,00
	Leveren en aanbrengen fundering nokkentop-v-tegels	ton	310	€ 12,50	€ 3.875,00
	Leveren en aanbrengen straatlaag	m2	620	€ 1,50	€ 930,00
	Leveren en aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	115	€ 110,00	€ 12.650,00
	Leveren en aanbrengen deklaag 45mm	ton	35	€ 125,00	€ 4.375,00
	Leveren en aanbrengen uitval/deklaag 45mm	ton	250	€ 120,00	€ 30.000,00
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	2.300	€ 0,60	€ 1.380,00
	Leveren en aanbrengen slijlaag	m2	2.300	€ 8,50	€ 19.550,00
	Leveren en aanbrengen nokkentop-v-tegel, 1 strek a 0,40m	m2	620	€ 35,00	€ 21.700,00
	Herstellen particuliere infiltraties	m2	420	€ 20,00	€ 8.400,00
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€ 0,50	€ 760,00
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€ 0,80	€ 1.216,00
	Aanbrengen infiltratieconstructie / plateau entree	EUR	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
	<b>SUBTOTAAL</b>				<b>€ 143.426,00</b>
<b>9 STAARTPOSTEN</b>					
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€ 750,00	€ 750,00
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%		€ 12.908,34
	Algemene kosten	EUR	7,00%		€ 10.039,82
	Winst en risico	EUR	3,00%		€ 4.302,78
	Stelpost	EUR	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	Onvoorzien	EUR	20,00%		€ 35.085,39
	Bijdrage RAW-systeematiek	%	0,15%		€ 270,64
	afronding				<b>€ 1.717,03</b>
	<b>TOTAAL</b>				<b>€ 217.500,00</b>

**Meerprijs, incl 40% staartkosten:**

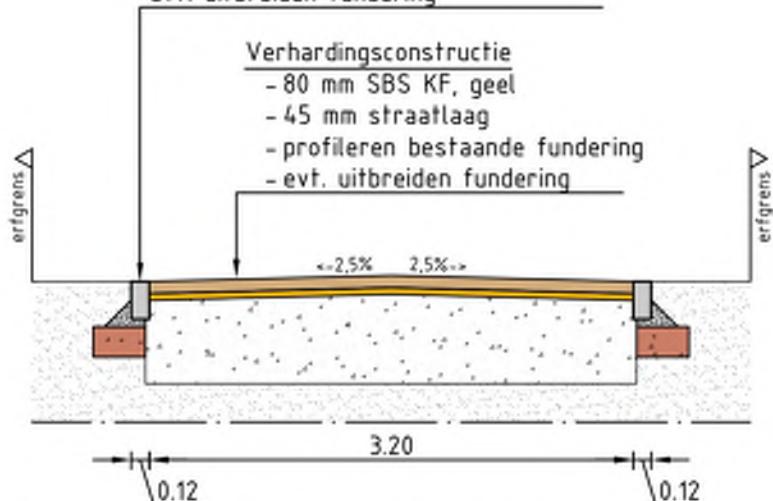
Meerprijs asfalt indien teerhouwend	ton	110	€ 70,00	€ 7.700,00
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ 49,00	€ 17.150,00



## 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  
 Coevorden

Tekeningsomschrijving  
Principeprofielen optie 2

**bind** mens omgeving ingenieurs

Vestiging Enschede  
 J J

Vestiging Coevorden  
 J J

# Verhardingsadvies "de Tip" 230600 W-O

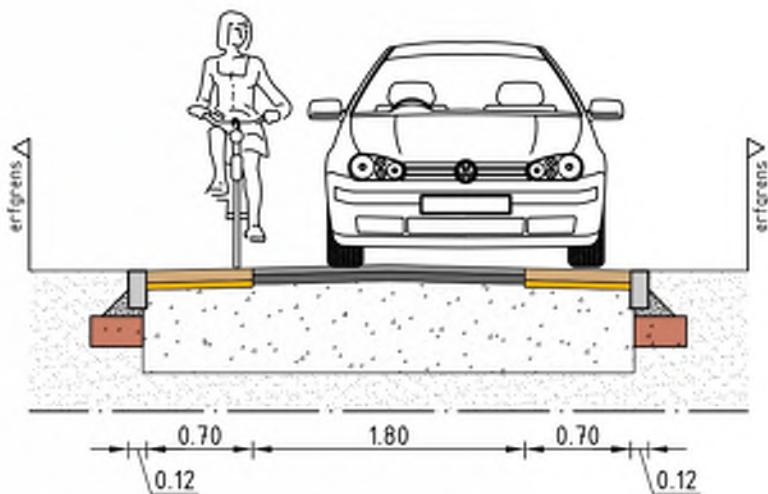
Datum 1 februari 2024  
 Opdrachtgever Gemeente Coevorden  
 Contactpersoon H. Commissie  
 Postadres Kasteel 1  
 Postcode 7741 GC [REDACTED]



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
<b>Optie 2; Rijbaan van straatbaksteen keiformaat geel</b>					
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ 0,25	€ 575,00
	Asfalt opnemen	m2	2.300	€ 10,00	€ 23.000,00
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten	m2	350	€ 12,50	€ 4.375,00
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	240	€ 6,00	€ 1.440,00
	Ontgraven grond tbv aanbrengen Nokkentop-V-tegel	m3	460	€ 7,00	€ 3.220,00
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€ 20,00	€ 4.400,00
	Verwerken grond tgv vervallen bochten	m3	240	€ 7,50	€ 1.800,00
	Leveren en aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ 5,00	€ 1.500,00
	Leveren en aanbrengen fundering kantopsplitsing/verbreding	ton	310	€ 12,50	€ 3.875,00
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijbaan	m2	2.500	€ 1,25	€ 3.125,00
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	2.500	€ 60,00	€ 150.000,00
	Leveren en aanbrengen oplsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€ 25,00	€ 38.750,00
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€ 20,00	€ 8.400,00
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€ 0,50	€ 760,00
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€ 0,80	€ 1.216,00
	Aanbrengen inrichtconstructie / plateau entree	EUR	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
<b>SUBTOTAAL</b>					€ 261.436,00
<b>9 STAARTPOSTEN</b>					
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€ 750,00	€ 750,00
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Uitvoeringskosten	EUR	9,00%		€ 23.529,24
	Algemene kosten	EUR	7,00%		€ 18.300,52
	Winst en risico	EUR	3,00%		€ 7.843,08
	Stelpost	EUR	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	Onvoorzien	EUR	20,00%		€ 63.171,77
	Bijdrage RAW-systeematiek	%	0,15%		€ 481,29
	afronding				€ 488,10
<b>TOTAAL</b>					€ 385.000,00

**Meerprijs incl 40% staartkosten:**

Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	500	€ 70,00	€ 35.000,00
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ 49,00	€ 17.150,00



**Principeprofiel optie 3**  
Schaal 1:50

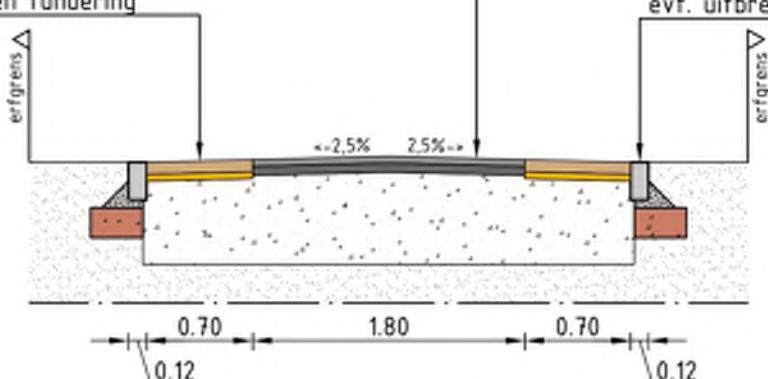
Verhardingsconstructie

- 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  
 Coevorden

Tekeningsschrijving  
**Principeprofielen optie 3**

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



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
<b>Optie 3; Rijloper</b>					
	Reinigen asfalt/vrijmaken rand asfalt	m2	2.300	€ 0,25	€ 575,00
	Bakken frezen (uitgangspunt 10%)	m2	120	€ 10,00	€ 1.200,00
	Zagen asfalt tbv rijloper	m	1.550	€ 1,75	€ 2.712,50
	Opbreken asfaltverharding tbv rijloper (breedte 1,80m)	m2	900	€ 12,50	€ 11.250,00
	Opbreken asfaltverharding aan te passen bochten	m2	150	€ 12,50	€ 1.875,00
	Opbreken funderingslaag aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ 12,50	€ 3.750,00
	Ontgraven grond tbv aan te passen bochten	m3	115	€ 6,00	€ 690,00
	Ontgraven grond tbv aanbrengen verbreding	m3	460	€ 7,50	€ 3.450,00
	Leveren en aanbrengen zand	m3	220	€ 20,00	€ 4.400,00
	Verwerken grond t/m vervallen bochten	m3	240	€ 7,50	€ 1.800,00
	Aanbrengen fundering aan te passen bochten (hergebruik)	m2	300	€ 5,00	€ 1.500,00
	Aanbrengen fundering verbreding	m2	610	€ 12,50	€ 7.625,00
	Leveren en aanbrengen straatlaag, SBS rijloper	m2	1.100	€ 1,50	€ 1.650,00
	Aanbrengen onderlaag 80 mm	ton	54	€ 110,00	€ 5.940,00
	Aanbrengen deklaag 45mm	ton	38	€ 125,00	€ 4.750,00
	Aanbrengen uitvul/deklaag 45mm	ton	160	€ 120,00	€ 19.200,00
	Leveren en aanbrengen kleeflaag	m2	1.400	€ 0,80	€ 840,00
	Aanbrengen slijplaag	m2	1.400	€ 9,50	€ 13.300,00
	Leveren en aanbrengen gele sbs kf, rijbaan	m2	1.100	€ 60,00	€ 66.000,00
	Leveren en aanbrengen opsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€ 25,00	€ 38.750,00
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€ 20,00	€ 8.400,00
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€ 0,50	€ 760,00
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€ 0,80	€ 1.216,00
	Aanbrengen inritconstructie/plateau entree	EUR	1	€ 15.000,00	€ 15.000,00
<b>SUBTOTAAL</b>					€ 216.633,50
<b>9 STAARTPOSTEN</b>					
	Inrichten werkterrein	EUR	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	Opruimen werkterrein	EUR	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	Aan- en afvoer materieel	EUR	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	Overige eenmalige kosten	EUR	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	Uitvoeringskosten	%	9,00%		€ 19.497,02
	Algemene kosten	%	7,00%		€ 15.164,35
	Winst en risico	%	3,00%		€ 6.499,01
	Stelpost	EUR	1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
	Onvoorzien	EUR	20,00%		€ 52.758,77
	Bijdrage RAW-systematiek	%	0,15%		€ 482,33
	afronding				€ 465,03
<b>TOTAAL</b>					€ 322.500,00

**Meerprijs, incl 40% staartkosten:**

Meerprijs asfalt indien teerhoudend	ton	234	€ 70,00	€ 16.380,00
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ 49,00	€ 17.150,00

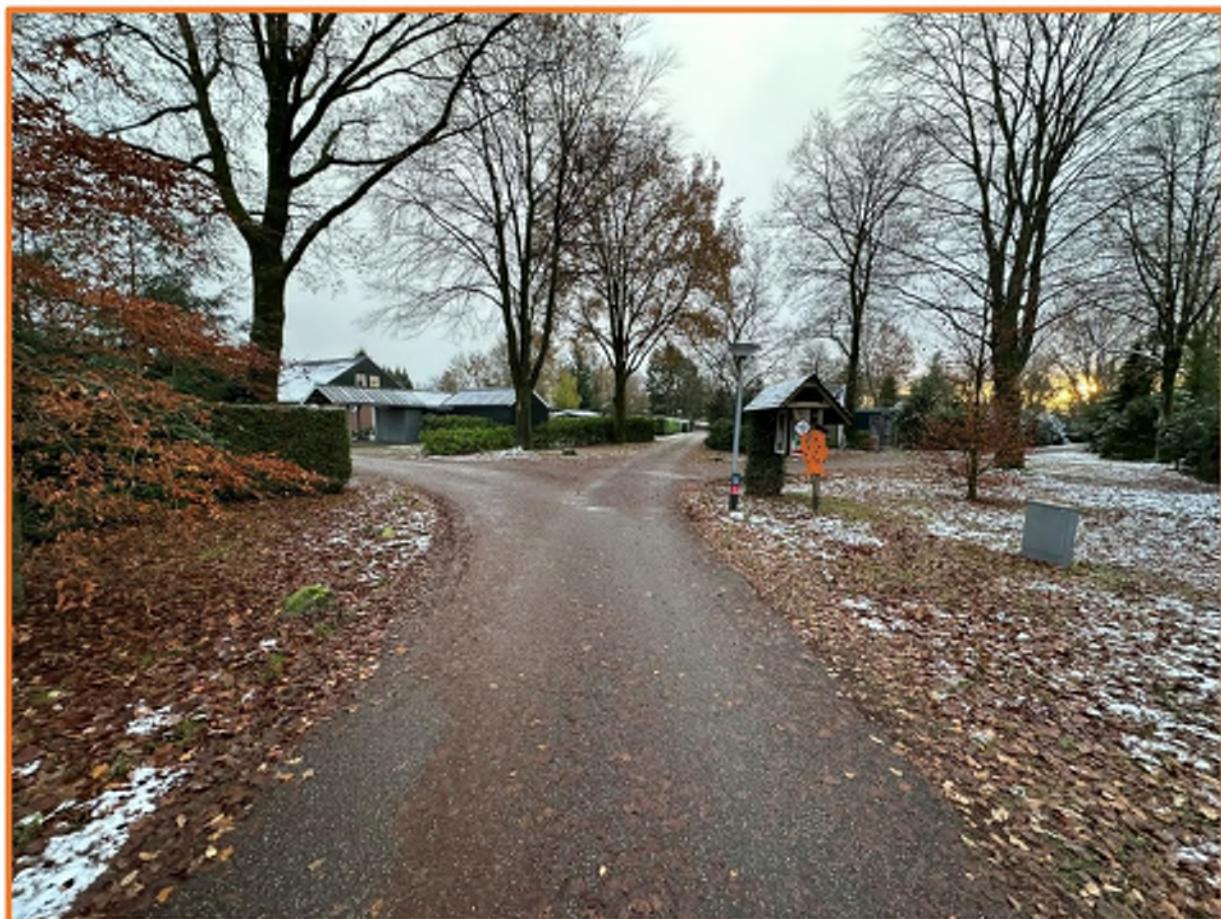
# Toelichting grondslagen

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

# Advies verhardingsconstructie camping De Tip



# Advies verharding camping De Tip

**Vestiging Enschede:**

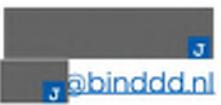
**Marssteden 70**

**7547 TD Enschede**

**Vestiging Groningen:**

**Winschoterdiep 50**

**9723 AB, Groningen**

 [j@bindddd.nl](mailto:j@bindddd.nl)

[www.bindddd.nl](http://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.

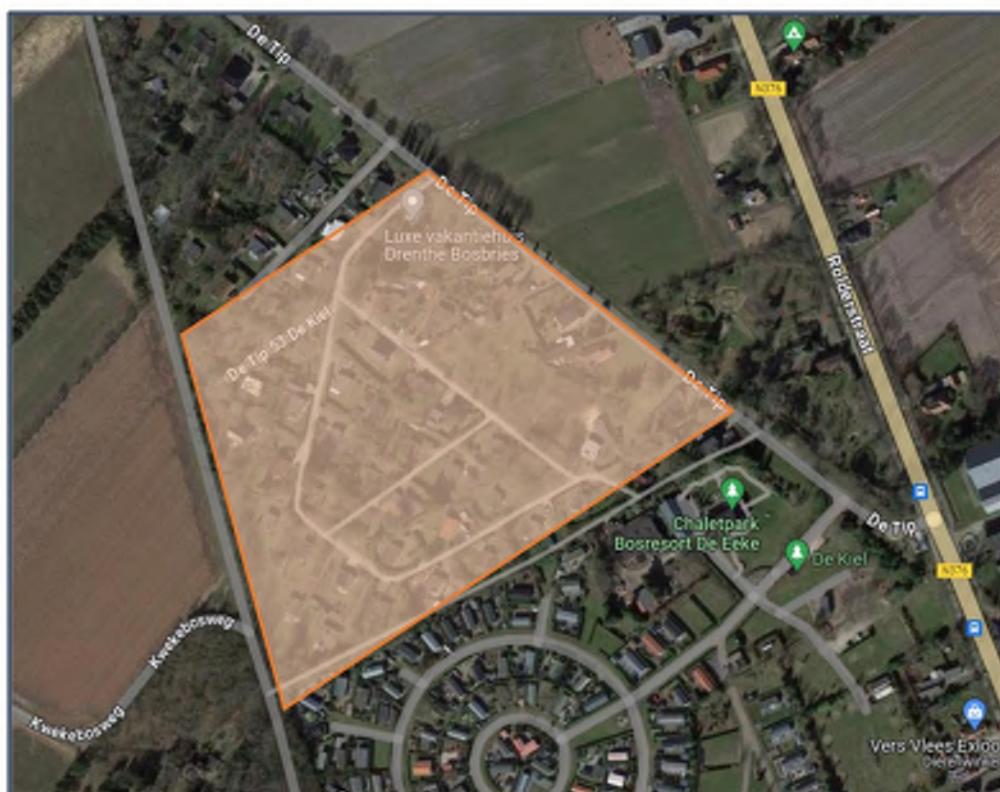
Voor het advies hebben we gebruik gemaakt van de volgende gegevens. De BGT voor de ondergrond, de kadastrale gegevens uit de BGT en de KLIC-melding. Voor de constructieopbouw zijn een 3-tal boringen uitgevoerd en is een schouw van de situatie uitgevoerd.

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 sloep 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.

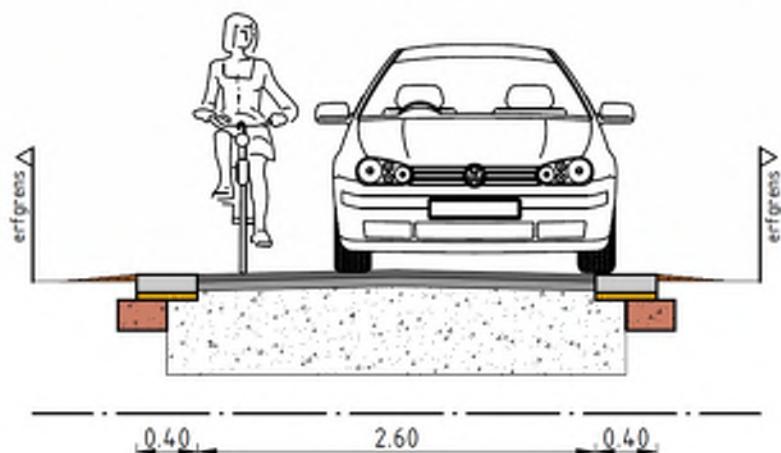
Binnen het bungalowpark is er wel ruimte om op minimaal 2 locaties parkeren aan te leggen, maar dit hebben we in de uitwerking niet verder meegenomen. Indien het gewenst is kunnen er 2x 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd voor € 14.000,- excl. BTW.

### 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

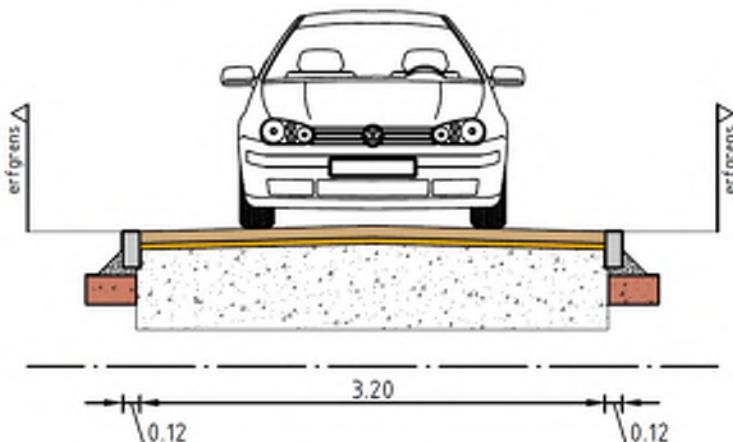
#### Nadelen:

- 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

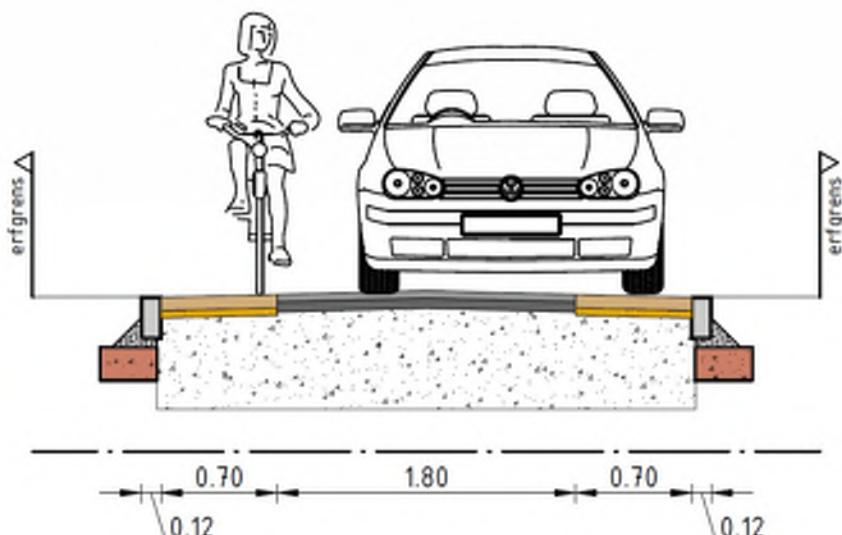
**Nadelen:**

- 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:

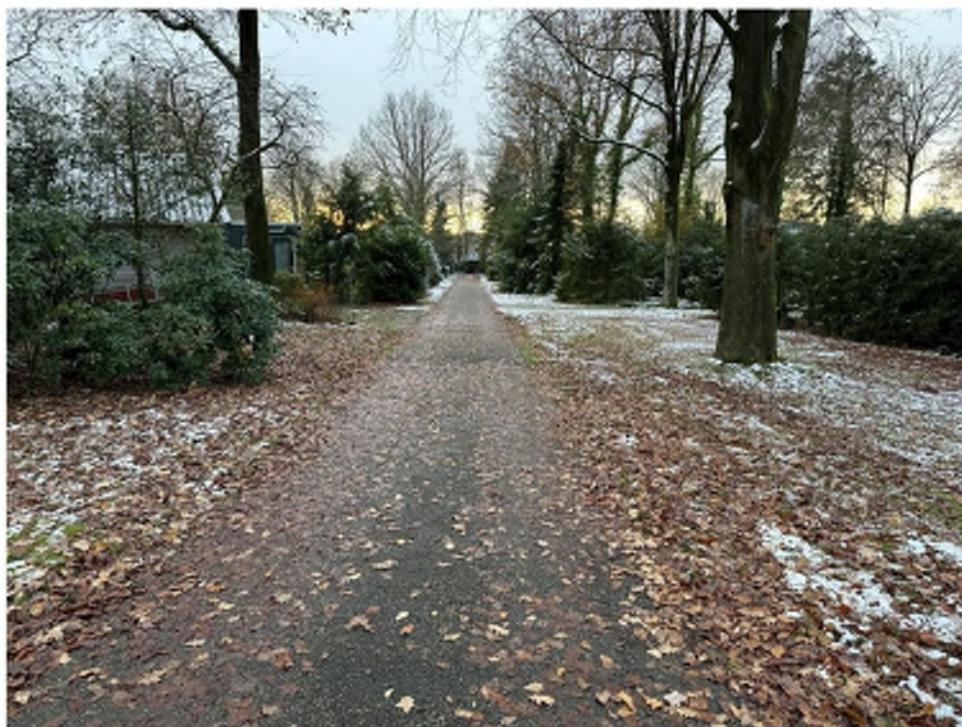
*Procesmatig:*

- 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

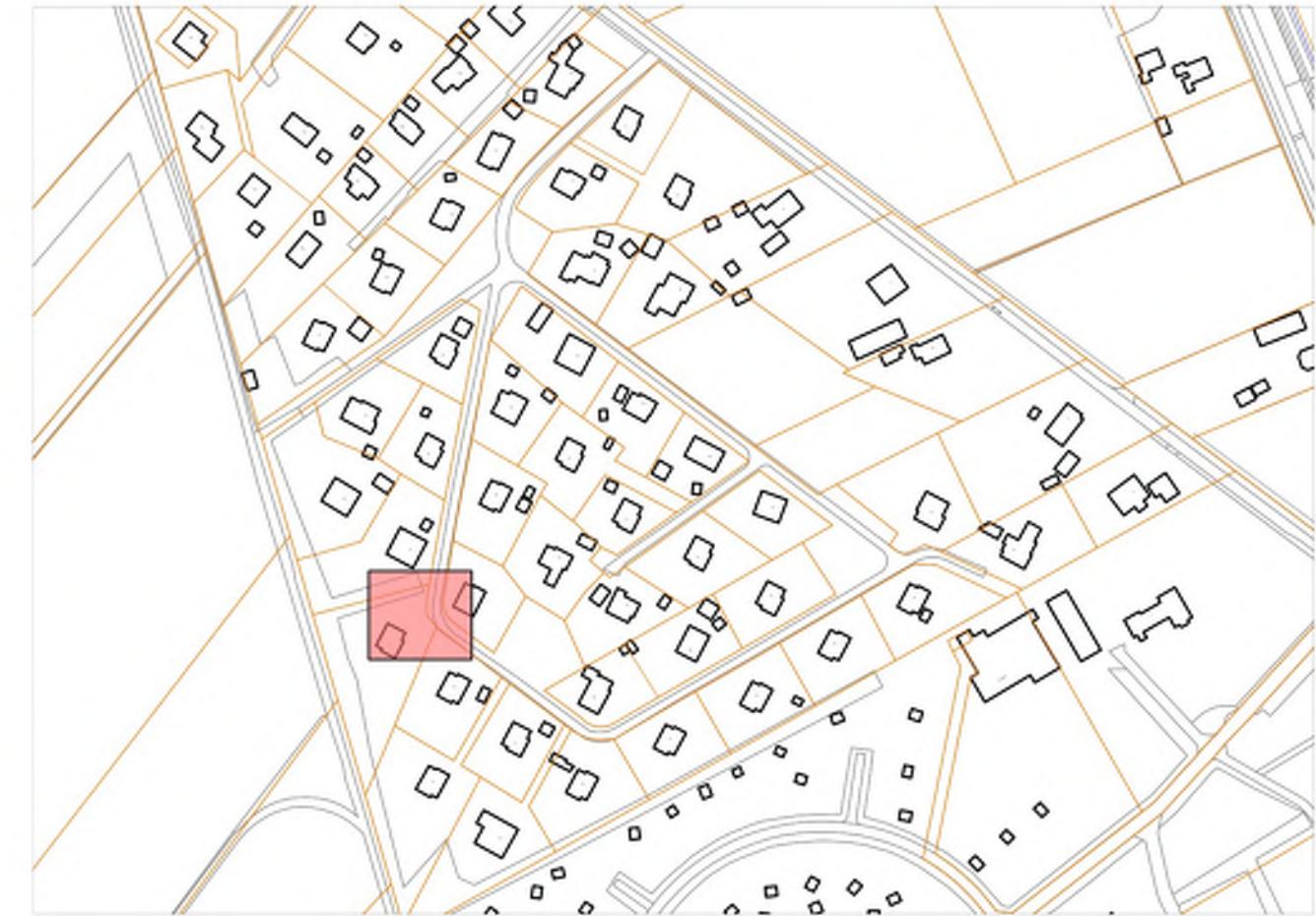
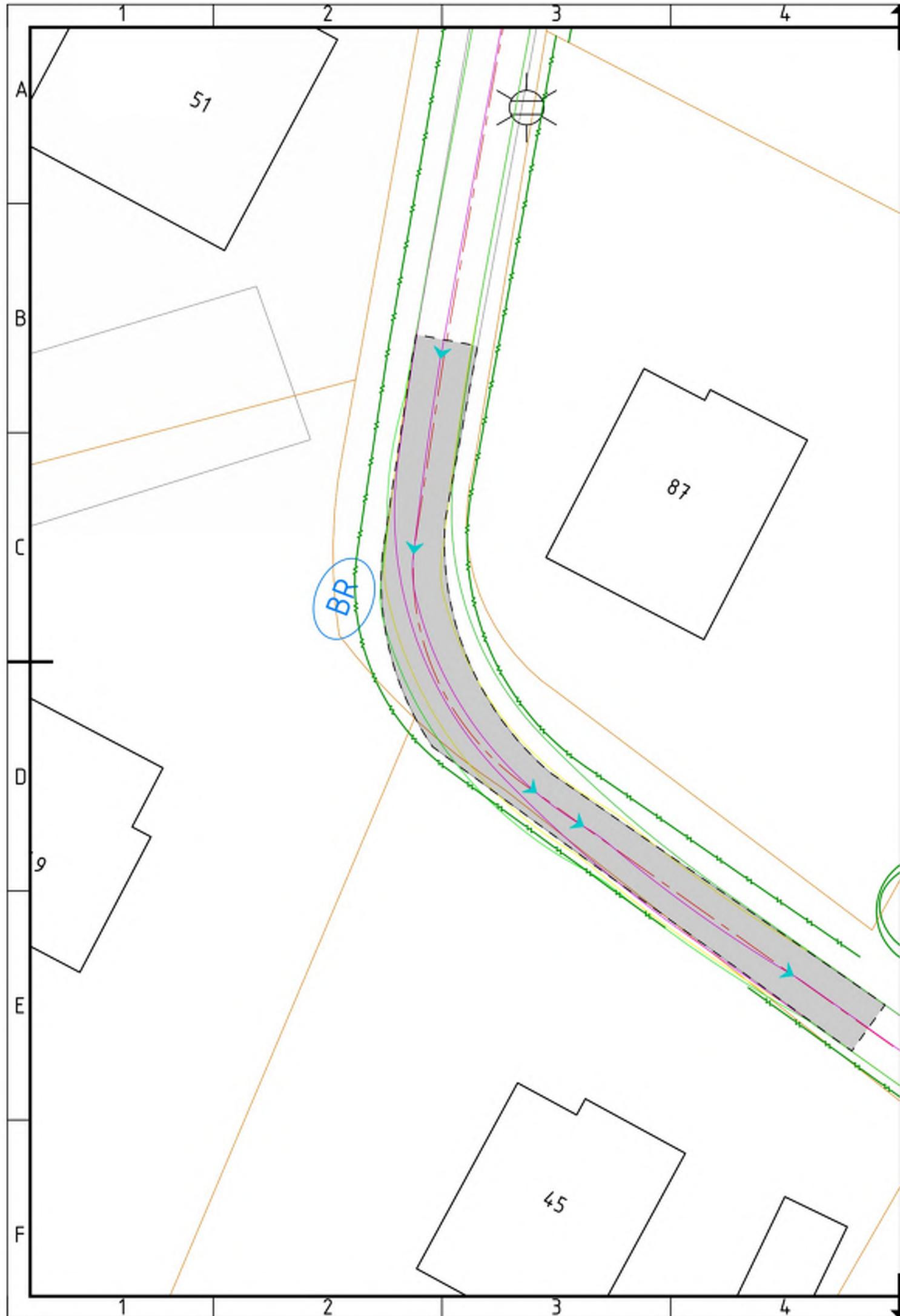
huisnr.	parkeerruimte			type verharding oprit
	t.b.v. bewoner	t.b.v. bezoek	langs rijbaan	
27	2			siertegels
29	2			SBS, df
31	2			grind/siertegels
33	2			grind
81	1			grind
35	1			grind
83	3			SBS div. formaten
37	3			betontegels
85	2			grind
39	2			asfalt
43	lange oprijlaan			Tegels 500 x 500 mm
41	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



Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

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

Opdrachtgever  
Gemeente Coevorden

---

## Projectomschrijving

#### Tekeningomschrijving

---

Tekeningnummer  
230600 0

State  
N/

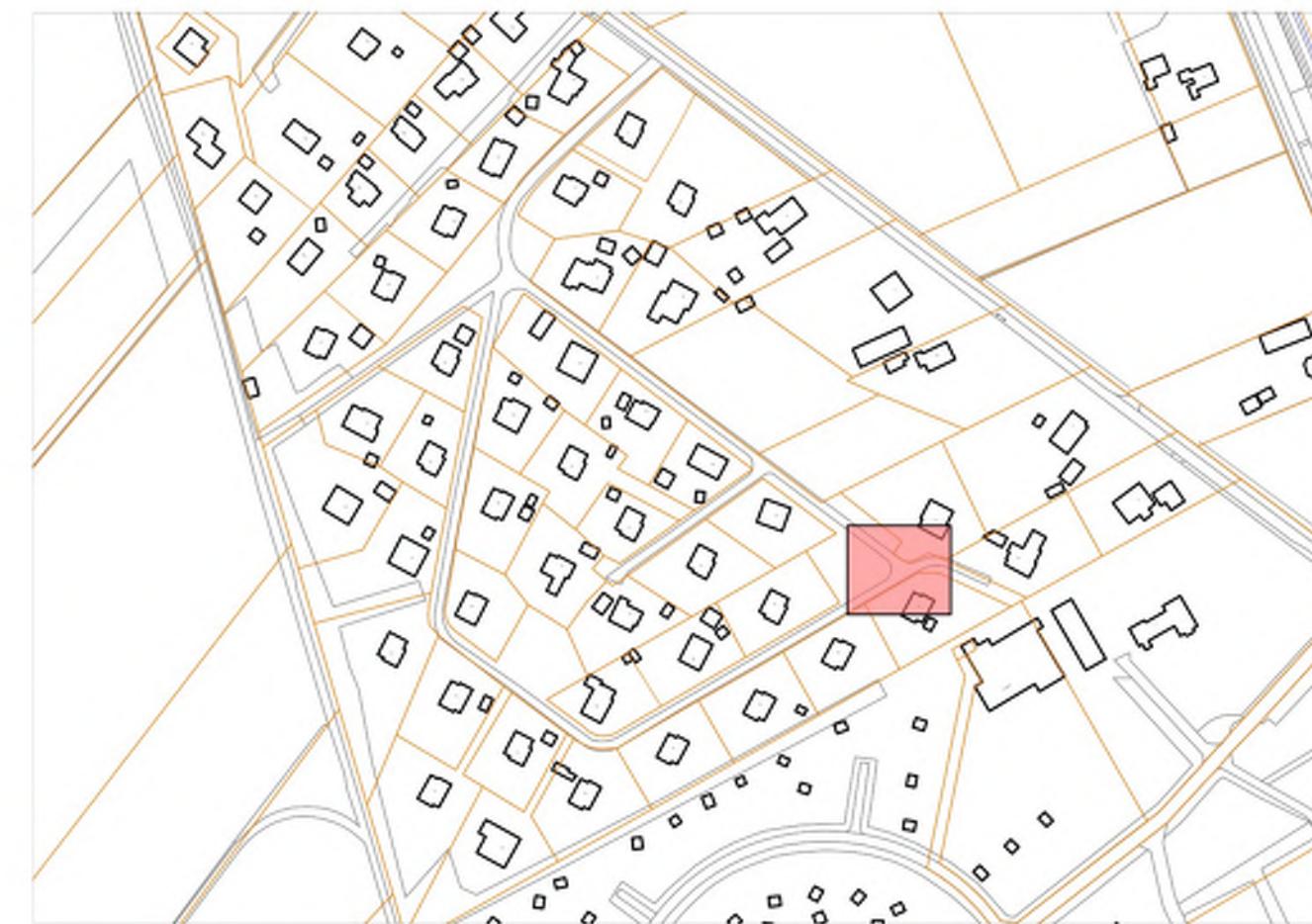
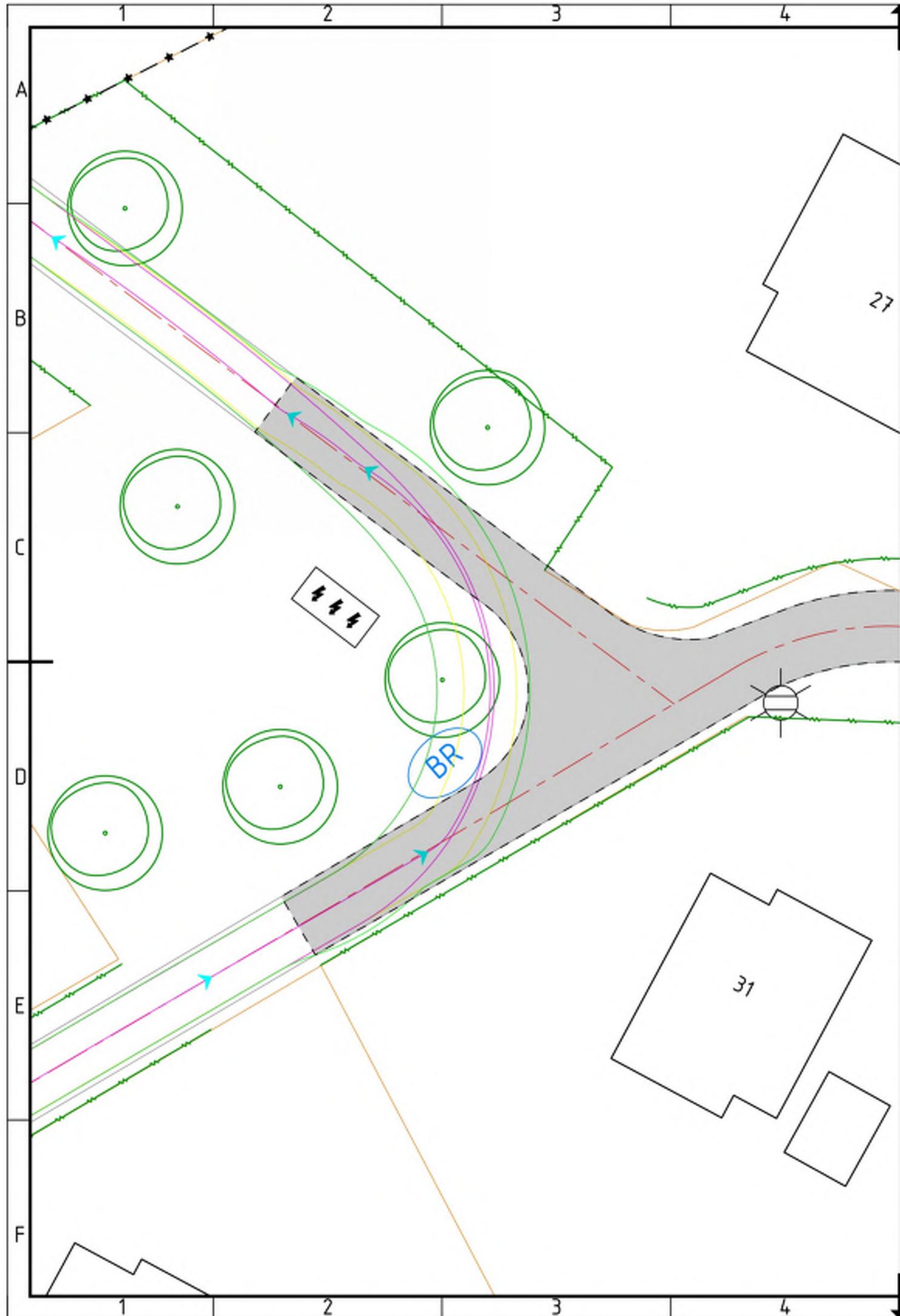
Blad van Blad  
1 van 1

---

Ontwerpfasen  
SO

bind

Vestiging Groningen  
Winsthalerweg 50  
9723 AB Groningen



Ontwerpvoertuig: Vuilnisauto CROW 2004 (NL)

Code	Omschrijving	Datum	Getekend	Gecontroleerd
-	-	-	-	-

Opdrachtgever  
Gemeente Coevorden

---

## Projectomschrijving

---

**Tekeningomschrijving**

**Detail rijcurve**

Tekeningnummer  
230600-0

State  
N/

Blad van Bla  
1 van 1  
Ontwerpfas  
SO

bind

Vestiging Groningen  
Winschoterweg 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  
[REDACTED] J @kiwa-koac.com  
[www.kiwa-koac.com](http://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.

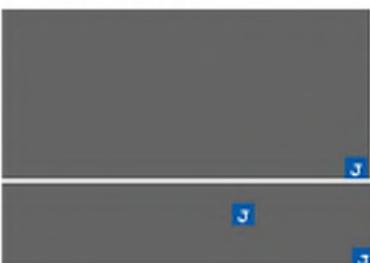
## 3 Resultaten van het onderzoek

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				
<b>Bepalen van de constructieopbouw en de laagdikte en het aantonen van PAK met PAKdetector (PAK-detectorproef)</b>				
1	Slijtlaag STAB 0/16	9 61	9 52	geen
2	Slijtlaag Slijtlaag STAB 0/16	7 14 72	7 7 58	geen
3	Slijtlaag STAB 0/16	10 67	10 57	geen

### Schademelding

Cilindernummer	Opmerking
3	Lengtescheur 25-67



## Toelichting bij tabel bepaling constructieopbouw, laagdikte en aantonen van PAK

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

- De "laagdikte cumulatief" en het "fluorescerend gebied" worden aangegeven in millimeters gemeten vanaf de bovenzijde van de kernen/verharding;
- Als in de kolom "fluorescerend gebied" als resultaat "geen" wordt vermeld, betekent dit, dat het asfalt vrijwel altijd nader onderzocht moet worden op de aanwezigheid van PAK. Zonder nader onderzoek zal het asfalt door de asfaltcentrale als teerhoudend worden beschouwd, tenzij aan de voorwaarden bij het volgende gedachtestreepje wordt voldaan. Als in de kolom "fluorescerend gebied" een bereik "xx-yy" vermeld is in dit bereik fluorescentie waargenomen en is met een grote mate van zekerheid teer in het asfalt verwerkt. Er moet vanuit worden gegaan, dat dit asfalt teerhoudend is en dat het PAK<sub>10</sub>-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](http://www.kiwa-koac.com) bij 'Klik hier voor meer informatie per dienst' onder 'Appendices Kiwa KOAC (PDF)' (rechts op de home pagina).



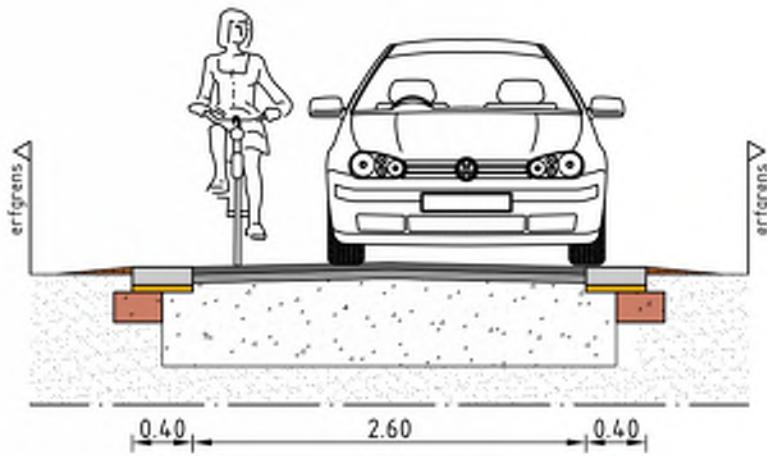
## bijlage 2 : Foto's





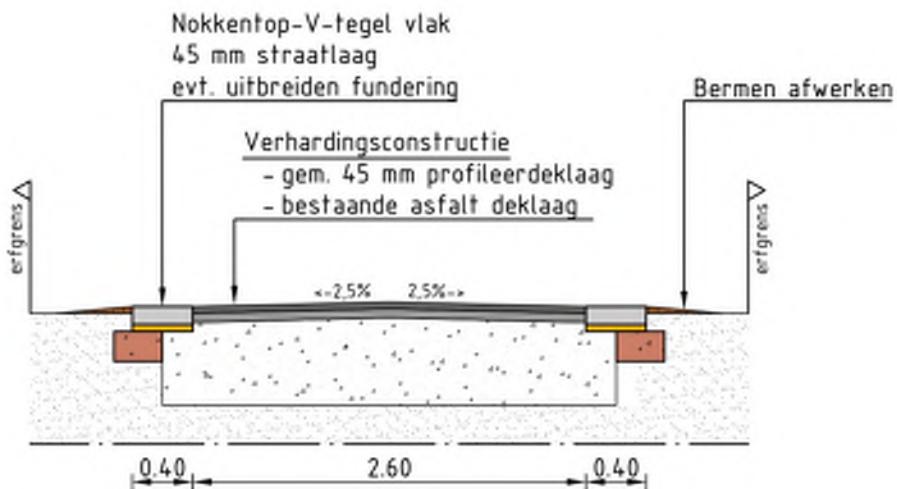
&gt;

## 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

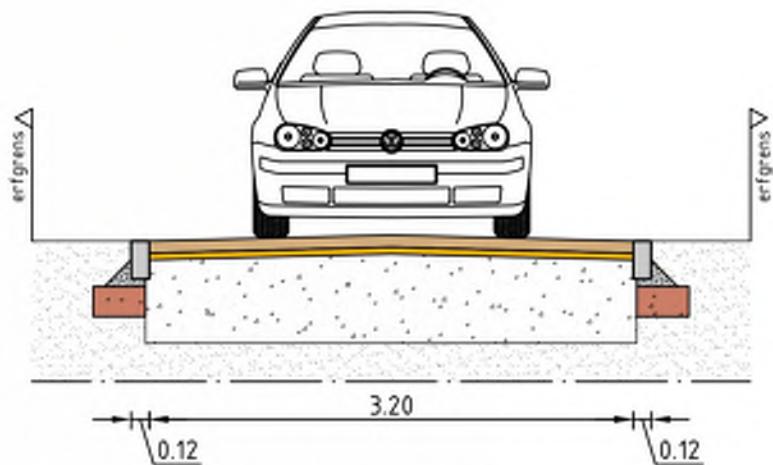
Datum 1 februari 2024  
 Opdrachtgever Gemeente Coevorden  
 Contactpersoon [REDACTED] J  
 Postadres Kasteel 1  
 Postcode 7741 GC Coevorden



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
<b>Optie 1; Overlagen bestaande verharding</b>					
	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
<b>SUBTOTAAL</b>				€ 143.426,00	
<b>9 STAARTPOSTEN</b>					
	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
<b>TOTAAL</b>				€ 217.500,00	

**Meerprijsen, incl 40% staartkosten:**

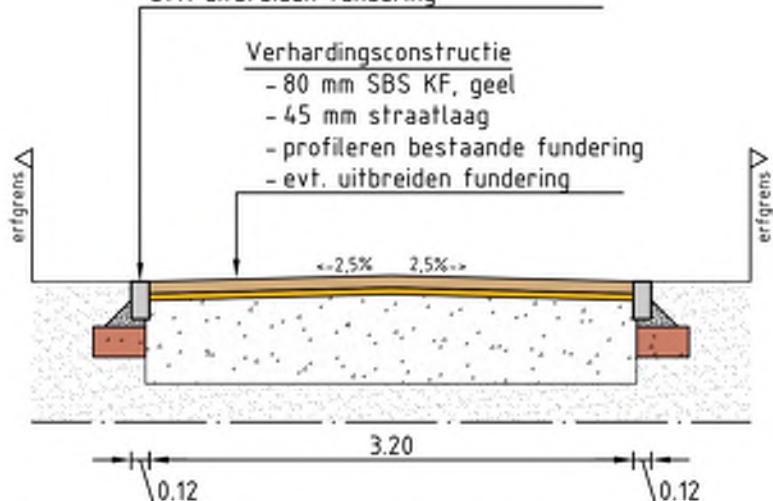
Meerprijs asfalt indien teerhouwend	ton	110	€ 110	€
Meerprijs funderingsmateriaal indien asbest	ton	350	€ 350	€ c



## 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

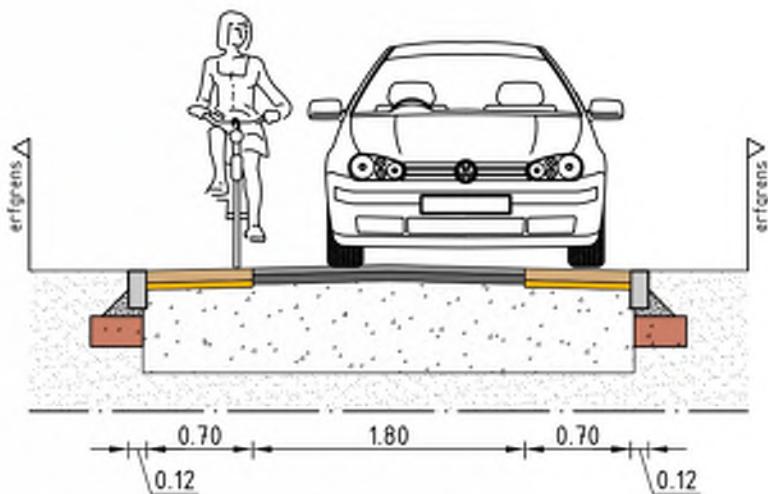
Datum 1 februari 2024  
 Opdrachtgever Gemeente Coevorden  
 Contactpersoon [REDACTED]  
 Postadres Kasteel 1  
 Postcode 7741 GC Coevorden



	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid resultaat verplichting	Prijs per eenheid in euro	Totaal bedrag in euro
<b>Optie 2; Rijbaan van straatbaksteen keiformaat geel</b>					
	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	€	€
<b>SUBTOTAAL</b>				€ 261.436,00	
<b>9 STAARTPOSTEN</b>					
	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
<b>TOTAAL</b>				€ 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

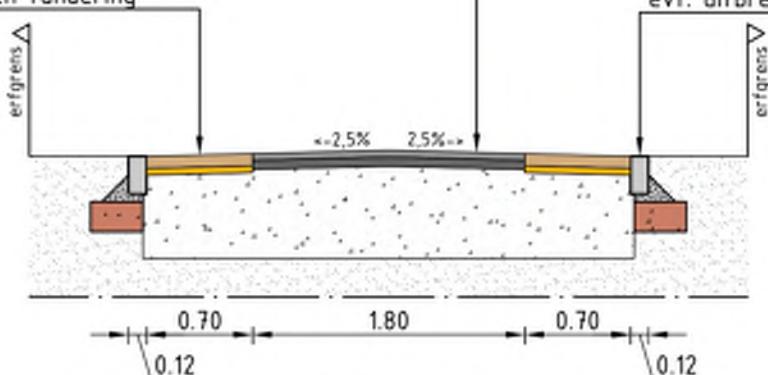
Verhardingsconstructie

- 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
<b>Optie 3; Rijloper</b>					
	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 opsluitband 12x25cm, betonrug	m1	1.550	€	€
	Herstellen particuliere inritten	m2	420	€	€
	Aanvullen en afwerken bermen	m2	1.520	€	€
	Inzaaien bermen	m2	1.520	€	€
	Aanbrengen inritconstructie/plateau entree	EUR	1	€	€
				C	c
	<b>SUBTOTAAL</b>				€ 216.633,50
<b>9 STAARTPOSTEN</b>					
	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	€	c

# Toelichting grondslagen

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



**Advies College van burgemeester en wethouders**

Datum	2 oktober 2024
Versie	
Naam rapporteur	[REDACTED] J
Afdeling - Team	Programma's
Afgestemd met	[REDACTED] J, programmamanager VVPC/Steven Stegen, bestuurlijk opdrachtgever
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	Raad (ingekomen stukken)
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	Mw. [REDACTED] J
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen

**Onderwerp:**

Streefbeeld bij transformatie recreatiepark De Tip, De Kiel

**Voorgesteld besluit:**

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

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

**nr.:**

**Besluit:**

**Paraaf gemeentesecretaris:**



## Advies b&w gemeente Coevorden

### Onderwerp

Streefbeeld bij transformatie park De Tip, De Kiel

### Besluit

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

### Inleiding

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

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

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

### Argumenten

1. Totstandkoming en strekking streefbeeld
  - 1.1. De basis voor het streefbeeld was een sessie van alle eigenaren, waarin allerlei onderwerpen op en rond het park zijn doorgenomen, vanuit de vraag 'wat is goed, wat kan beter'. In het streefbeeld is dat uitgewerkt en vertaald in acties. Het concept is, na afstemming met de wethouders [ ] en [ ], op 12 juli gepresenteerd aan de eigenaren in De Tip. Vervolgens is hen de gelegenheid gegeven tot 1 september schriftelijk te reageren. Dit heeft een aantal reacties opgeleverd die hebben geleid tot bijstelling op enkele punten. Op 1 oktober is de aangepaste versie in genoemde werkgroep besproken en is geconcludeerd dat het streefbeeld nu rijp is om te worden vastgesteld door het college. Voor de inhoud van het aangepaste streefbeeld verwijst ik u naar bijlage 1, voor een samenvatting van de ingediende reacties naar bijlage 2.
  - 1.2. In het streefbeeld worden op een aantal voor dit relevante park keuzes gemaakt over de toekomstige inrichting en over bepalingen die te zijner tijd in het ruimtelijk plan moeten worden opgenomen. De belangrijkste thema's zijn de volgende:
    - Bouwen en erf: behoud van het parkachtige karakter en daarom het bevriezen van de huidige bouwmogelijkheden (100 m<sup>2</sup>), met extra mogelijkheden voor bijgebouwen (50 m<sup>2</sup>, in plaats van 20 m<sup>2</sup>). Verder een maximaal verhardingspercentage (voorkomen versteening) en het uitsluiten van schuttingen/muren.
    - Groen: behoud groen, inventarisatie en bescherming waardevol groen.
    - Wegen en bermen: enkele verbeterpunten doorvoeren, bereikbaarheid hulpdiensten verbeteren/waarborgen.
    - Afvalinzameling: neemt gemeente over. Plaatsing ondergrondse voorziening.
    - Bouwbesluit (Besluit bouwwerken leefomgeving): inspectie is uitgevoerd, bij onvolkomenheden termijnen stellen voor aanpassingen.
2. Parallelle acties en vervolgtraject
  - 2.1. Voorafgaand aan het opstellen van het streefbeeld is onder leiding van de toenmalige projectleider een aantal acties in gang gezet. Het betreft onder meer het aan de hand van een taxatie bepalen van een vereeningsbijdrage, de toetsing van de woningen aan het Bouwbesluit (technische eisen), het vaststellen van de kosten voor het transformatietraject en het maken van een keuze over het eigendom van de wegen en de ondergrondse



infrastructuur in het VvE-gedeelte van het park. Ook is een concept-anterieure overeenkomst vastgesteld en gedeeld met de eigenaren, over onder andere het verhalen van de kosten.

Op deze acties is de afgelopen maanden, parallel aan het opstellen van het streefbeeld, voortgeborduurde. Zo is de keuze gemaakt dat de wegen in eigendom en beheer van de VvE blijven. Verder is geconstateerd dat de concept-anterieure overeenkomst in de voorgestelde vorm te prematuur was. Deze is teruggetrokken en zal in herziene vorm te zijner tijd opnieuw worden voorgelegd; zie ook onder 'Opmerkingen' en 'Aanpak/uitvoering'.

- 2.2. Het streefbeeld wordt vertaald in een uitvoeringsplan (transformatieplan) en een ruimtelijk plan, te weten een aanpassing van het omgevingsplan. Voor dat laatste traject is in overleg met cluster RO gekozen voor een zogenaamd TAM-omgevingsplan, waarbij TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Dit is een 'overgangsinstrument, tussen de vroegere wijziging van een bestemmingsplan en aanpassing van het omgevingsplan. Een stedenbouwkundig bureau heeft voor de zomer een concept-TAM opgesteld, waarin de input vanuit het streefbeeld is meegenomen. Deze concept-TAM is voorgelegd aan de relevante interne en externe adviespartners en is ook besproken in de werkgroep. De laatste reacties komen binnenkort binnen en zullen worden verwerkt tot een ontwerp-TAM. Onder 'Aanpak/uitvoering' staat beschreven in welk stadium dit ontwerp aan het college zal worden voorgelegd.
- 2.3. Op grond van de provinciale omgevingsverordening moet er een kwaliteitsimpuls worden toegevoegd. Dit betekent dat een transformatie niet louter het 'omzetten van de bestemming' mag zijn. Er dienen een of maatregelen getroffen te worden om de kwaliteit van/op het park te verbeteren. Dat kan op landschappelijk, ruimtelijk en/of maatschappelijk vlak en wat dat inhoudt kan per park verschillend zijn. Het initiatief om tot zo'n impuls te komen ligt primair bij de eigenaren. Voor De Tip wordt gedacht aan een plan voor een borging van de bestaande en verbetering van de biodiversiteit en de groene / ecologische kwaliteit. Hiermee wordt mogelijk meegelift op een pilot van de Provincie Drenthe ter vergroting van de Basiskwaliteit Natuur op vakantieparken die niet in beschermd natuurgebieden liggen. Dit wordt de komende tijd verder uitgewerkt en zal een plek krijgen in het transformatieplan en de anterieure overeenkomst.
- 2.4. De gewijzigde afvalinzameling bij vakantieparken speelt ook bij dit park. In goed overleg tussen de werkgroep, c.q. de VvE, en de gemeente is inmiddels overeenstemming bereikt over een centrale ondergrondse inzamelplaats bij de entree van het park.

### 3. Informeren raad

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

### 4. Informeren eigenaren

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

### Opmerkingen

Een aantal kanttekeningen en risico's moet worden benoemd:

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



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

#### Kosten, baten, dekking

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

#### Aanpak/uitvoering

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

#### Communicatie

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

#### Bijlagen

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Wednesday, February 26, 2025 2:58 PM  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Bijlagen:** concept anterieure overeenkomst De Kiel De Tip  
20250226134132.pdf

Hallo,

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

Onderstaand de tekst vanuit de mail van [REDACTED] van 5 februari jl.

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

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

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Programma- en projectondersteuner

Gemeente Coevorden  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA, Coevorden

M [REDACTED]

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





# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

---

**Anterieure overeenkomst,  
De Tip, De Kiel**

Gemeente Coevorden

Coevorden, concept d.d. 2 maart 2023  
Kenmerk: 14286-2023

## Anterieure overeenkomst

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

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Coevorden, gevestigd te Coevorden aan de Kasteel 1 rechtsgeldig vertegenwoordigd door burgemeester de heer R. Bergsma, geboren op [REDACTED] te Rotterdam, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van burgemeester en wethouders d.d. **datum** 2023;

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

en:

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

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

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

#### **Overwegingen:**

Aan De Tip in De Kiel ligt het gebied dat aangeduid wordt als Recreatiepark De Tip. Het gebied bestaat uit verschillende (recreatie)woningen die op een individueel kadastraal perceel staan.

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

Reeds langere tijd heeft de meerderheid van de eigenaren van de woningen met de functieaanduiding 'recreatielowoning' in De Kiel de wens om hun woning permanent te mogen bewonen. Het gaat dan om de eigenaren van de woningen die plaatselijk bekend zijn als De Tip **nr's** in De Kiel, met uitzondering van eigenaren van de woningen die de recreatieve bestemming wensen te behouden. De eigenaren zijn over deze 'transformatie' met elkaar en ook met de gemeente in overleg gegaan.

In de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatielowoningen gemeente Coevorden', die de gemeenteraad van de gemeente Coevorden heeft vastgesteld op **datum**, wordt de mogelijkheid voor een dergelijke transformatie beschreven.

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

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

Ten behoeve van de gewenste transformatie is in onderling overleg tussen de betrokkenen het transformatieplan 'Transformatieplan De Tip' opgesteld. Het plan zal als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd en als zodanig door de raad worden vastgesteld. In het kader van het vooroverleg heeft de Provincie Drenthe het voorontwerp-bestemmingsplan, inclusief het transformatieplan, beoordeeld. {reactie provincie verwerken}

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

Naast het vastleggen van de afspraken zoals verwoord in het transformatieplan en de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatielowoningen gemeente Coevorden' dient deze overeenkomst ook voor het verhalen van de kosten zoals die door de gemeente gemaakt zijn of nog gemaakt worden ten behoeve van de transformatie (de leges), waarmee dan ook de

economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro verzekerd is.

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

## Definities en begrippen

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

*Anterieure overeenkomst:*

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

*Exploitatieplan:*

Plan als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

*Kostenverhaal:*

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

*Ontwerp bestemmingsplan:*

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

Met opmerkingen (ES1): Fictieve naam

*Openbare ruimte:*

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

*Project:*

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

*Projectgebied:*

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

*Transformatieplan:*

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

## Voorwaarden en bepalingen

### Artikel 1      Doel van de overeenkomst

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

### Artikel 2      Het project

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

- Het project bestaat uit de transformatie van De Tip van een recreatieterrein naar een woongebied (waar permanent gewoond mag worden);
- Het project heeft betrekking op de in de 'Overwegingen' genoemde adressen aan de De Tip in De Kiel waar de bestemming "wonen" op is gelegd en de daarbij behorende buitenruimte/openbare ruimte binnen het projectgebied op basis van het ontwerp bestemmingsplan 'De Kiel De Tip, transformatie recreatiepark naar wonen';
- Het onderhavige bestemmingsplan ten behoeve van de transformatie van De Tip van recreatiewoningen naar een woongebied geeft de richtlijnen voor verdere ontwikkeling van De Tip. Het bestemmingsplan geeft rechten tot ontwikkeling, maar kent geen verplichting tot uitvoering. Om aan te tonen dat het bestemmingsplan (economisch) uitvoerbaar is, is deze overeenkomst tussen eigenaren en gemeente opgesteld en onlosmakelijk aan het bestemmingsplan verbonden;
- In het bestemmingsplan is een analyse van het provinciale beleid opgenomen, waarin de noodzaak tot het opstellen van een transformatieplan met bijbehorend uitvoeringsplan beschreven is. Tevens is een transformatieplan opgesteld, met hierbij een financiële

- paragraaf met bijbehorende werkzaamheden en een planning. Op basis van deze financiële paragraaf en werkzaamheden is een uitvoeringsplan opgesteld;
- Partijen komen hierbij tevens overeen dat voldaan zal worden aan de regels en richtlijnen van het nog op te stellen bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip, transformatie van recreatie naar wonen' en het Notitie Ruimtelijke Kwaliteit behorende bij Bestemmingsplan Buitengebied 2014 en tevens dat de werkzaamheden met bijbehorende kosten zoals opgenomen in het transformatieplan moeten worden uitgevoerd en bekostigd door de eigenaren. In het transformatieplan staat aangegeven welke kosten voor rekening van de individuele eigenaren komen.

#### **Artikel 3 Algemene verplichtingen van de gemeente**

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

#### **Artikel 4 Algemene verplichtingen van de eigenaren**

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

#### **Artikel 5 Kostenverhaal en vereening**

- 1) De eigenaren (en/of hun rechtsopvolger(s)) zijn ieder voor zich een vereeningbijdrage verschuldigd voor de waardestijging van hun eigendom als gevolg van de bestemmingswijziging. De uitgangspunten hiertoe zijn vastgelegd in de 'Deelstructuurvisie Transformatie recreatiwoningen', welke door de raad is vastgesteld op **datum**. De hoogte van de

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

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

## Artikel 6 Planschade

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

**Met opmerkingen [HD2]:** Betreft alleen vereniging – niet om te zetten naar eigenaren, toch? Dus verwijderen.

**Met opmerkingen [ES3R2]:** Heb je gecheckt **J** waar de planschade uit is ontstaan. Wellicht kan hij een situatie schetsen waar dit zou gelden voor de Tip.

**Met opmerkingen [HD4R2]:** Die bepaling over planschade wordt door de gemeente (en ik denk de meeste gemeentes) standaard in die soort overeenkomsten opgenomen: de gemeente vrijwaart zich hiermee tegen eventuele planschadeclaims die worden ingediend omdat de indieners denken dat ze planschade hebben door de woonbestemming. Eventuele planschade wordt dan betaald door degenen die profiteren van de nieuwe bestemming, de eigenaren op De Tip dus. Ik weet niet wat bij jullie gebruikelijk is, maar denk dat je dit niet uit de overeenkomst moet willen halen omdat dat ook een precedent schept naar andere gevallen, buiten de vakantieparken/transformaties.

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

Ik weet niet of planschade relevant is bij De Tip. Kan me er wel iets bij voorstellen, bijvoorbeeld vanuit De Eke: die zouden een claim kunnen indienen omdat ze te maken krijgen met een woonbestemming direct naast hen, hetgeen hen kan beperken in de bedrijfsvoering. Hebben jullie daar over nagedacht? Is De Eke betrokken bij het proces?

Als jullie/de mensen van De Tip het wenselijk vinden om ook hier zo'n planschaderisico-analyse uit te voeren kan ik dat voor jullie regelen; heb het bij dat andere park ook geregeld en betaald.

Leg het maar even aan **J** voor en ook aan **J** die zal het ook vast bekijken.

groet,

## **Artikel 7      Overdracht contractpositie en kettingbeding**

- 1) Partijen zijn niet bevoegd de rechten en verplichtingen, die voor de partijen voortvloeien uit deze overeenkomst direct of indirect over te dragen aan derden, tenzij de andere partij voorafgaand daartoe schriftelijk goedkeuring heeft verleend. Aan de goedkeuring kunnen (financiële) voorwaarden worden verbonden.
- 2) In geval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, is de desbetreffende partij gehouden om aan zijn rechtscopvolgers de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover deze door hun aard nog niet zijn geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding dan wel derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de tussen die partijen op te maken en te ondertekenen overeenkomst alsmede in de juridische akte van levering te doen opnemen.  
Bij iedere niet-nakoming van het in artikel 8 bepaalde verbeurt de desbetreffende partij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 25.000,- (zegge vijfentwintigduizend euro) voor elke niet-nakoming of overtreding met bevoegdheid voor de gemeente om daarnaast nakoming en/of de eventueel meer geleden schade te vorderen.

## **Artikel 8      Toerekenbare tekortkoming**

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

## **Artikel 9      Geschillen**

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

## **Artikel 10      Ontbindende voorwaarden**

- 1) Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien wordt voldaan aan de voorwaarden dat:
  - a) Het bestemmingsplan ('De Kiel De Tip, transformatie recreatiepark naar wonen') ten behoeve van de transformatie van De Tip in De Kiel naar een woongebied niet door de gemeente in procedure wordt gebracht of op dermate ernstige bezwaren stuit dat daardoor geen bestemmingsplan kan worden vastgesteld dan wel het bestemmingsplan niet onherroepelijk wordt;
  - b) De onmogelijkheid om de ter zake van de uitvoering van wezenlijke delen van het project benodigde vergunningen van hogere overheden te verkrijgen;
  - c) Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met de latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen.
- 2) Indien een partij de overeenkomst wil ontbinden op basis van één van de genoemde voorwaarden in lid 1 van dit artikel, zal daarop een beroep moeten worden gedaan.
- 3) Wanneer zich de situatie voordoet waarin mogelijk sprake is van een ontbinding krachtens dit artikel, dienen partijen in overleg te treden om gezamenlijk te beraden of de overeenkomst zodanig aangepast kan worden, zodat ontbinding van de overeenkomst kan worden voorkomen.

## **Artikel 11      Einde van de overeenkomst**

- 1) Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die nodig is om het project te realiseren en de verplichtingen na te komen (artikel 4 en 5).
- 2) De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan of deze overeenkomst wordt ontbonden cf. artikel 11.

## **Artikel 12      Publicatie en ter inzage legging**

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

## **Artikel 13      Bijlagen**

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

van strijdigheid tussen de bepalingen van deze overeenkomst en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de overeenkomst:

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

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt

te Coevorden, d.d. ....

Gemeente Coevorden

R. Bergsma

De eigenaren,

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

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

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

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

## Bijlage 1 Projectgebied



## Bijlage 2 Specificatie kostenverhaal en vereveningsbijdrage

### Kosten Vereniging van Eigenaren

#### **Ruimtelijke ordening**

procedurale kosten (procesbegeleiding, interne advisering, behandeling inspraak en zienswijzen) 25 uur x € 100,- € 2.500,-  
*Indien van toepassing: gang naar Raad van State € 1.000,-*  
**Totaal:** € 2.500,-

### Kosten woningeigenaren

#### **Vereveningsbijdrage**

Bedrag per woning € 6.250,-

**Bijlage 3 Transformatieplan inclusief bijlagen**

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>  
**Verzonden:** Friday, April 12, 2024 8:30 AM  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** RE: Concept bouw- en gebruiksregels recreatiepark De Tip  
**Bijlagen:** Ruimtelijke verkenning recreatiepark de Tip in de Kiel JK110424 OPM GR 12april24.docx  
**Categorieën:** [REDACTED]

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

Dank voor jullie stuk, goede basis voor ons overleg zo meteen.  
Ik heb er wat vragen/opmerkingen bij genoteerd, zie bijgaand.

Tot zo

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 11 april 2024 13:16  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Concept bouw- en gebruiksregels recreatiepark De Tip

Powered by SmartLockr



Gemeente  
Coevorden

Download bestand(en)

Geldig tot: 25-4-2024 13:15:32

Dag [REDACTED],

Hierbij stuur ik je ons eerste concept voor de bouw- en gebruiksregels voor recreatiepark De Tip. Deze kunnen we wat mij betreft morgenochtend in ons overleg bespreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Gemeente Coevorden  
Kasteel 1  
Postbus 2

7740 AA Coevorden

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



[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.

<https://veiligdelen.geefmijtoegang.nl/channels/4afb8fdc-2c43-40de-8468-4b2d41e3be30#9c458a2ebc5346dc98196a54c7e14104>

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Nieuwsbrief De Tip – maart 2024

Wij geven u graag weer een update van de transformatie van De Tip naar een woonfunctie. In januari hebben wij u bijgepraat over de lopende zaken.

### Werkgroep

Op 13 februari was er een overleg tussen de werkgroep vanuit het park en de gemeente. Dit gebeurde onder leiding van projectleider [J]. 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 [J] van buiten het VvE gebied.

De taak van de werkgroep is het voorbereiden van voorstellen die worden voorgelegd aan de gezamenlijke eigenaren. Dat gaat in goed overleg tussen de werkgroep en de gemeente, onder begeleiding van de projectleider.

### Deelnemers werkgroep

[J] [J] [J] [J] [J] [J] [J] [J]

Heeft u vragen of wilt u iets meegeven aan de werkgroep? Benader gerust één van deze deelnemers.

### Hoe gaat het in z'n werk?

We hebben nu op een rij gezet wat er al ligt en wat er nog moet gebeuren om te komen tot een transformatieplan. Op dit moment werken we aan het zogenaamde Streefbeeld. Hierin beschrijven we hoe De Tip eruit moet/kan zien als permanente bewoning overal is toegestaan.

De komende weken duiken we dieper in op de thema's Bouwen en Gebouw Erf, Groen/water en Overige. Ook houden we een sessie over WOZ, gemeentelijke belastingen, heffingen e.d. Doel: helder op een rijtje krijgen wat het qua gemeentelijke lasten, heffingen en dergelijke betekent voor de verschillende groepen.

Het idee is het streefbeeld voor de zomer gereed te hebben. We willen het dan voorleggen aan de burgemeester en wethouders en aan u, alle eigenaren. De presentatie aan alle eigenaren hebben we voorlopig vastgesteld op vrijdag 12 juli 2024. Noteert u deze datum alvast? In een volgende nieuwsbrief zullen wij u hier verder over informeren.

### Vragen of opmerkingen

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op [www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken](http://www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken). Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze nieuwsbrief, neemt u dan gerust contact op via [vp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vp-coevorden@coevorden.nl).

Met opmerkingen [MH1]: Wie? Even voorstellen? Of is dit niet relevant?

Met opmerkingen [GR2R1]: Voeg de naam [J] maar toe

Met opmerkingen [MH3]: Kunnen we ook kort iets zeggen over wat er bij voorbereiden komt kijken? Anders blijft het zo abstract.

Met opmerkingen [GR4R3]: nee

Met opmerkingen [MH5]: Hoe kan men dit doen? Of hebben ze alle contactgegevens?

Met opmerkingen [GR6R5]: Dat bespreken we dinsdag even

Met opmerkingen [MH7]: Dit is een heel ambtelijk woord

Met opmerkingen [MH8]: Even heel kort uitleggen

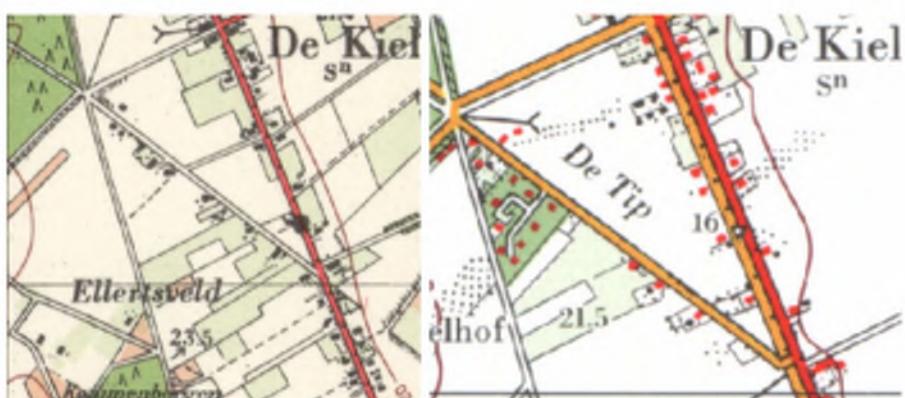
Met opmerkingen [GR9R8]: Hierin beschrijven we hele De Tip eruit moet/kan zien als permanente bewoning overal is toegestaan.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



## **'Parkachtig wonen in De Tip'**

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

Concept, 24 mei 2024

## Inleiding

### Aanleiding

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

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

### Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

### ProcesStreefbeeld

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

- Fase 1 is een onderzoek naar de kans rijkheid van de voorgenomen transformatie. De Quick Scan die hiervoor is opgesteld is opgenomen als xxi.
- Fase 2: gelet op de conclusies van deze scan is besloten het transformatieproces te vervolgen. De gemeente heeft ondersteuning in de vorm van een projectleider vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe ingezet en ambtelijke capaciteit vrijgemaakt. Vanuit de eigenaren van zowel het VvE-gedeelte als het noordelijk deel is een werkgroep gevormd die in overleg met de gemeente voorstellen voorbereidt die worden voorgelegd aan het gemeentebestuur en de eigenaren. Er is een overlegstructuur opgezet waarin genoemde partijen eens per drie weken bijeen komen om alle stappen uit het stappenplan te doorlopen.
- Fase 3: vervolgens zijn partijen aan de slag gegaan met het Streefbeeld. Dat gaat in op de toekomst van De Tip als een park waar permanent gewoond mag worden. Beschreven wordt wat goed is zoals het is, wat beter/anders kan/moet en welke acties daaruit volgen. Zowel de gemeente (college van burgemeester en wethouders) als het-fr eigenaren in het park moeten instemmen met dit Streefbeeld.
- Over de Fasen 4 en 5 meer bij 'vervolg'.

## Huidige situatie

### Bestemmingsplan

Hieronder links een afbeelding van het geldende bestemmingsplan (De Kiel, De Tip, vastgesteld op 3 februari 2015). Hierin is het gebied te zien waar deze transformatie betrekking op heeft. De groene kleur duidt de recreatieve bestemming aan (**59 percelen**), waarbij voor de percelen met een omkadering (**20**) geldt dat deze weliswaar een recreatieve bestemming hebben, maar er ook permanente bewoning toegestaan is. Verder zijn er nog een aantal (momenteel 9) personengebonden beschikkingen voor permanente bewoning van kracht. De geel gekleurde delen zijn uitgezonderd. Dit zijn 5 percelen waar al een woonbestemming op ligt. De iets donkerder groene kleur aan de westelijke rand heeft betrekking op de groenstrook, de grijze aan de oostkant op de weg. De +tekens hebben te maken met archeologische verwachtingen.



### Ligging

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

1. De noordelijke punt, tot aan de gele lijn, met de adressen De Tip 101 – 133. Hier staan **129** woningen met een recreatiebestemming die worden ontsloten door een gemeentelijke weg.
2. De percelen met de huisnummers 101 – 109, tot aan de oranje streep, liggen aan een weg die over de betreffende percelen loopt (recht van overpad).
3. Het zuidelijke deel, tot aan de blauwe streep, met de adressen De Tip 11 – 99. Hier staan 42 woningen met een recreatiebestemming. De eigenaren van de percelen in dit gebied zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Zij zijn ontsloten aan een ringweg die eigendom is van deze VvE en aansluit op de openbare weg. **Daarnaast staan er aan de rand van dit gebied 4 reguliere woningen. De eigenaren hiervan zijn geen lid van de VvE en deze woningen maken geen deel uit van het transformatieproces.**

## **Leeswijzer**

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

## **De thema's**

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe De Tip er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park als de staat van de woningen. Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Hierbij is onder meer gebruik gemaakt van de zogenaamde Kwaliteitskaarten, die in [een sessie in Wezup met betrokken eigenaren en de gezamenlijkheid door de werkgroep en de gemeente zijn ingevuld. De opbrengst van deze sessie is als bijlage XXX bijgevoegd.](#) De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en daarna inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialist van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht van het vraagstuk en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

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

## Thema 1: Bouwen en erf

### Huidige situatie

In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal woningen op het park is 59.

Op ieder perceel mag worden gebouwd een vrijstaand hoofdgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m<sup>2</sup>. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

### Wat kan/moet beter of anders

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

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen 59 woningen worden gebouwd. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m<sup>2</sup> en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m<sup>2</sup> wordt 50 m<sup>2</sup> mogelijk. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1.

Om het open, groene beeld te handhaven en omwille van de verkeersveiligheid komen er regels voor de plaats van de bijgebouwen. Als voorstel ligt er nu de volgende formulering: 'een bijgebouw mag niet voor de naar de weg gerichte gevel(s) van een hoofdgebouw staan, tenzij de afstand tussen die gevel(s) en de as van de weg meer is dan 5 m1 in dat geval dient het bijgebouw op tenminste 5 m1 van de as van de weg te staan. Carports moeten in alle gevallen op tenminste 5 m1 van de weg worden geplaatst. Deze mogen niet voor de voorgevel van de woning staan. Omdat de voorgevel door de 'speelse' plaatsing van de woningen niet altijd duidelijk is, wordt deze in dit geval gedefinieerd als de gevel die naar de weg is gekeerd. Bijgebouwen mogen dus niet tussen de weg en de woning worden gebouwd, met uitzondering van carports, die moet ten minste op 5 m1 van het midden van de weg worden gebouwd.'

Vergunningvrij bouwen wordt zoveel als mogelijk beperkt, om het parkachtige karakter te handhaven en verstering te voorkomen. Dit wordt nog verder uitgewerkt. Bedrijven aan huis zijn onder voorwaarden mogelijk; zo is overlast voor de omgeving en verkeersaantrekende werking uitgesloten. Om het park groen te houden worden schuttingen, muren en andere niet-natuurlijke erfbegrenzingen uitgesloten. Ook wordt een maximaal verhardingspercentage opgenomen. Dit betekent dat vastgelegd wordt welk percentage van het perceel buiten de bebouwing verhard mag worden. Welk percentage redelijk is moet nog worden bepaald.

In een 'gemiddelde woonwijk' is er meestal een duidelijk verschil tussen de voor- en de achterkant van een perceel te zien. De hagen of andere erfscheidingen zijn daarop aangepast: vaak een hogere haag of schutting in het deel achter de voorgevel en een lagere of geen afscheiding daarvoor. Bij het gebied De Tip staan de woningen wat 'speels' op de percelen. Een duidelijke voor- en achterkant van het erf is er dan ook niet altijd en dat is terug te zien in de erfscheidingen: in sommige gevallen staan er rondom het perceel hoge hagen en is het perceel en de woning nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Dat draagt niet bij aan de zichtbaarheid en de sociale veiligheid. Overwogen wordt een regel te stellen dat aan de grens met de weg een hoge haag is toegestaan op maximaal de helft van de kavelbreedte

of dat er een opening of een lage haag aanwezig moet zijn over tenminste een aantal meters. Daarmee ontstaat er wat meer openheid en zicht. Hoe de eigenaar dat invult is aan hem/haar.

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

#### Mantelzorg?

#### Acties

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

## Thema 2: Groen

### Huidige situatie

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.

De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, en de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Zij vormen een groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

### Wat kan/moet beter of anders

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

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

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkeerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfafscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.

Niet ieder type haag is even geschikt als erfafscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

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

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

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie.

#### Acties

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

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

#### Huidige situatie

De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. Een bord 'eigen weg' is wel noodzakelijk. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en voldoet. De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.

Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt en redelijk onderhouden lijkt te worden. Door het noordelijk deel tenslotte loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past goed bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

#### Wat kan/moet beter of anders

Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Overwogen wordt nog of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.

Een punt van aandacht voor het gehele gebied is de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Deze moeten over voldoende rij- en manoeuvreerruimte beschikken, zodat ze alle woningen vlot kunnen bereiken.

PM

Straatverlichting?

#### Acties

	wat	wie
31	Vindbaarheid verbeteren	werkgroep
32	Bereikbaarheid voor hulpdiensten en noodzaak vluchtwegen onderzoeken en zonodig maatregelen treffen	Gemeente (VRD)
	Wegen bestemmen als 'verkeer' in het omgevingsplan	gemeente

## Thema 4: Afvalinzameling

### Huidige situatie

Het huisvuil binnen het VvE-gedeelte wordt als bedrijfsafval ingezameld. De eigenaren daar betalen geen afvalstoffenheffing en hebben geen pasjes voor de grofvuilinzameling. Op een centrale plaats op het park staat een verzamelcontainer waar de eigenaren hun afval naartoe brengen. Buiten het VvE-gedeelte zamelt de gemeente het afval op de gebruikelijke manier in: de eigenaren hebben kliko's die de gemeente ophaalt. Deze eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing en hebben toegang tot de plaats waar grofvuil kan worden aangeboden. **Enkele recreanten in dit gedeelte maken geen gebruik van de diensten van de gemeente en hebben geen kliko's; zij nemen hun afval mee naar hun hoofdadres.**

### Wat kan/moet beter of anders

De gemeente **is verantwoordelijk voor de heft op basis van haar afinzameling van afvalbeleid bepaald dat op woonparken de gemeente de afvalinzameling moet verzorgen**. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert.

PM

### Acties

wat	wie
Formeel Besluit nemen dat afval wordt ingezameld door gemeente	Gemeente
Besluit nemen dat contract met huidige inzamelaar wordt beëindigd	VvE
Keuze voor inzamelsysteem XX	Gemeente werkgroep

## Thema 5: Bouwbesluit

### Huidige situatie

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

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

### Wat kan/moet beter of anders

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

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre zede-woningen voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen die alle woningen heeft kunnen inspecteren. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.

Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

**Met opmerkingen [HD1]:** Niet alles is nog gecontroleerd - als de transformatie naar wonen doorgaat, dan moeten deze nog geïnspecteerd worden.

### Acties

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

## **Thema 6: Belastingen en heffingen**

*Huidige situatie*

PM

*Wat kan/moet beter of anders*

PM

*Acties*

Behalve voorlichting/informatievergunning geen acties nodig.

## **Thema 7: Kwaliteitsimpuls**

**PM**

## **Vervolg**

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

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

Transformatie is een investering. Een heldere, eenduidige bestemming voor alle eigenaren, het oplossen van een aantal knelpunten en het oppakken van kansen voor verbetering kosten geld, maar dragen bij aan het woongenot en de waarde. Die investeringen worden in de eerste plaats gedragen door de eigenaren die profijt hebben van de bestemmingswijziging. Ook de gemeente draagt bij voor de kosten die voor haar verantwoordelijkheid komen.

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

PM

Op de volgende pagina is het voorlopige tijdpad opgenomen:

PM

## Bijlagen

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

# Transformatieplan De Tip

*Van recreatie naar wonen*



De Kiel – maart 2023

## Inhoud

A. Inleiding.....	3
B. Huidige situatie.....	8
C. Acties.....	1
2	
D. Planning van de acties.....	19
E. De kosten.....	20
F. De toekomst.....	23

## A. Inleiding

Het park De Tip dateert uit de jaren 70. Het is ontwikkeld als vakantiepark, met beperkte recreatieve voorzieningen. Als zodanig is het ook in het bestemmingsplan "De Kiel, De Tip" (vastgesteld 3 februari 2015) opgenomen en heeft het de beswaar temming "recreatie". Het park is verkaveld en bevat 59 woningen (55 eigenaren;).

In de loop van de jaren 90 van de vorige eeuw nam het aantal eigenaren dat de woning gebruikte voor permanente bewoning (eigen gebruik of verhuur) steeds verder toe.

Meerdere keren werden pogingen gedaan om van de gemeente hiervoor toestemming te krijgen. Steeds zonder resultaat.

Op dit moment is de situatie als volgt:

*20 perceelsgebonden beschikkingen;*

*9 persoonsgebonden beschikkingen (in aanvang waren dit er 14)*

*60% permanent bewoond*

*Woonwijk van het dorp De Kiel geworden.*

Van de 59 woningen worden

- 38 woningen permanent bewoond; dit zijn 77 personen (%)
- 1 woningen wordt verhuurd voor recreatie (%)
- 22 woningen worden gebruikt voor recreatieve doeleinden (%)

In september 2017 bracht het bureau Leisure Consultants ZKA in opdracht van de provincie Drenthe en de 12 Drentse gemeenten een rapport uit m.b.t. de Vitale Verblijfsrecreatie Drenthe.

Het bureau kwam voor het park De Tip tot het volgende:

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

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

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

Drenthe. Er is gewerkt aan de hand van het stappenplan Transformatie Vakantieparken in Coevorden.

De eigenaren zijn regelmatig op de hoogte gebracht van de voortgang van de gesprekken. Dit transformatieplan geeft aan hoe de eigenaren de transformatie vorm wil geven.

## 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

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

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

Alle 59 woningen zijn gebouwd van steen en hebben van oorsprong een oppervlakte van circa 64 m<sup>2</sup>. In de loop der jaren zijn veel woningen uitgebreid (tot max 100m<sup>2</sup>) 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 600 m<sup>2</sup> tot 1400 m<sup>2</sup>. Daardoor bieden de percelen voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren; een gezamenlijk parkeerterrein is dan ook niet aanwezig.

{foto toevoegen}

De Tip huidige situatie

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

Het aanzien van de weg wijkt sterk af van die welke men elders in woonwijken aantreft. Straatverlichting ontbreekt, trottoirs treft men er niet aan. Bij de aanleg van het park een bewuste keuze, gelet op het van oorsprong recreatieve karakter. Voor de weg geldt een maximum-snelheid van 15 km. per uur. Gelet op de inrichting van het park bevordert dit de veiligheid. Het betreft in feite een woonerf, waar wandelaars en spelende kinderen zich veilig kunnen voelen. **Door de relatief smalle breedte van de weg en vooral door de aanwezige bochten geldt een inrijverbod of eenrichting.** De woningen zijn alle aangesloten op de riolering. Deze is eigendom van de VVE en op de andere delen van het park van de gemeente Coevorden.

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

De voorziening m.b.t. het afval is centraal geregeld. Bij de ingang van het park staan ook twee grote containers, bestemd voor restafval. Deze zijn bestemd voor de leden van de VVE. Eigenaren op de andere gebiedjes binnen het bestemmingplangebied dragen zorg voor hun eigen afval.

#### C. Acties

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

##### *Kwaliteit van de woningen*

Uit de rapporten van de bouwinspectie blijkt dat:

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

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

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

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

### *Kwaliteit van het wonen*

De onzekerheid omtrent het illegale karakter van het permanent bewonen van de woningen heeft lange tijd verlammend gewerkt aan de bereidheid van de eigenaren te investeren in het aanpassen van hun woning aan de eisen van deze tijd.

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

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

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

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

### *Brandveiligheid*

Bij de toetsing van de woningen is ook aandacht besteed aan de brandveiligheid. Door de ruime grondpercelen is er voldoende afstand tussen de woningen. Door de gebruikte bouwmaterialen zijn de woningen brandveilig.

Er dienen rookmelders te worden aangebracht.

### *Bereikbaarheid van de woningen*

Aan weerszijden van de huidige verharding (geasfalteerd en 3 meter breed) een strook van 50 centimeter vrij dient te worden gehouden. Hiermee komt de totale breedte op 4 meter. De leden van de VvE hebben de verplichting om dit zo te houden. De vereniging herinnert hen zo nodig aan het handhaven van de vereiste breedte van de weg.

### *Geluidshinder*

Op de De Tip geldt een maximum snelheid van 80 km per uur. Aan het aspect geluidshinder wordt ook aandacht besteed in het bestemmingsplan.

### *Landschapsschoon*

Het groene karakter van het park dient te worden gewaarborgd. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die ervoor zorgen dat de percelen beperkt verhard kunnen worden en dat bestaand groen niet zondermeer verwijderd mag worden. Ook wordt de groene 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.

### *De Rondweg*

De bereikbaarheid van de woningen op het VVE deel van het bestemmingsplangebied staat of valt met de kwaliteit van de rondweg. De huidige staat van de weg kan als redelijk worden omschreven, maar aan het geheel vernieuwen van deze circa 50 jaar oude weg kan op termijn naar verwachting niet worden ontkomen.

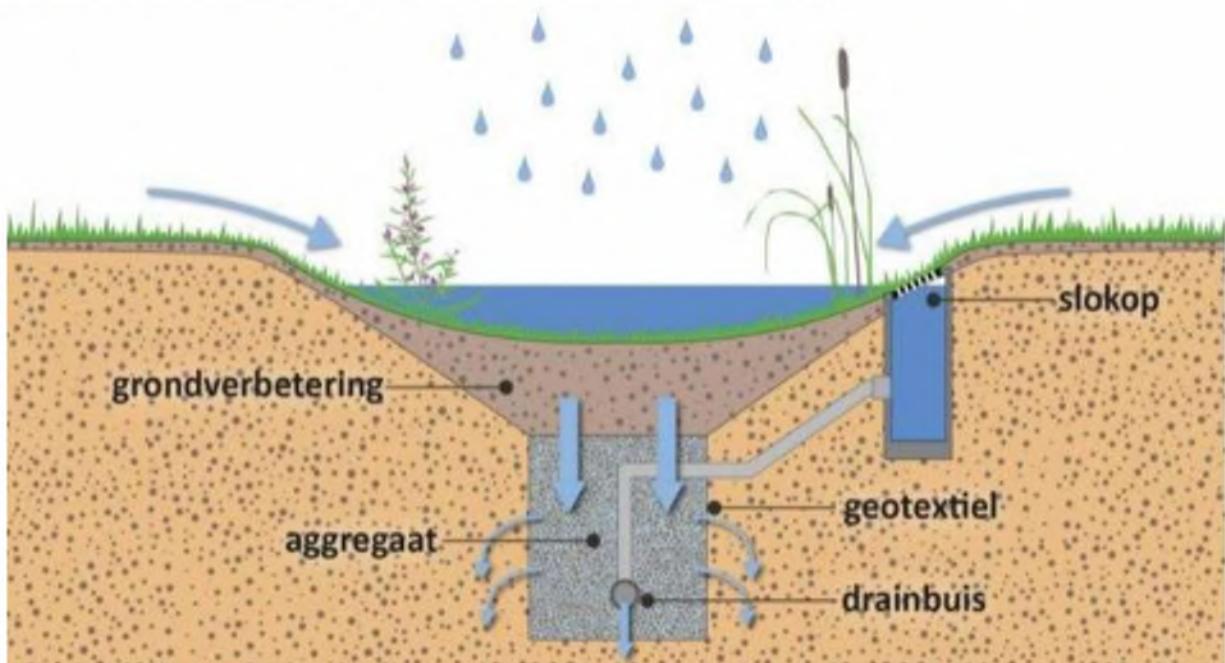
### *Bedrijvigheid*

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

### *De waterhuishouding*

Op dit moment wordt het regenwater opgevangen door de tuinen bij de woningen. Het water dat op de weg valt wordt ook op deze wijze "afgevoerd". Deze afwatering voldoet op dit moment. De klimaatverandering zal echter naar verwachting extreme regenval veroorzaken, die niet op deze simpele wijze van afvoer kan worden opgevangen. Mogelijk zal het nodig blijken een extra hemelwaterafvoer aan te brengen, waarmee het overtuigende

regenwater wordt afgevoerd. Hierover zal uiteraard overleg moeten worden gepleegd met de daarbij betrokken woningeigenaren, de gemeente, het waterschap.



Sociale cohesie

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

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

### Buurtactiviteiten?

#### Sociale veiligheid

Het park kent geen straatverlichting. Daaraan is, zo is gebleken, ook geen behoefte. Bewoners die de behoefte voelen kunnen vanzelfsprekend rondom hun eigen woning enige verlichting aanbrengen, die bijvoorbeeld geactiveerd wordt met een bewegingsmelder. Lichtvervuiling van de omgeving moet zoveel mogelijk worden vermeden.

#### Dorpsleven

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

{foto's voor sfeer impressie van het gebied}



## D. Planning van de acties

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

### *Voorontwerp bestemmingsplan*

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

### *Landschapsplan*

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

### *Toetsing van woningen*

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

### *Statuten en huishoudelijk reglement*

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

## E. De kosten

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

### *Vervolg acties landschapsplan*

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

### *Toetsing van woningen*

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

### *Statuten en huishoudelijk reglement*

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

## F. De toekomst

Nadat de transformatie en de daaruit voortvloeiende acties hun beslag hebben gekregen, kan worden geconstateerd dat dit tot een kwaliteitsimpuls op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied heeft geleid.

Het groene, landelijke karakter is gewaarborgd door het uitvoeren c.q. naleven van het landschapsplan. Daardoor zullen de landschappelijke waarde en uitstraling van het park op de omgeving toenemen. Het nog vast te stellen bestemmingsplan zal de voorwaarden aangeven waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Een regeling omtrent de bebouwingsmogelijkheden, de goothoogtes en het aantal bijgebouwen zal niet kunnen worden gemist. De woningen worden door de bewoners aangepast aan de hedendaagse normen voor kwaliteit, duurzaamheid en milieu. De daarmee gepaard gaande verhoging van het woongenot zal er toe bijdragen dat velen met plezier op De Tip zullen vertoeven.

Doordat het aantal vaste bewoners zal toenemen, zal ook de binding met het dorp worden verstevigd. **De (sport)verenigingen zullen het aantal actieve leden en donateurs zien groeien.**

**Samen op weg naar een nieuw begin!**

*Aldus vastgesteld in op ??*



## Bijlage 3.1 bij het transformatieplan Park De Tip, De Kiel

### Evaluatie enquête woningverbetering en verduurzaming

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

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

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

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

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

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

Acties met periode van uitvoering en de kosten:

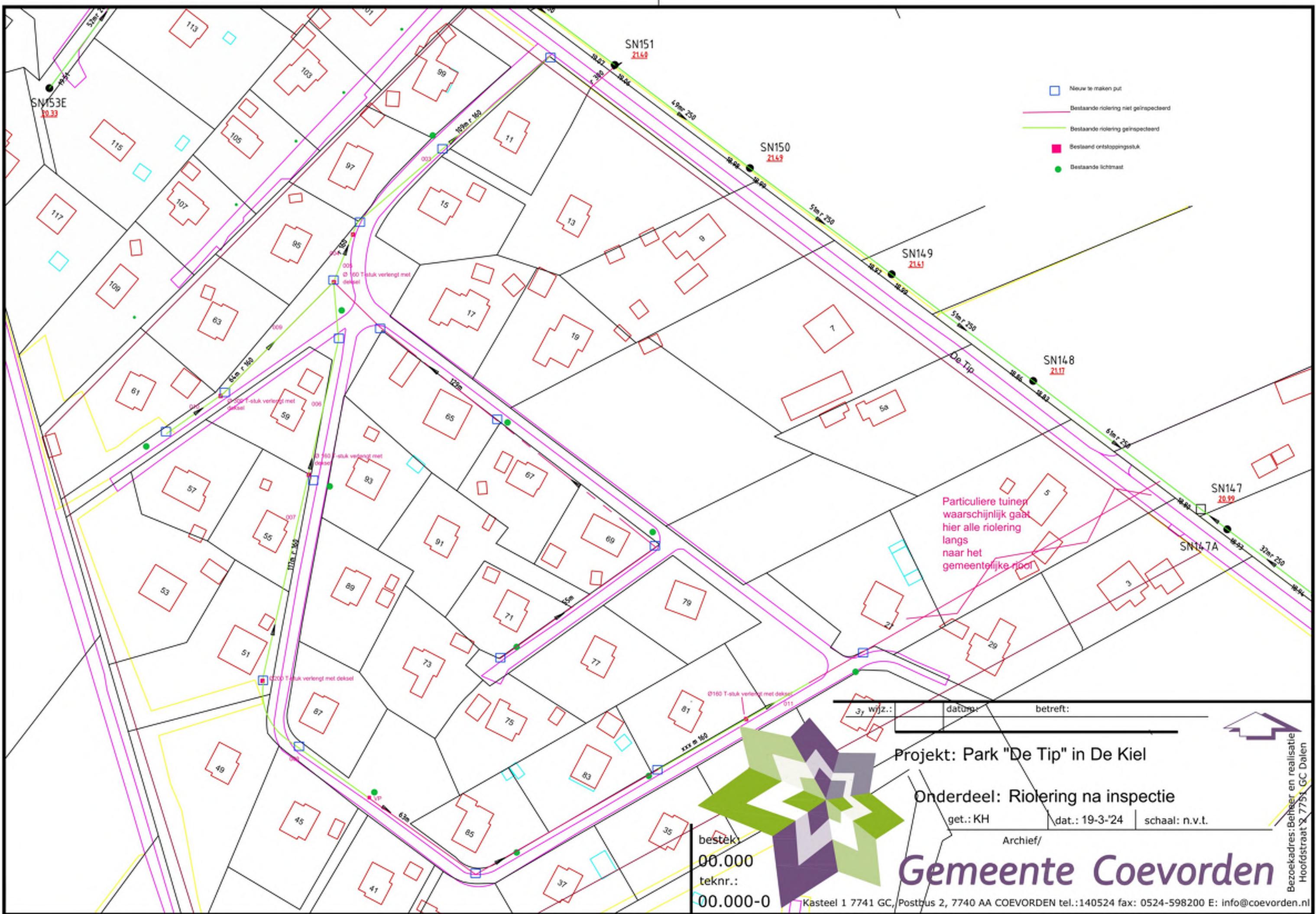
Actie	Toelichting	Periode	Kosten
Makelaar (vermeerdering waarde woningen)	Het rapport ter zake is uitgebracht op februari 2023	Afgewerkt	€ .....
Bestemmingsplan	Voorontwerp opstellen	2023	€ (*) .....
Landschapsplan	Concept is gereed		
Toetsing woningen	Toetsing is uitgevoerd. Aanpassing taak voor eigenaren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

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

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

De vereveningsbijdrage komt op een totaal-bedrag van €

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



**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Friday, February 16, 2024 11:01 AM  
**Aan:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Deelname werkgroep Transformatie De Tip

Goedemorgen,

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

Zou u willen deelnemen aan deze werkgroep?

#### Toelichting

Op 13 februari was er een overleg tussen de werkgroep vanuit het park en de gemeente, onder leiding van de nieuwe projectleider Gerben Rouwenhorst.

In een goede sfeer zijn er afspraken gemaakt over wat er de komende tijd nog te doen staat om de transformatie te kunnen voltooien.

De werkgroep en de gemeente zullen intensiever gaan samenwerken: de komende tijd wordt er iedere drie weken een overleg gehouden. Steeds op een dinsdagavond van 18.30 tot 20.00 uur.

Het eerstvolgende overleg is dinsdag 5 maart 2024 in het dorps huis in Schoonoord.

#### Samenstelling werkgroep

Op dit moment zitten er alleen eigenaren van woningen in het deel van het park dat onder de Vereniging van Eigenaren valt in de werkgroep.

Het zou goed zijn dat ook eigenaren van de andere gebieden (adressen) vertegenwoordigd zijn. Het gaat immers ook over hun belangen.

Wij roepen eigenaren in deze gebieden dan ook op om mee te doen in de werkgroep. Voor alle duidelijkheid: de werkgroep neemt geen besluiten, maar komt met voorstellen en bereidt besluitvorming voor.

Dat gaat in goed overleg tussen de werkgroep en de gemeente, onder begeleiding van de projectleider.

#### Deelname werkgroep

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

Alvast bedankt!

Hartelijke groet,

Namens [REDACTED]

#### Medewerker

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



Gemeente  
Coevorden

*Kasteel 1*

*Postbus 2, 7740 AA Coevorden*

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

[www.coevorden.nl](http://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.

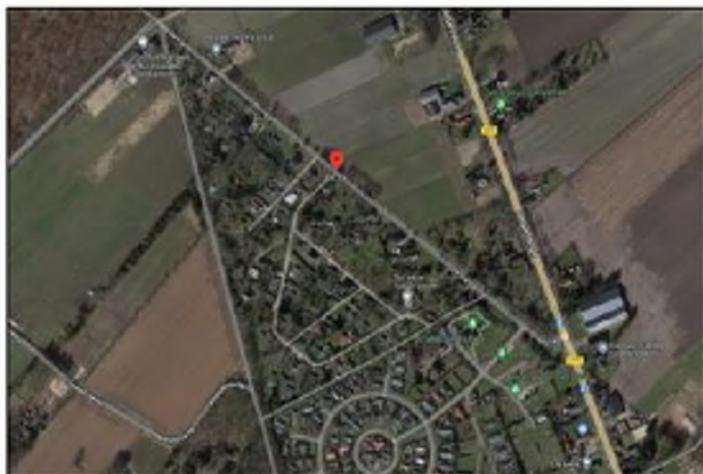
## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Deskundige rapportage

## *Waardeverandering wijziging bestemming Recreatie in Wonen*

## *Recreatiepark De Tip te De Kiel*



Datum deskundige rapportage: 18 januari 2023  
Waardepeildatum: 7 oktober 2022

### Deskundige:



### Controlerend taxateur:



## Inhoudsopgave

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

## 1. Algemene gegevens

### 1.1 Opdrachtgever

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

Naam opdrachtgever:	Recreatiepark De Tip
Adres opdrachtgever:	J <sup>1</sup>
Postcode en woonplaats:	J J

*Hierna te noemen opdrachtgever 1.*

Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	
Telefoonnummer(s):	
Emailadres:	J @coevorden.nl

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

*Hierna te noemen opdrachtgever 2.*

Opdracht verstrekt door:	J J
Hoedanigheid:	
Telefoonnummer(s):	
Emailadres:	J @vitalevakantieparkendrenthe.nl

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

*Hierna te noemen opdrachtgever 3.*

<sup>1</sup> Bezoekadres Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel".

*De opdrachtgevers tezamen te noemen als opdrachtgever.*

## 1.2 Deskundige

<b>Contactgegevens kantoor:</b>	
Naam kantoor:	J J
Adres:	J
Postcode en woonplaats:	J J
Internetpagina:	www. J nl
Taxateur:	J J J
Telefoon:	J
E-mailadres:	info J
<b>Kwalificaties van de taxateur:</b>	
Lid van/ aangesloten bij:	(NVM), sectie Wonen; Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)
<b>Ingeschreven in de registers:</b>	
Registratie 1:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), als Register-Taxateur (RT).  J Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed
Registratie 2:	J, als Register-Makelaar (RM).  J Wonen
<b>Deskundigheid taxateur:</b>	
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 [REDACTIE]

**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**

<b>Contactgegevens kantoor:</b>	
Naam kantoor:	[REDACTIE]
Adres:	[REDACTIE]
Postcode en woonplaats:	[REDACTIE]
Internetpagina:	[REDACTIE]
Taxateur:	[REDACTIE]
Telefoon:	[REDACTIE]
E-mailadres:	[REDACTIE]
Regulated Firm by RICS:	[REDACTIE]

<b>Kwalificaties van de taxateur:</b>	
Lid van/ aangesloten bij:	[REDACTIE]

<b>Ingeschreven in de registers:</b>	
Registratie 1:	[REDACTIE]
Registratie 2:	Van [REDACTIE] als [REDACTIE]
Registratie 3:	[REDACTIE]
Registratie 4:	[REDACTIE], als Register Makelaar (RM).
	[REDACTIE] Bedrijfsmatig Vastgoed

<b>Deskundigheid taxateur:</b>	
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

Hierna te noemen overkoepelend taxatieregisseur en/of controllerend 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 J J
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: Afwijking in procenten of euro's:	Er zijn <i>geen</i> concepten verstrekt Niet van toepassing

## 2. Doel van de rapportage/ te taxeren belang

### 2.1 Procesbeschrijving

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

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

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

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

### 2.2 Onderwerp van de taxatie

Recreatiepark De Tip is een bijzonder vakantiepark met circa 59 recreatiewoningen, die allemaal variëren in bouwwijze en kaveloppervlakte. De kavels variëren in grootte van circa 575 m<sup>2</sup> tot circa 2.200 m<sup>2</sup>. 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 opstellen 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](http://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.  Door de deskundige is zelf <i>geen</i> opdracht opgesteld
Wijzigingen t.a.v. de opdracht:	Tussen het geven van de opdracht en het feitelijk uitbrengen van de rapportage zijn <i>geen</i> wijzigingen gedaan op de opdracht
Plausibiliteitstoets:	De deskundige heeft zijn rapport laten beoordelen door een controlerend taxateur, waar telefonisch overleg mee heeft plaatsgevonden. De controlerend taxateur heeft deze rapportage ondertekend
Privacyverklaring	De verstrekte gegevens worden zorgvuldig en volgens de voorschriften van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Hiervoor is een privacyverklaring opgesteld die na te lezen is op onze website

### 3.2 Overige verklaringen van de taxateur:

De deskundige verklaart dat hij:

Dit advies 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 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 recreatiwoning 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 markt informatie;
- 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:	<a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>
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 m<sup>2</sup> bedragen;
- Een recreatiewoning moet vrijstaand gebouwd worden;
- Per recreatiewoning is maximaal 20 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter;
- De onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt tenminste 20 meter.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en een afstand van minimaal 10 meter worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- Er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Tenslotte:

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

## 5. Privaatrechtelijke aspecten

### 5.1 Eigendom

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

De Tip	Huisnummers	Gemeente	Sectie	Nummer	Perceeloppervlakte (m <sup>2</sup> )
	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		1530
123	Sleen	A		1002
129	Sleen	A		2200
131	Sleen	A		1107
133	Sleen	A	J	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 getaxeerd beoordeeld. De deskundige heeft bewust geen rekening gehouden met de transacties die hebben plaatsgevonden op het recreatiepark De Tip zelf, vanwege het feit dat niet vastgesteld kan worden wat de invloed is van het speculatieve karakter m.b.t. de huidige situatie.

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

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

#### **Marktwaarde**

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

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

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

### **6.2 Waardering**

Bij het inzicht geven in de waardeverandering heeft de deskundige een inschatting gemaakt van de marktwaarde van de grond op basis van het geldende bestemmingsplan (verblijfsrecreatie) en op basis van een wijziging van de bestemming naar Wonen. Het uitgangspunt is een kavel van circa 500 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	Totaal
500	€ 150,00	€ 75.000,00

#### **Waarde in de toekomstige staat (wonen):**

Oppervlakte	Gemiddelde prijs per m <sup>2</sup>	Totaal
500	€ 250,00	€ 125.000,00

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

- De infrastructuur die in eigendom is bij het park. De deskundigen zijn hierbij uitgegaan van een jaarlijkse bijdrage van € 250,00 per jaar x factor 20 (yield<sup>2</sup> 5%);
- Beperking van de bouwmogelijkheden. De bouwmogelijkheden zijn beperkter dan gebruikelijk bij woningbouw in het buitengebied. Anderzijds zal menigeen qua hoofdgebouw (100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> x € 1.000,00;
- Negatieve invloed vanwege (grote) onderlinge verschillen in kwaliteitsniveau. De deskundigen hebben dit ingeschat op € 6.000,00 (circa 5% van de kavelwaarde);
- Sloopkosten van de opstal. Het uitgangspunt bij de vergelijking is de grondwaarde. Echter gelet op het feit dat het hier gaat om het fictieve verschil te taxeren tussen het voornoemde verschil in bestemming heeft een correctie voor sloopkosten geen nut omdat dit zowel bij uitgangspunt 1

<sup>2</sup> De Engelse term voor het 'vaste' rendement (zoals dividend of rente) uitgedrukt als een percentage.

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

Dit heeft geleid tot de volgende correcties.

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

De deskundigen hebben de meerwaarde vastgesteld op € 34.000,00 per kavel, uitgaande van een gemiddelde kavel van 500 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>).

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 tuin grond) die in eigendom is, maar waarbij er geen bouwmogelijkheden zijn, is doorgaans beperkt tot circa € 15,- tot € 20,- per m<sup>2</sup>. Dit is afhankelijk van de kaveloppervlakte. Hoe groter de kavel, hoe lager de meerwaarde per m<sup>2</sup> 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl));

Database NVM;

Uittreksel KVK;

Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden;

Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)

Waarneming ter plaatse door de deskundige.

#### **6.4 Datum en ondertekening**

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

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

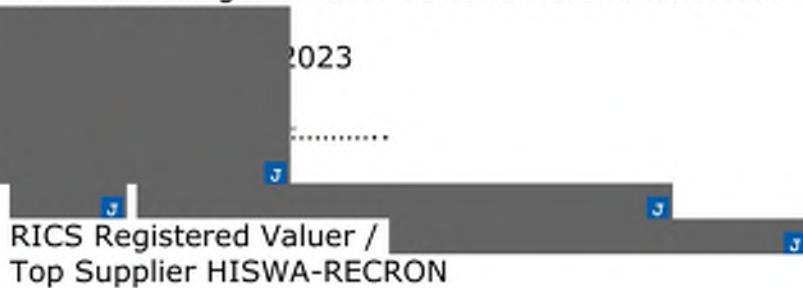
Aldus getekend:

Borger, 18 januari 2023



Register-Taxateur o.z.

Voor akkoord gezien door de controlerend taxateur:



### **7. Bijlagen**

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

Bijlage 2: Diverse referenties



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

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

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

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

Komen het volgende overeen:

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

Dorger  
24 nov 2022

[REDACTED] namens het park

[REDACTED]

Dorger  
[REDACTED]  
[REDACTED] J  
[REDACTED] namens de gemeente

[REDACTED]  
[REDACTED] J  
[REDACTED] namens VVP

DS  
[REDACTED] J  
DS  
[REDACTED] J

[REDACTED]  
[REDACTED] J



## 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.



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 m<sup>2</sup>, varianten 100 m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup>). 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 (= nuancing voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
  - A.
    - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
    - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebepaling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
    - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
  - B.
    - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
    - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
    - 4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
    - 5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
    - 6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
    - 7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde

# Uitwisselingsoverzicht

## Referenties niet permanent Erm

J 384, J J		Verkocht
	In verkoop genomen Vraagprijs: € 140.000,- k.k. Transactieprijs: € 155.000,- Transactieprijs per m²: € 2.214,29 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 14-01-2022	Type: Woonhuis Soort: Bungalow, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 2000  Woonoppervlakte: 70 m² Gebouwgebonden buitenruimte: 33 m² Externe bergruimte: 9 m² Perceeloppervlakte: 404 m² Inhoud: 225 m³
	In verkoop genomen Vraagprijs: € 140.000,- k.k. Transactieprijs: € 142.600,- Transactieprijs per m²: € 2.592,73 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 19-01-2022	Type: Woonhuis Soort: Bungalow, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 2003  Woonoppervlakte: 55 m² Gebouwgebonden buitenruimte: 12 m² Perceeloppervlakte: 365 m² Inhoud: 170 m³
	In verkoop genomen Vraagprijs: € 162.500,- k.k. Transactieprijs: € 155.000,- Transactieprijs per m²: € 2.066,67 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 28-12-2022	Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 0 Bouwperiode: 1991-2000  Woonoppervlakte: 75 m² Externe bergruimte: 4 m² Perceeloppervlakte: 281 m² Inhoud: 238 m³

# Uitwisselingsoverzicht

## Referenties permanent Erm

<b>313,</b>	<b>Verkocht</b>
	In verkoop genomen
	Vraagprijs: € 150.000,- k.k.
	Transactieprijs: € 180.000,-
	Transactieprijs per m <sup>2</sup> : € 4.000,-
	Aanvaarding: In overleg
	Transport datum: 20-01-2022
	Type: Woonhuis
	Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning
	Subtype: Repeterend permanent
	Bouwvorm: Bestaande bouw
	Bouwjaar: 0
	Bouwperiode: 1991-2000
	Aangemeld: 22-11-2021
	Afgemeld: 14-12-2021
	Ondertekening akte: 08-12-2021
	Dagen op de markt: 17
	Woonoppervlakte: 45 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte: 9 m <sup>2</sup>
	Perceeloppervlakte: 383 m <sup>2</sup>
	Inhoud: 220 m <sup>3</sup>
<b>325,</b>	<b>Verkocht</b>
	In verkoop genomen
	Vraagprijs: € 155.000,- k.k.
	Transactieprijs: € 165.000,-
	Transactieprijs per m <sup>2</sup> : € 3.300,-
	Aanvaarding: In overleg
	Transport datum: 18-07-2022
	Type: Woonhuis
	Soort: Bungalow, vrijstaande woning
	Bouwvorm: Bestaande bouw
	Bouwjaar: 1996
	Aangemeld: 04-06-2022
	Afgemeld: 05-07-2022
	Ondertekening akte: 29-06-2022
	Dagen op de markt: 26
	Woonoppervlakte: 50 m <sup>2</sup>
	Gebouwgebonden buitenruimte: 23 m <sup>2</sup>
	Overige inpandige ruimte: 11 m <sup>2</sup>
	Externe bergruimte: 6 m <sup>2</sup>
	Perceeloppervlakte: 336 m <sup>2</sup>
	Inhoud: 180 m <sup>3</sup>

# Uitwisselingsoverzicht

## Referenties niet permanent Drijber

Kanaal O.Z. 19 32,	J Drijber		Verkocht
	<p>In verkoop genomen</p> <p>Vraagprijs: € 79.000,- k.k. Transactieprijs: € 74.500,- Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 1.064,29 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 11-05-2021</p>	<p>Type: Woonhuis Soort: Stacaravan, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 2005</p>	<p>Aangemeld: 26-11-2020 Afgemeld: 18-05-2021 Ondertekening akte: 01-04-2021 Dagen op de markt: 127</p> <p>Woonoppervlakte: 70 m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 400 m<sup>2</sup> Inhoud: 196 m<sup>3</sup></p>
	<p>In verkoop genomen</p> <p>Vraagprijs: € 82.500,- k.k. Transactieprijs: € 78.000,- Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 1.114,29 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 13-04-2021</p>	<p>Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 2005</p>	<p>Aangemeld: 26-11-2020 Afgemeld: 27-03-2021 Ondertekening akte: 10-03-2021 Dagen op de markt: 105</p> <p>Woonoppervlakte: 70 m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 450 m<sup>2</sup> Inhoud: 196 m<sup>3</sup></p>
	<p>In verkoop genomen</p> <p>Vraagprijs: € 99.000,- k.k. Transactieprijs: € 97.500,- Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 1.572,58 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 07-04-2021</p>	<p>Type: Woonhuis Soort: Stacaravan, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 2020</p>	<p>Aangemeld: 24-06-2020 Afgemeld: 27-03-2021 Ondertekening akte: 22-03-2021 Dagen op de markt: 272</p> <p>Woonoppervlakte: 62 m<sup>2</sup> Externe bergruimte: 24 m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 345 m<sup>2</sup> Inhoud: 220 m<sup>3</sup></p>
	<p>In verkoop genomen</p> <p>Vraagprijs: € 175.000,- v.o.n. Transactieprijs: € 167.500,- Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.563,83 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 15-11-2021</p>	<p>Type: Woonhuis Soort: Bungalow, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 2021</p>	<p>Aangemeld: 05-08-2021 Afgemeld: 18-10-2021 Ondertekening akte: 10-10-2021 Dagen op de markt: 67</p> <p>Woonoppervlakte: 47 m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 355 m<sup>2</sup> Inhoud: 175 m<sup>3</sup></p>
	<p>In verkoop genomen</p> <p>Vraagprijs: € 235.000,- k.k. Transactieprijs: € 235.000,- Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.916,67 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 26-03-2021</p>	<p>Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1975</p>	<p>Aangemeld: 26-03-2021 Afgemeld: 26-03-2021 Ondertekening akte: 26-03-2021 Dagen op de markt: 1</p> <p>Woonoppervlakte: 60 m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 1030 m<sup>2</sup> Inhoud: 203 m<sup>3</sup></p>
	<p>In verkoop genomen</p> <p>Vraagprijs: € 250.000,- k.k. Transactieprijs: € 265.000,- Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.312,50 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 30-09-2021</p>	<p>Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1991</p>	<p>Aangemeld: 02-07-2021 Afgemeld: [redacted] Ondertekening akte: 30-08-2021 Dagen op de markt: 60</p> <p>Woonoppervlakte: 80 m<sup>2</sup> Externe bergruimte: 4 m<sup>2</sup> Perceeloppervlakte: 1401 m<sup>2</sup> Inhoud: 240 m<sup>3</sup></p>

# Uitwisselingsoverzicht

## Referenties permanent Drijber

Kanaal O.Z. 9 75,	J	J	<b>Verkocht</b>
	In verkoop genomen	Type: Woonhuis Soort: Bungalow, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1975	Aangemeld: 13-01-2022 Afgemeld: 28-03-2022 Ondertekening akte: 01-03-2022 Dagen op de markt: 48
	Koopsom: € 225.000,- k.k. Transactieprijs: € 185.000,- Transactieprijs per m²: € 2.402,60 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 28-03-2022		Woonoppervlakte: 77 m² Externe bergruimte: 30 m² Perceeloppervlakte: 905 m² Inhoud: 245 m³
Kanaal O.Z. 9 31,	J	J	<b>Verkocht</b>
	In verkoop genomen	Type: Woonhuis Soort: Bungalow, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1974	Aangemeld: 25-03-2022 Afgemeld: 26-10-2022 Ondertekening akte: 03-08-2022 Dagen op de markt: 132
	Vraagprijs: € 225.000,- k.k. Transactieprijs: € 225.000,- Transactieprijs per m²: € 3.750,- Aanvaarding: In overleg Transport datum: 15-12-2022		Woonoppervlakte: 60 m² Overige inpandige ruimte: 6 m² Externe bergruimte: 12 m² Perceeloppervlakte: 1201 m² Inhoud: 210 m³
Kanaal O.Z. 9 9,	J	J	<b>Verkocht</b>
	In verkoop genomen	Type: Woonhuis Soort: Bungalow, vrijstaande woning Subtype: Repeterend permanent Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1975	Aangemeld: 10-06-2021 Afgemeld: 17-08-2021 Ondertekening akte: 25-06-2021 Dagen op de markt: 16
	Vraagprijs: € 250.000,- k.k. Transactieprijs: € 273.000,- Transactieprijs per m²: € 4.963,64 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 31-08-2021		Woonoppervlakte: 55 m² Overige inpandige ruimte: 8 m² Externe bergruimte: 8 m² Perceeloppervlakte: 1434 m² Inhoud: 150 m³
Kanaal O.Z. 9 84,	J	J	<b>Verkocht</b>
	In verkoop genomen	Type: Woonhuis Soort: Bungalow, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1970	Aangemeld: 10-03-2022 Afgemeld: 01-06-2022 Ondertekening akte: 25-05-2022 Dagen op de markt: 77
	Vraagprijs: € 250.000,- k.k. Transactieprijs: € 260.000,- Transactieprijs per m²: € 5.200,- Aanvaarding: In overleg Transport datum: 02-09-2022		Woonoppervlakte: 50 m² Externe bergruimte: 9 m² Perceeloppervlakte: 1195 m² Inhoud: 130 m³
Kanaal O.Z. 9 10,	J	J	<b>Verkocht</b>
	In verkoop genomen	Type: Woonhuis Soort: Eengezinswoning, vrijstaande woning Bouwvorm: Bestaande bouw Bouwjaar: 1975	Aangemeld: 29-11-2021 Afgemeld: 08-02-2022 Ondertekening akte: 10-01-2022 Dagen op de markt: 43
	Vraagprijs: € 269.500,- k.k. Transactieprijs: € 265.000,- Transactieprijs per m²: € 4.568,97 Aanvaarding: In overleg Transport datum: 01-08-2022		Woonoppervlakte: 58 m² Gebouwgebonden buitenruimte: 10 m² Overige inpandige ruimte: 6 m² Externe bergruimte: 13 m² Perceeloppervlakte: 1266 m² Inhoud: 267 m³

# Uitwisselingsoverzicht

## Kanaal O.Z. 9 54,



In verkoop genomen  
Vraagprijs: € 300.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 331.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 4.534,25  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 02-07-2021

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

### Verkocht

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

Woonoppervlakte: 73 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 19 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 17 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1429 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 254 m<sup>3</sup>

## Kanaal O.Z. 9 74,



In verkoop genomen  
Vraagprijs: € 300.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 320.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 4.383,56  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 01-05-2022

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

### Verkocht

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

Woonoppervlakte: 73 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 15 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1025 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 260 m<sup>3</sup>

## Kanaal O.Z. 9 67,



In verkoop genomen  
Koopsom: € 300.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 300.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 5.357,14  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 15-07-2022

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

### Verkocht

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

Woonoppervlakte: 56 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 7 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 3 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 13 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1623 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 215 m<sup>3</sup>

## Kanaal O.Z. 9 66,



In verkoop genomen  
Vraagprijs: € 300.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 305.500,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.471,59  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 15-07-2022

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

### Verkocht

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

Woonoppervlakte: 88 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 1 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 1 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 6 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 975 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 347 m<sup>3</sup>

## Kanaal O.Z. 9 27,



In verkoop genomen  
Vraagprijs: € 325.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 300.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 4.109,59  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 01-07-2022

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

### Verkocht

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

Woonoppervlakte: 73 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 50 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 37 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1373 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 254 m<sup>3</sup>

# Uitwisselingsoverzicht

## Kanaal O.Z. 9 37,

J J



In verkoop genomen  
Koopsom: € 350.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 378.300,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.026,40  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 03-05-2021

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

### Verkocht

Aangemeld: 20-01-2021  
Afgemeld: 22-02-2021  
Ondertekening akte: 12-02-2021  
Dagen op de markt: 24  
  
Woonoppervlakte: 125 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 41 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 6 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1429 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 448 m<sup>3</sup>

## Kanaal O.Z. 9 59,

J J



In verkoop genomen  
Vraagprijs: € 385.000,- k.k.  
Transactieprijs: € 395.000,-  
Transactieprijs per m<sup>2</sup>: € 3.237,70  
Aanvaarding: In overleg  
Transport datum: 01-09-2021

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

### Verkocht

Aangemeld: 23-04-2021  
Afgemeld: 15-06-2021  
Ondertekening akte: 11-06-2021  
Dagen op de markt: 50  
  
Woonoppervlakte: 122 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 11 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte: 48 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 1028 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 478 m<sup>3</sup>

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## GESPREKSVERSLAG

<b>Deelnemers:</b>	VvE "Op de Kiel": <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> en <input type="checkbox"/>
<b>Datum:</b>	Gemeente: <input type="checkbox"/> en <input checked="" type="checkbox"/>
<b>Onderwerp:</b>	Dinsdag 9 april 2024 Onderzoek overdracht gemeenschappelijk goed VvE "Op de Kiel"
<b>CC:</b>	VvE "Op de Kiel": <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> (afwezig)

### Aanleiding

Op verzoek van de VvE heeft de gemeente onderzocht welke maatregelen getroffen zouden moeten worden en welke kosten daarbij horen als de gemeente het eigendom van de weg, riolering en straatverlichting zou overnemen van de VvE. De rapportages waarin dit is uitgezocht zijn gereed en in dit overleg zijn ze besproken. Afstemming van het door de gemeente uitgevoerde onderzoek inzake de eventuele overdracht van het gemeenschappelijk goed van de VvE "Op de Kiel" – De Tip aan de gemeente Coevorden.  
Deze besprekking geldt ook alleen voor het VvE-deel!

### Algemeen:

De rapporten zijn op zich helder; er zijn nog enkele vragen, die hieronder zijn genoteerd. Afgesproken is dat de gemeente de vragen probeert te beantwoorden, zo mogelijk voor de ALV van de VvE op 18 mei.

In de begeleidende memo bij de rapporten heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat zij geen belang of noodzaak ziet om het eigendom van de VvE over te nemen. De vertegenwoordigers van de VvE vinden dit helder; ze weten dat de VvE eigenaar blijft en verantwoordelijk blijft voor het onderhoud en beheer. De rapportages geven inzicht in de technische staat en daar kan de VvE haar voordeel mee doen.

### Vragen naar aanleiding van de rapporten:

#### Rapport 'verharding camping De Tip met bijlagen' - Bind

1. Van de drie genoemde boringen in het rapport, mist de gegevens van de derde boring.
2. In het rapport staat bij teerhoudend fluorideren gebied 'geen'. In de toelichting staat 'bij geen is er verder onderzoek nodig'. Wat is nu de conclusie? Zit er wel of geen teer in de wegen?
3. Bij uitgang staat zijkweg of uitrit. Wat is het nu? Dit heeft verkeerskundige consequenties. Er ontbreekt ook een bord en een spiegel plaatsen is in het verleden afgewezen.
- 4.1. Is de bWat is de status van de weg qua breedte/berm. Zomers is er veel verkeer. Er is een extra uitrit gekomen. De weg is deels van de gemeente en deels van de VvE; hoe wordt het beheer geregeld? Neemt de gemeente dit over? Moet er éénrichtingsverkeer worden ingesteld?
- 5.1. Hoe staat het met de toegankelijkheid van de hulpdiensten? Er zijn drie doodlopende wegen. Hoe past de gemeente de normen toe? Is een rondje van de brandweer voldoende of moet er aan de norm worden voldaan?
- 6.4. De belastbaarheid van de weg ook aan te geven? mist.

#### Rapportage riool – +

1. Ontstoppingspunten. Eigenlijk zouden er meer punten moeten komen. Is aan te geven wat het maken van een extra punt bij benadering kost? Er worden meer genoemd dan wat er is. Wat kost het om een ontstoppingspunt te realiseren?
2. Een deel van het rioolEr is een weg niet geïnspecteerd; Is op een kaartje aan te geven welk dat dat betrof? mist in de rapportage.
3. Het lijkt erop dat de riolering in beeld is gebracht met behulp van een sensor. Is op basis van de sensor-gegevens ook aan te geven waar het tracé van de riolering exact ligt? Het vermoeden is dat deze ook onder particuliere percelen ligt. Is het traject bepaald met een sensor? Dit komt niet in de rapportage naar voren. Vraag: is er ook in privaat gebied geïnspecteerd? Graag een lijn trekken indien mogelijk.

### En verder

Gesproken is ook over de inrichtingseisen die aan de (VvE-)wegen over het park worden gesteld, met name in verband met de toegankelijkheid voor hulpdiensten. Hierover vindt op korte termijn overleg plaats binnen de gemeente, waarin deze zal aangeven wat de eisen zijn. Dit gaat over zaken als de vereiste breedte van de wegverharding en van de vrije doorrijdruimte, de hoogte en hoe om te gaan met doodlopende straten. Overigens gelden die eisen ook voor het gedeelte van het park buiten het VvE-deel en zijn ze ook nu al, in de situatie dat nog een recreatieve

bestemming geldt, van toepassing. Afhankelijk van de uitkomsten van het interne overleg binnen de gemeente zal dit onderwerp met het VvE-bestuur/werkgroep of met de werkgroep transformatie worden besproken.

Verder kwam de status en de inrichting van de weg De Tip aan de orde. Ook hier komt de gemeente op terug.

Wat is de status van de weg qua breedte/berm. Zomers is er veel verkeer. Er is een extra uitrit gekomen. De weg is deels van de gemeente en deels van de VvE; hoe wordt het beheer geregeld? Neemt de gemeente dit over? Moet er éénrichtingsverkeer worden ingesteld?

Hoe staat het met de toegankelijkheid van de hulpdiensten? Er zijn drie doodlopende wegen. Hoe past de gemeente de normen toe? Is een rondje van de brandweer voldoende of moet er aan de norm worden voldaan?

**Conclusie:**

~~de gemeente wenst het gemeenschappelijk goed niet over te nemen. Wel moet duidelijk worden hoe de gemeente omgaat met de eisen. Dit voor het VvE deel en voor het overige deel.~~

~~Dit wordt later meegenomen in de anterieure overeenkomst. Wees transparant over de toekomst. Aan welke punten is nog niet voldaan en welke termijn krijgt men om aanpassingen door te voeren.~~

~~Tenslotte kwam het onderwerp 'actualiseren van de statuten' ter sprake. Afgesproken is dat gedurende het transformatieproces een jurist vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe zal meekijken en -denken over noodzakelijke of wenselijke aanpassingen.~~

**Hulpvraag aanpassen statuten:**

~~Bij de transformatie wordt door de gemeente een jurist betrokken. Die kan meekijken en adviseren in het updaten van de statuten.~~

~~Het bestuur van de VvE zorgt voor terugkoppeling naar hun leden en andere eigenaren op het VvE gebied. Dit gebeurt in de Algemene Leden-Vergadering op 18 mei 2024.~~

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## GESPREKSVERSLAG

<b>Deelnemers:</b>	Eigenaren vakantiepark Wico: De heer en mevrouw [REDACTED] J [REDACTED] J
<b>Datum:</b>	Gemeente: de heer [REDACTED] J en mevrouw [REDACTED] J
<b>Onderwerp:</b>	Dinsdag 19 juli 2022 Toekomst vakantiepark Wico

### Aanleiding

Brief [REDACTED] J d.d. 2 juni 2022  
WOO-verzoek d.d.  
Vervolg op gesprek d.d. 20 maart 2022

### Algemeen

Het programma Vitale Vakantieparken heeft tot doel de recreatiesector in de gemeente Coevorden toekomstbestendig te maken. Eén van de activiteiten is het handhaven op ondermijnende activiteiten, wat niet gebeurt op Wico volgens de eigenaren. Wico wordt in fase II opgepakt (eind 2022).

### Vragen/opmerkingen meneer en mevrouw [REDACTED] J met reactie gemeente:

1. Informeel gesprek in 2017 gehad; alles zou in overleg gaan. Geen contact meer kunnen krijgen met gemeente. *Excuses namens gemeente; er is een wisseling geweest op enkele functies binnen het programma Vitale Vakantie Parken. Het provinciale onderzoek en de transformatieladder is de basis geweest voor het uitgangspunt. Pas dit najaar wordt het proces actief opgepakt.*
2. In factsheet van 2017 werd een enquête aangekondigd; nog niets gezien. Factsheet is ook anders dan wat gemeente wil; heeft toch geen nut? *Het onderzoek is uitgevoerd door ZKA wat heeft geresulteerd in de factsheet. Er is herkenning in de uitkomst, indeling in het rode kwadrant voor Wico. Afgezien van de enquêtevragen vernemen wij graag de motivering van meneer en mevrouw [REDACTED] J om tot andere inzichten te komen.*
3. Ziet voor Wico geen recreatieve toekomst: er worden 75 luxe vakantiehuizen in de buurt gebouwd; Wico heeft geen receptiefunctie. *Wico dient haar recreatieve functie te behouden. Permanente bewoning is hier niet toegestaan; er zijn geen voorzieningen in de buurt en gemeente wenst geen uitbreiding in bultengebied.*  
*De vraag is wat wel kan; recreatie is ook 2<sup>e</sup> huisjesgebruik waar geen voorzieningen in de buurt voor nodig zijn. Gemeente wil hierin meedenken. Dit park biedt mogelijkheden voor 2<sup>e</sup> huisjespark en eventuele recreatieverhuur. Om dat laatste te stimuleren dient er niet alleen beherend te worden opgetreden door de eigena(r)en.*
4. De Tip staat permanente bewoning toe; waarom niet mogelijk bij Wico? *De Tip voldoet aan de randvoorwaarden van de transformatieladder. Daarom wordt daar bekeken of de bestemming kan worden gewijzigd naar wonen. Dit proces loopt en zal eventueel leiden tot het wijzigen van de recreatie- naar een woonbestemming.*
5. Wico is grondeigenaar en verpacht deze (in pachtcontract staat alleen wat het kost; niets over gebruik); 3 kavels zijn niet in eigendom. De eigenaren van deze drie kavels en alle huiseigenaren dienen zelf aangeschreven te worden over o.a. de (permanente) bewoning en toekomstplannen. *Medio oktober wordt Wico verder opgepakt.*
6. WOO-verzoek ingediend; wat is er met wie besproken en wat kwam daaruit? Ook interne notities. *Het WOO-verzoek wordt opgevraagd bij de betreffende afdeling.*
7. Handhaving betreedt het park zonder eerst de eigenaren te vertellen wat ze komen doen; dat doe je toch niet? Random gasten worden aangesproken en vragen gesteld. *Volgens het bestuursrecht mag een handhaver van de gemeente onaangekondigd ieders eigendom betreden, zaken constateren en vragen stellen.*
8. Wat zijn de richtlijnen voor bewoning op Wico? Waar staat dit? Nu erg onduidelijk, want iedereen zegt wat anders. *De richtlijnen worden opgezocht en gecommuniceerd. Het proces voor het inschrijven op een recreatieadres is gewijzigd. Dit kan niet meer digitaal maar alleen via een afspraak op het gemeentehuis. De termijn die personen op een recreatieperceel mogen staan ingeschreven is twee maanden. Tijdens deze periode wordt ook gecontroleerd of er actie is en wordt genomen om andere huisvesting te vinden (zie bijlage informatiefolder BRP).*

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

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

### N376-Schoonoord-De Tip



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

J

---

J  
Verzonden: Monday, April 29, 2024 11:01 AM  
Aan: [REDACTED]  
CC: [REDACTED] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
Onderwerp: Input TAM-omgevingsplan de Tip  
Bijlagen: Mvt etmaal 2023 N376 de Tip.docx

Dag J,

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

#### Parkeernorm

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

#### Verkeersgegevens

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

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

#### BGT-ondergrond

Deze is beschikbaar via [Introductie - PDOK](#).

#### Bereikbaarheid hulpdiensten

Ik heb een adviesvraag uitgezet bij de J. Zodra ik hier advies over ontvangen heb, laat ik het weten.

Met vriendelijke groet,

J  
J  
J

#### Gemeente Coevorden

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 J

  @coevorden.nl



[www.coevorden.nl](http://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

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

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

# 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

# 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 'zonnenpark'.

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

Behoud van biodiversiteit door voorwaarden in het bestemmingsplan.

#### 6.7 bloemen in de berm

De straat De Tip kent aan de oostzijde een tamelijk brede berm. De vegetatie bestaat vooral uit gras met een gering aantal bloemen ertussen. De biodiversiteit van deze berm kan verhoogd 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

## Memo stand van zaken transformatie De Tip De Kiel, 16 oktober 2024

3

### Streefbeeld

Het definitieve streefbeeld is besproken met en akkoord bevonden door de portefeuillehouder, wethouder [J]. Ik heb een voorstel voor het college opgesteld, met als advies om het streefbeeld vast te stellen en de eigenaren te informeren. Ook wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken. Dit voorstel wordt behandeld in de collegevergadering van 22 oktober. Er worden geen bijzonderheden verwacht. De raad wordt dan geïnformeerd op 12 november. De eigenaren krijgen het vastgestelde streefbeeld toegestuurd, met daarbij het overzicht van de ingediende reacties en de beantwoording daarvan. De zeer uitgebreide reactie van een van de eigenaren die deze ook naar de burgemeester en de commissaris van de koning (...) heeft gestuurd wordt afzonderlijk behandeld, omdat deze eigenlijk niet gaat over het streefbeeld, maar over het proces.

### Ruimtelijk plan

De laatste reacties op de concept-TAM-Imro (zag maar: het bestemmingsplan) zijn binnengekomen en worden nu verwerkt in een lijst met noodzakelijke aanpassingen/aanvullingen. Daarbij worden onder meer de opmerkingen van [J] en [J] meegenomen. Vervolgens wordt het stedebouwkundig bureau dat het concept heeft opgesteld verzocht de opmerkingen te verwerken. Het lijkt me goed dat ik de volgende keer (12 november) presenteert hoe het een en ander er nu uitziet.

### Overeenkomsten

Zoals bekend moet er een aangepaste/aangevulde anterieure overeenkomst worden opgesteld. Daar gaan we een begin mee maken. We maken er zoals de vorige keer afgesproken ook één tussen de VvE en de gemeente over de plaats van de afvalcontainers en over het in stand brengen en houden van een functionele en veilige ontsluiting (weg door het VvE-gebied). Ik hoop de volgende keer concepten te hebben.

### Kwaliteitsimpuls

De vorige keer al besproken: de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit kan een manier zijn om invulling te geven aan de kwaliteitsimpuls. We zouden daarbij kunnen aansluiten bij een provinciaal project om de zogenaamde Basiskwaliteit Natuur te vergroten. We hebben de onderstaande memo besproken en naar aanleiding daarvan heb ik een afspraak gemaakt met de provincie om een kijkje te nemen op het park. Op 17 oktober hebben [J] en ik een afspraak gemaakt met een dame van de provincie die komt kijken en bespreken wat de mogelijkheden zijn en of De Tip zich daarvoor leent.

Voor de volledigheid de tekst van die memo:

### Toelichting bij agendapunt 7, vergadering 1 oktober 2024 werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

*De ideeën rond verduurzaming bloeden een beetje dood, vooral omdat ze te kostbaar blijken. Een alternatief is om iets te doen met het thema 'groen'. Dat sluit aan bij wat in het streefbeeld is opgenomen (instandhouden van het groene karakter) en de voorstellen over het uitvoeren van een inventarisatie van waardevolle bomen en groenstructuren (hagen, groenstrook aan de randen). In haar reactie op het streefbeeld doet de Provincie Drenthe een vergelijkbare suggestie:*

*Naast de beschermde natuur in de natuurgebieden vragen en stimuleren we vanuit de provincie aandacht te hebben voor natuur buiten de natuurgebieden zodat de biodiversiteit in het algemeen*

(de Basiskwaliteit Natuur) wordt verbeterd. Door een natuurinclusieve aanpak van RO-ontwikkelingen is er qua biodiversiteit veel winst te bepalen. In het streefplan van de Tip wordt hier geen aandacht aan besteed. Zou meegenomen kunnen worden wellicht met plan m.b.t kwaliteitsimpuls.

Ik heb hier ook over gesproken met de provincie en gevraagd wat zij dan op het brede gebied van 'groen' belangrijk vinden en hoe dit als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden. Hieruit kwam het zorgen voor een robuuste groene buitenrand en verbeteren van de biodiversiteit op het park. De bomen en bestaande groenstructuren kunnen daar een belangrijke rol in spelen.

Mij werd ook verteld dat er een proefproject (pilot) komt voor het vergroten van de biodiversiteit op vakantieparken die buiten de beschermdé natuurgebieden liggen. Dit vanwege de verbetering van de genoemde Basiskwaliteit Natuur, de natuur die geen beschermdé status heeft, maar toch een zekere basiskwaliteit zou moeten hebben. Ik heb uitgelegd dat er bij De Tip de wens is om de bestaande natuurwaarden in stand te houden èn er wordt gezocht naar een kwaliteitsimpuls. Degene bij de provincie die hier over gaat vond dit wel interessant. Vandaag werd ik gebeld dat men aan de bestaande pilots er wel een wil toevoegen. Ik noem het maar even 'de instandhouding en borging van de groene kwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit op een vakantiepark dat transformeert naar een woonfunctie'. De Tip zou dan een eerste park zijn waaraan daar op deze manier aandacht wordt besteed en kan als voorbeeld dienen voor parken die volgen. Ik zou nog nadere informatie krijgen; als die er is stuur ik het door.

Ik denk dat er een kans ligt om met ondersteuning het goede te doen voor de instandhouding van het groen en tegelijkertijd een invulling voor de kwaliteitsimpuls te hebben. Voordat jullie de ca. 10.000 euro daarop inzetten moet er nog wel het een en ander duidelijk zijn. Ik heb een voorzetje gedaan:

- We moeten wel weten wat het inhoudt: als het alleen theoretisch en bureaucratisch gedoe is schieten we er niets mee op. Het 'pilot zijn' moet echt iets toevoegen, geen last zijn.
- Meedoén aan de pilot en de bijbehorende moet ertoe leiden dat de wensen vanuit park en gemeente ten aanzien van het groen (beschermen, borgen, maar niet betuttelen) kunnen worden bereikt.
- Meedoén aan de pilot moet betekenen dat aan de eis van het toevoegen van een kwaliteitsimpuls wordt voldaan.
- Meedoén aan de pilot moet niet tot vertraging leiden.

Graag wil ik dit op 1 oktober met jullie bespreken. Ik heb met de provincie afgesproken dat we na 1 oktober laten weten of we ervoor voelen. Zo ja, dan kunnen zsm daarna zaken in gang worden gezet.

#### Voorrangssituatie weg

De vorige keer werd de vraag gesteld hoe het met de voorrangssituaties gesteld is op De Tip: moet verkeer komend vanaf de verschillende toegangs wegen naar het park nu voorrang verlenen op verkeer op de weg De Tip of niet. Ik heb de vraag voorgelegd aan de medewerker verkeer van de gemeente en hieronder staat het antwoord:

De Wegenwet regelt of een weg/wegonderdeel openbaar en dus voor eenieder toegankelijk is. Hiervoor is niet bepalend of de weg ligt op gemeentegrond. Een weg op gronden in privé-eigendom kan dus een openbare weg zijn in de zin van de Wegenwet (dit geldt voor een deel van de weg De Tip). Evenmin is bepalend of de weg op dit moment feitelijk toegankelijk is, en of op de weg een (openbare) verkeersbestemming rust. Wil er sprake zijn van een openbare weg, dan moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

1. er moet sprake zijn van een 'weg' in de zin van artikel 1 Wegenwet;
2. de weg moet openbaar zijn in de zin van artikel 4 Wegenwet.

*Bij 1. geldt dat het gaat om "de functie die de weg vervult ten behoeve van het afwikkelen van het openbare verkeer". Deze is naar mijn mening aanwezig omdat er bewoners, gebruikers, post etcetera kan komen. Het moeten in ieder geval meerdere gebruikers/parcels zijn. Dit voldoet.*

*Bij 2. geldt dat een weg openbaar is (Wegenwet, artikel 4):*

- I. wanneer deze gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest, of*
- III. wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft toegekend.*

*Op oude bordjes en oude foto's is bij de inrit tussen nummer 11 en 99 te zien dat er tot omstreeks 2020 een slagboom heeft gestaan, en dat er (inmiddels slecht leesbare) bordjes met Verboden toegang en Eigen terrein hangen. De slagboom zegt nog niet zoveel, omdat er dan wel bewijs moet zijn dat deze gedurende enige tijd gesloten is geweest. De bordjes zorgen er echter voor dat de weg achter de bordjes geen openbare status heeft. Tevens staat de weg niet in de wegenlegger. Hiermee kan een voorzichtige conclusie worden getrokken dat de weg niet openbaar is, hoewel de bordjes slecht leesbaar zijn. Dit geldt in feite ook voor de hoofdtoegangsweg bij nr. 1, hoewel de slagboom daar veel verder staat en daarmee het eerste deel van deze weg juist wel openbaar lijkt.*

*Dan nu de vraag over de voorrang. Het is bij de meeste wegen geen duidelijke situatie; de zijweg bij nr. 99 lijkt op een niet-openbare weg (die dus geen voorrang zou hebben) terwijl de zijwegen bij nr. 101 en nr. 1 (tot de slagboom) wel openbaar lijken te zijn. Daarmee zou er tussen deze wegen een onderscheid zijn, wat ook weer niet erg aannemelijk is.*

*Er kan ook nog sprake zijn van een inrit, naar bestemming of naar constructie. Er is in ieder geval geen sprake van inritconstructies, maar het lijkt bij nr. 1 eventueel wel op een inrit naar bestemming. Dit mede vanwege het grote bord met Bosresort. Dit is vanaf de noordkant echter weer niet zichtbaar. Ook om die reden is het moeilijk vol te houden dat het slechts inritten zijn, in ieder geval is dit niet heel duidelijk.*

*De algehele conclusie is dat de situatie nog het meest lijkt op gewone gelijkwaardige kruisingen waarop verkeer (dus) voorrang van rechts heeft. Tegelijkertijd is het voorstellbaar dat mensen het (toch) als uitrit zien. Mede omdat het zicht ook niet op alle plekken even goed is, is het verstandig -en ook nodig- om wel af te wachten of men ook inderdaad voorrang krijgt.*

*De mooiste oplossing zou zijn om hier t.z.t. inritconstructies aan te leggen, maar zo ver zijn we nog niet. Borden en/of haaienstanden zouden ook een optie zijn.*

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Memo bij overleg transformatie De Tip De Kiel op 17 december 2024

3

### Bij agendapunt 3: Overeenkomsten

De verbeterde versie van de anterieure overeenkomst is klaar en ligt nu ter beoordeling voor bij de VVP-jurist. Hopelijk is de beoordeling voor 17 december gereed, zodat de overeenkomst toegestuurd kan worden en we 'm kunnen bespreken. Lukt dat niet op tijd dan wordt het januari.

Om de overeenkomst over de (locatie voor de) afvalinzameling te bespreken is een afspraak gemaakt op 18 december.

De vorige keer hebben we afgesproken dat de VvE een recatie levert op de concept-overeenkomst over de instandhouding van de weg.

### Bij agendapunt 4: Kwaliteitsimpuls

We hebben op 9 december de ronde over het park gemaakt en een nabespreking gehouden.

Conclusie was dat er vertrouwen is bij werkgroep, gemeente en provincie dat we komen tot een plan voor de vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Met dit plan en de uitvoering daarvan geven we invulling aan de benodigde kwaliteitsimpuls en de gewenste instandhouding van het groene karakter, zowel in de voorlichting/enthousiasmering als het juridisch vastleggen van een aantal te beschermen zaken.

Basis van het plan vormt de voorzet die [ ] heeft geschreven. Afgesproken is dat Landschapsbeheer Drenthe (LBD) dit verder uitwerkt. Hiervoor komen ze met een plan van aanpak en een aangepaste offerte. Die laatste ligt er inmiddels. Er is ca. € 10.000,- nodig. Inmiddels hebben gemeente, provincie en VVP Drenthe toegezegd dat ieder een kwart willen meebetalen en met het laatste kwart vanuit het park (= het gereserveerde budget voor de kwaliteitsimpuls) is de zaak rond. We bespreken hoe we dat qua betaling en besluitvorming gaan regelen

### Bij agendapunt 5: Ruimtelijk plan (TAM-Imro)

Het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt heeft de aangepaste versie opgeleverd. Een aantal vragen vanuit het bureau staan nog open en die staan ook beschreven, inclusief de reactie van de afdeling RO en ondergetekende. De vier documenten hebben we als bijlage toegevoegd. Iedere aanpassing die het bureau doet wordt doorberekend. Het voorstel is daarom om de komende tijd de nog openstaande punten helder te krijgen en dan voor een laatste ronde aanpassingen en aanvullingen het bureau opdracht te geven. Wat er vervolgens moet liggen is een plan dat rijp is om ter inzage gelegd te worden.

### Bij agendapunt 6: Transformatieplan

Het streefbeeld wordt uitgewerkt/concreet gemaakt naar een transformatieplan. [ ] gaat hier in december mee beginnen; in januari bespreken we een eerste proeve.

### Bij agendapunt 7: Nieuwsbrief

Die is inmiddels verzonden.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## MEMO

Aan:	Werkgroep De Tip
Van:	
Datum:	17 juli 2024
Onderwerp:	Toekomstige afvalinzameling De Tip, besproken/afgesproken 16 juli 2024
CC:	

**Algemeen:**

- De gemeente Coevorden gaat de afvalinzameling overnemen bij het VvE-deel, dat nu nog zelf de afvalinzameling verzorgt.
- Het standaard-aanbod is een systeem met kliko's. Als alternatief (zonder meerkosten) kan ondergrondse inzameling worden aangeboden, met een inzamelpunt op een nader te bepalen locatie direct buiten het park. Dit onder voorbehoud dat Area hier een geschikte locatie vindt om de containers te plaatsen en veilig te ledigen.
- Ondergrondse inzameling houdt in twee ondergrondse containers (voor plastic (PMD) en restafval) en een kleine zuil voor GFE (groente-, fruit- en etensresten).
- De keuze voor kliko's of ondergrondse inzameling ligt bij de vereniging en moet vóór 1 oktober worden doorgegeven aan de gemeente.
- De ingangsdatum is uiterlijk maart 2025. Af te stemmen met de contractuele verplichtingen van de huidige inzamelaar.
- Voor wat betreft de tarieven: de raad stelt naar verwachting de tarieven in september 2024 vast. Het tarief dat gaat gelden is hetzelfde vaste tarief dat reguliere huishoudens al betalen, + een variabel tarief afhankelijk van het aantal ledigingen of inwerpen voor restafval. Een afvalpas voor grofvuil is inbegrepen.

**Afgesproken:**

- Het VvE-bestuur communiceert met haar leden dat de voorkeur uitgaat naar ondergrondse inzameling. Uitgaande van algehele instemming hiermee laat ze z.s.m., uiterlijk eind september, aan de gemeente (contactgegevens hieronder) weten of dit inderdaad de keuze is.
- Als de keuze is doorgegeven gaat Area kijken, in overleg met de vereniging, wat geschikte locaties zijn. Aandachtspunten zijn:
  - Ondergrondse kabels en leidingen (KLIC-melding)
  - Niet kruisen van een fietspad/trottoir bij ledigen van de ondergrondse containers
  - Geen/minimale verkeershinder tijdens lediging
  - Vrije bovenruimte van 8 meter
  - Reikwijdte tussen locatie en de rijweg maximaal 4 meter
- Desgewenst kan de gemeente ondersteunen bij het ontbinden van het bestaande contract.

**Voor de eigenaren buiten het VvE-gedeelte:**

Hier hoeft niets te veranderen: de gemeente blijft het afval inzamelen met kliko's. Als eigenaren meer voelen voor de ondergrondse inzameling dan kunnen zij meegaan. Zij krijgen dan toegang tot de ondergrondse container (en als ze nu kliko's hebben worden die ingeleverd). Dit kan een individuele keuze zijn; niet iedereen hoeft mee. Het kan een uitkomst zijn voor 'blijvende recreanten' voor wie kliko's niet praktisch zijn.

**Afgesproken:**

De gemeente stuurt de eigenaren binnen De Tip, die buiten het VvE-deel vallen, een brief waarin staat dat zij de keuze hebben voor handhaven van de bestaande inzameling of aansluiten bij de ondergrondse voorziening.

**Contactpersoon gemeente Coevorden:**

J, beleidsadviseur afval en grondstoffen. Emailadres 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

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Thursday, March 21, 2024 7:58 PM  
**Aan:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** RE: Werkgroep Transformatie De Tip - memo Afval de Tip  
**Bijlagen:** 06 Rondvraag - memo afval De Tip.pdf

Goedenavond allen,

Bijgaand ontvangen jullie de memo 'Afval De Tip'.

Wij horen dinsdag graag of het verhaal duidelijk is of dat jullie nog een toelichting wensen.

Wij gaan dit dinsdag niet inhoudelijk in de werkgroep bespreken; we hebben genoeg andere zaken te bespreken.

Tijdens de rondvraag maken wij dinsdag alleen eventuele procesafspraken, onder meer over wanneer jullie denken de voorkeur te kunnen doorgeven.

Vragen? Bel of mail ons gerust.

Je bereikt ons op [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@coevorden.nl) of via onderstaand telefoonnummer.

Tot dinsdag.

Hartelijke groet,

**Medewerker**

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



*Kasteel 1*

*Postbus 2, 7740 AA Coevorden*

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

[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

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

---

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** dinsdag 19 maart 2024 14:41  
**Aan:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Werkgroep Transformatie De Tip - dinsdag 26 maart 18.30 uur

Goedemiddag allen,

Bijgaand de stukken voor ons overleg komende week.

Locatie **dorpshuis, Kerklaan 9 in Schoonoord**.

Er zijn geen afmeldingen ontvangen.

Vragen of opmerkingen vooraf? Bel of mail mij gerust.

Tot volgende week in Schoonoord.

Hartelijke groet,



Medewerker

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



*Kasteel 1*

*Postbus 2, 7740 AA Coevorden*

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

[www.coevorden.nl](http://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

Toelichting bij agendapunt 3, vergadering 10 september 2024 werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

Na de toezinging van het concept-streefbeeld en de presentatie ervan op 12 juli, hebben de eigenaren tot 1 september de gelegenheid gehad schriftelijk/per mail te reageren op het streefbeeld. Dat heeft 6 reacties opgeleverd, met in één geval een toelichtend gesprek. Ook hebben we het concept-ruimtelijk plan (een zogenaamde TAM-IMRO, de vervanger van het bestemmingsplan) voorgelegd aan de werkgroep. Dat heeft tot één reactie geleid. Tenslotte zijn op 18 juli, tijdens de presentatie aan de omgeving nog enkele vragen gesteld.

Parallel hebben we het concept-streefbeeld en het TAM-IMRO voorgelegd aan de Provincie Drenthe en het TAM-IMRO aan de andere partijen binnen en buiten het gemeentehuis die er iets van moeten vinden. Alle zijn gevraagd vòòr 1 september te reageren. Op dit moment zijn nog niet alle reacties binnen en is een verzoek gedaan alsnog te reageren. Zodra alles binnen is kan de balans worden opgemaakt en een voorstel worden gedaan voor het doen van aanpassingen/aanvullingen op het concept-streefbeeld en de concept-TAM-IMRO. We zijn alvast begonnen met dat voorstel; als het gereed is komt het in de werkgroep aan de orde. Vervolgens kan het college het streefbeeld definitief vaststellen en kan het TAM-IMRO worden klaargemaakt voor de procedure.

Ondertussen werken we uiteraard verder aan de zaken die sowieso uitwerking nodig hebben. Op een aantal onderwerpen dat wordt genoemd in de reacties kunnen we alvast ingaan:

1. De positie van de recreanten (recreatiebestemming, overgangsrecht).
  2. Hoe om te gaan met erfscheidingen (hagen e.d.)
  3. Werken met maximale oppervlakten aan bebouwing per perceel (100 m<sup>2</sup> hoofgebouw en 50 m<sup>2</sup> bijgebouw) of dit relateren aan de oppervlakte van de kavel.
  4. Hoe om te gaan met het vinden van een juiste bestemming voor de eigendommen van de VvE, met name de delen buiten de daadwerkelijke weg (zie kaartje, het blauwe deel).
  5. Overlast op het pad langs de westzijde (Kwekebosweg?) door overhangend groen.



## Toelichting bij agendapunt 7 (kwaliteitsimpuls), vergadering 1 oktober 2024 werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

De ideeën rond verduurzaming bloeden een beetje dood, vooral omdat ze te kostbaar blijken. Een alternatief is om iets te doen met het thema 'groen'. Dat sluit aan bij wat in het streefbeeld is opgenomen (instandhouden van het groene karakter) en de voorstellen over het uitvoeren van een inventarisatie van waardevolle bomen en groenstructuren (hagen, groenstrook aan de randen). In haar reactie op het streefbeeld doet de Provincie Drenthe een vergelijkbare suggestie:

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

Ik heb hier ook over gesproken met de provincie en gevraagd wat zij dan op het brede gebied van 'groen' belangrijk vinden en hoe dit als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden. Hieruit kwam het zorgen voor een robuuste groene buitenrand en verbeteren van de biodiversiteit op het park. De bomen en bestaande groenstructuren kunnen daar een belangrijke rol in spelen.

Mij werd ook verteld dat er een proefproject (pilot) komt voor het vergroten van de biodiversiteit op vakantieparken die buiten de beschermde natuurgebieden liggen. Dit vanwege de verbetering van de genoemde Basiskwaliteit Natuur, de natuur die geen beschermde status heeft, maar toch een zekere basiskwaliteit zou moeten hebben. Ik heb uitgelegd dat er bij De Tip de wens is om de bestaande natuurwaarden in stand te houden èn er wordt gezocht naar een kwaliteitsimpuls. Degene bij de provincie die hier over gaat vond dit wel interessant. Vandaag werd ik gebeld dat men aan de bestaande pilots er wel een wil toevoegen. Ik noem het maar even 'de instandhouding en borging van de groene kwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit op een vakantiepark dat transformeert naar een woonfunctie'. De Tip zou dan een eerste park zijn waaraan daar op deze manier aandacht wordt besteed en kan als voorbeeld dienen voor parken die volgen. Ik zou nog nadere informatie krijgen; als die er is stuur ik het door.

Ik denk dat er een kans ligt om met ondersteuning het goede te doen voor de instandhouding van het groen en tegelijkertijd een invulling voor de kwaliteitsimpuls te hebben. Voordat jullie de ca. 10.000 euro daarop inzetten moet er nog wel het een en ander duidelijk zijn. Ik heb een voorzetje gedaan:

- We moeten wel weten wat het inhoudt: als het alleen theoretisch en bureaucratisch gedoe is schieten we er niets mee op. Het 'pilot zijn' moet echt iets toevoegen, geen last zijn.
- Meedoen aan de pilot en de bijbehorende moet ertoe leiden dat de wensen vanuit park en gemeente ten aanzien van het groen (beschermen, borgen, maar niet betuttelen) kunnen worden bereikt.
- Meedoen aan de pilot moet betekenen dat aan de eis van het toevoegen van een kwaliteitsimpuls wordt voldaan.
- Meedoen aan de pilot moet niet tot vertraging leiden.

Graag wil ik dit op 1 oktober met jullie bespreken. Ik heb met de provincie afgesproken dat we na 1 oktober laten weten of we ervoor voelen. Zo ja, dan kunnen z.s.m. daarna zaken in gang worden gezet.

## Memo bij overleg transformatie De Tip De Kiel op 3 december 2024

3

### Bij agendapunt 3: Overeenkomsten

Zoals bekend moet er een aangepaste anterieure overeenkomst worden opgesteld. Er is overleg geweest tussen de gemeentelijk jurist en de vaste adviseur van VVP Drenthe. Met als vertrekpunt de overeenkomst van 2023 wordt nu een verbeterde versie opgesteld. We hopen het concept te kunnen bespreken op 17 december. Daarnaast zijn er overeenkomsten tussen de VvE en de gemeente in de maak. Die gaan over de locatie van de ondergrondse afvalinzameling (zie ook hierna), de instandhouding van de weg en het uitvoeren en borgen van maatregelen in het kader van de kwaliteitsimpuls (zie ook verderop). Ook hierover meer op 17 december.

### Bij agendapunt 4: Kwaliteitsimpuls

Met als aanzet het plan zoals dat door [ ] is opgezet wordt nu gewerkt aan een 'groenplan'. Dat plan heeft als doel de bescherming van het groen op en om het park (inclusief de juridische doorwerking), het uitvoeren van maatregelen voor de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit en het informeren en enthousiasmeren van eigenaren over 'passend groen(beheer)'. De gemeente is hier enthousiast over en door ook de provincie te betrekken hebben we tevens een invulling van de noodzakelijke kwaliteitsimpuls. De provincie heeft ook Landschapsbeheer Drenthe (LBD) ingeschakeld die een adviserende en uitvoerende rol zou kunnen spelen. Er is een afspraak gemaakt voor 9 december om in aanwezigheid van [ ] en [ ], [ ] (gemeente), [ ] (provincie) en [ ] (LBD) en [ ] het park te bekijken en verdere concrete afspraken te maken voor het maken van het groenplan. De inzet van LBD is niet gratis en de provincie heeft aangegeven op dit moment geen geld te hebben, mogelijk wel een bijdrage te kunnen leveren aan de uitvoering van het plan. [ ] heeft LBD gevraagd een raming te maken van hun inzet/kosten. Dat komt op € 12.500,- ex BTW. Ervan uitgaande dat het wel soberder kan/moet en we uitgaan van een totaalbedrag van € 10.000,- heeft [ ] een voorstel gedaan aan de gemeente en de provincie om het bedrag door vier te delen: gemeente, provincie, eigenaren/VvE en VVP Drenthe betalen ieder € 2.500,-. Daar is nog geen reactie op gekomen. Op 3 december bespreken we het.

### Bij agendapunt 5: Afvalinzameling

De gemeente heeft een concept-overeenkomst opgesteld over het gebruik en de locatie van de ondergrondse afvalcontainer. Deze is naar het VvE-bestuur gestuurd en deze heeft er een aantal opmerkingen bij geplaatst. De gemeentelijk beleidsadviseur heeft daar weer op gereageerd en na overleg wordt er nu een afzonderlijke afspraak over gemaakt, met vertegenwoordigers van het VvE-bestuur, de betreffende gemeentelijk medewerker(s) en [ ]. We gaan dit onderwerp daarom op 3 december niet inhoudelijk bespreken.

### Bij agendapunt 6: Ruimtelijk plan (TAM-Imro)

Het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt is nu bezig de lijst met noodzakelijke aanpassingen/aanvullingen te verwerken en het concept om te werken naar een ontwerp-plan. Ze hopen daar rond 10 december mee klaar te zijn, dus dan kunnen we het op 17 december doornemen.

### Bij agendapunt 7: Transformatieplan

Het streefbeeld wordt uitgewerkt/concreet gemaakt naar een transformatieplan. [ ] gaat hier in december mee beginnen; op 14 januari bespreken we een eerste proeve.

### Bij agendapunt 8: Nieuwsbrief

Even met elkaar bespreken wat we in de nieuwsbrief voor december willen hebben. Dan kan dat worden uitgewerkt.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Memo bij overleg transformatie De Tip De Kiel op 17 december 2024

3

### Bij agendapunt 3: Overeenkomsten

De verbeterde versie van de anterieure overeenkomst is klaar en ligt nu ter beoordeling voor bij de VVP-jurist. Hopelijk is de beoordeling voor 17 december gereed, zodat de overeenkomst toegestuurd kan worden en we 'm kunnen bespreken. Lukt dat niet op tijd dan wordt het januari.

Om de overeenkomst over de (locatie voor de) afvalinzameling te bespreken is een afspraak gemaakt op 18 december.

De vorige keer hebben we afgesproken dat de VvE een recatie levert op de concept-overeenkomst over de instandhouding van de weg.

### Bij agendapunt 4: Kwaliteitsimpuls

We hebben op 9 december de ronde over het park gemaakt en een nabespreking gehouden.

Conclusie was dat er vertrouwen is bij werkgroep, gemeente en provincie dat we komen tot een plan voor de vergroting van de biodiversiteit en de Basiskwaliteit Natuur. Met dit plan en de uitvoering daarvan geven we invulling aan de benodigde kwaliteitsimpuls en de gewenste instandhouding van het groene karakter, zowel in de voorlichting/enthousiasmering als het juridisch vastleggen van een aantal te beschermen zaken.

Basis van het plan vormt de voorzet die [ ] heeft geschreven. Afgesproken is dat Landschapsbeheer Drenthe (LBD) dit verder uitwerkt. Hiervoor komen ze met een plan van aanpak en een aangepaste offerte. Die laatste ligt er inmiddels. Er is ca. € 10.000,- nodig. Inmiddels hebben gemeente, provincie en VVP Drenthe toegezegd dat ieder een kwart willen meebetalen en met het laatste kwart vanuit het park (= het gereserveerde budget voor de kwaliteitsimpuls) is de zaak rond. We bespreken hoe we dat qua betaling en besluitvorming gaan regelen

### Bij agendapunt 5: Ruimtelijk plan (TAM-Imro)

Het stedebouwkundig bureau dat het TAM-Imro plan opstelt heeft de aangepaste versie opgeleverd. Een aantal vragen vanuit het bureau staan nog open en die staan ook beschreven, inclusief de reactie van de afdeling RO en ondergetekende. De vier documenten hebben we als bijlage toegevoegd. Iedere aanpassing die het bureau doet wordt doorberekend. Het voorstel is daarom om de komende tijd de nog openstaande punten helder te krijgen en dan voor een laatste ronde aanpassingen en aanvullingen het bureau opdracht te geven. Wat er vervolgens moet liggen is een plan dat rijp is om ter inzage gelegd te worden.

### Bij agendapunt 6: Transformatieplan

Het streefbeeld wordt uitgewerkt/concreet gemaakt naar een transformatieplan. [ ] gaat hier in december mee beginnen; in januari bespreken we een eerste proeve.

### Bij agendapunt 7: Nieuwsbrief

Die is inmiddels verzonden.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

# 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]

[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: [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@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  
 projectleider De Tip,  
via e-mail: [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@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

## 'Wat is er al, wat moet nog'

### Notitie bij agendapunt 4 Werkgroep Transformatie De Tip, 5 maart 2024

3

In het Stappenplan Transformatie is Fase 3, het Streefbeeld, een belangrijk onderdeel. In deze fase gaan 'park' (zo noem ik het maar even) en gemeente in gesprek over de toekomst: wat is met het oog op de nieuwe (woon)bestemming goed zoals het is, wat moet of kan beter/anders en waar liggen kansen voor verbetering. De Kwaliteitskaarten zijn daarin een hulpmiddel om de thema's te vinden die voor het park van belang zijn.

In de stukken vond ik dat jullie ook een sessie over de kwaliteitskaarten hebben gehad en dat er een Excel-schema met de uitkomsten is opgesteld, zie bijgaand.

Als ik dat schema bekijk lijkt het alsof een heel aantal thema's niet zo van belang lijken voor De Tip; blijkbaar spelen er volgens de eigenaren/de werkgroep èn de gemeente geen grote zaken en kan veel blijven zoals het is. Dat is op zich prima. Toch zijn er wel een aantal onderwerpen waarover keuzes gemaakt moeten/kunnen worden, in het licht van de woonbestemming. Een transformatie is immers ook het moment om eens bewust na te denken over de toekomst: als iedereen in De Tip permanent mag wonen, zouden we dan extra (bouw/gebruiksmogelijkheden) willen, hoe zorgen we dat het groene karakter in stand blijft en wat vinden we eigenlijk van de boven- en ondergrondse infrastructuur? Nu is het moment om daarover na te denken, keuzes te maken, zaken vast te leggen in het omgevingsplan en afspraken te maken over de uitvoering. Het moet niet blijven bij papier!

Bij de vergaderstukken vonden jullie een voorbeeld van een Streefbeeld van een ander park, in een andere gemeente. Daarin zie je dat vanuit de analyse met de kwaliteitskaarten thema's zijn bepaald die voor dat park van belang zijn. Vervolgens zijn per thema in het gesprek tussen gemeente en werkgroep voorstellen gedaan. Die zijn bekrachtigd door zowel de gemeente als de (verenigde) eigenaren. Het vastgestelde streefbeeld is vervolgens uitgewerkt in een Transformatieplan. Dat is een stuk concreter en laat ook zien welke maatregelen voor wiens verantwoordelijkheid en rekening komen. Het transformatieplan wordt tenslotte vertaald in een bestemmingsplan/omgevingsplan en een anterieure overeenkomst. Ook van een transformatieplan vinden jullie een voorbeeld bij de stukken, daar kijken we ook even naar.

Voor de Tip is er wel een concept-transformatieplan, maar een streefbeeld ontbreekt volgens mij. Omdat dat toch een belangrijke stap is stel ik voor alsnog een Streefbeeld op te stellen. Dat kan dan ook aan de achterban (eigenaren en college) worden voorgelegd en als men akkoord is is er weer een stap in het proces gezet.

Wat zou er dan in dat Streefbeeld moeten komen te staan? Welke thema's doen ertoe?  
Uit het Excel-schema van de kwaliteitskaarten heb ik een aantal onderwerpen gehaald, zie hieronder.  
Het zijn trouwens de onderwerpen die in vrijwel alle transformatieparken spelen.

Wat bij De Tip een punt van aandacht is zijn de verschillen binnen het gebied: de noordelijke punt heeft een ander karakter/inrichting dan het VvE-deel. Dat kan ook betekenen dat bepaalde thema's in het ene deel wel spelen en het andere niet of dat verschillende keuzes gemaakt worden.

Laten we bespreken of jullie onderstaande thema's herkennen als voor De Tip relevant: is het compleet, moet er wat bij, kan er wat af. Wat overblijft is de basis voor de gesprekken de komende tijd. Het idee is dan ieder thema door te nemen met de werkgroep en de betreffende vakambtenaar van de gemeente.

*Bouwen en gebruik erf:*

1. Nu 100 m<sup>2</sup> hoofgebouw + 20 m<sup>2</sup> bijgebouw toegestaan. Is dat voldoende?
2. Gebouwde erfscheidingen (= schuttingen en muren) uitsluiten? Alleen hagen?
3. Overkapping/carports wel/niet toegestaan
4. Bouwvlakken opnemen of vrije plaats op de kavel?
5. Verharding van/op kavels voorkomen?
6. Bedrijven aan huis ja/nee

*Groene kwaliteit, water:*

7. Groene karakter waarborgen: hoe?
8. Groene omzetting borgen: hoe?
9. Groene buffer met De Eeke?
10. Onderhoud en beheer van groen borgen
11. Waterhuishouding?

*Wegen en vindbaarheid:*

12. Borgen kwaliteit en beheer van de wegen
13. Bewegwijzering/vindbaarheid verbeteren

Tot slot heeft de toetsing aan het Bouwbesluit al plaatsgevonden en er is aan de hand van een taxatie bepaald welke vereeningsbijdragen er moeten worden voldaan. Ik ga ervan uit dat dat afgeronde trajecten zijn.

Ook ligt er al een anterieure overeenkomst. Zoals ik hiervoor beschreef is die echter te vroeg opgesteld; dat is een van de laatste stappen, als alles duidelijk is. Er zal te zijner tijd dan ook een aangepaste versie aan de eigenaren voorgelegd moeten worden.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

### Notitie bij agendapunt 4 van de agenda voor 16 april 2024: groen

In 2022 heeft de werkgroep gesproken over de kwaliteitskaarten. Per thema is toen besproken wat 'goed is zoals het is' en waar er wensen/kansen/noodzaak tot andere keuzes liggen, in het licht van de nieuwe bestemming. De conclusie is dat er veel prima is zoals het is, maar dat op een aantal thema's verder gesproken moet worden om tot nieuwe keuzes te komen.

Een van die thema's heeft te maken met het groen op het park. De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden: 'parkachtig wonen': compacte woningen op ruime kavels met veel groen. We bespreken dit thema in aanwezigheid van de beleidsmedewerker groen van de gemeente,

**J** Hij heeft zich voorbereid door het park te bekijken en de toegestuurde documenten door te nemen.

Een aantal vragen die aan de orde kunnen komen:

- Hoe is de bestaande situatie ten aanzien van het groen, zowel het collectieve/gemeentelijke groen als het groen op de particuliere erven?
- Wordt het groen voldoende onderhouden? Zien we kaalslag of juist woestenij?
- Als we ons voorstellen dat op alle percelen gewoond mag worden en iets meer gebouwd mag worden, hoe houden we dan het groene karakter in stand?
- Zouden we iets willen vinden van het groen (soort, hoeveelheid) van het groen op de particuliere percelen?
- Waar bestaat dat groene karakter uit? Gaat dat over bomen, struiken, gras? Inheemse en uitheemse beplanting? Gaat dat ook over de mate van verharding?
- Hoe zit het met de in het bestemmingsplan als 'groen' opgenomen strook aan de westzijde?
- Idem met de groenstrook die De Tip scheidt van De Eeke?

Doel is om te komen tot een realistisch voorstel over de instandhouding van het groene karakter. Dit in een open discussie tussen de werkgroepleden onderling en met de gemeente. Dit voorstel wordt opgenomen in het streefbeeld, zoals we dat in juli gaan presenteren.

Hieronder ter informatie:

- Agendapunt op vergadering VvE-gedeelte ten aanzien van het groenbeheer
- Bepalingen uit het bestemmingsplan voor de groenstrook aan de westzijde.

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

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

Het snoeien van bomen heeft een tweetal doelstellingen:

- 1      dood hout moet op tijd eruit gesnoeid worden om te voorkomen dat vallende takken schade kunnen veroorzaken aan mensen, dieren of materialen (auto's).
- 2      de vorm van een boom in evenwicht houden. Niet alle takken groeien mooi verdeeld in de boom. Dan is het nodig om takken weg te halen waardoor andere takken uit kunnen groeien; dit wordt vorm snoei genoemd.

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

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

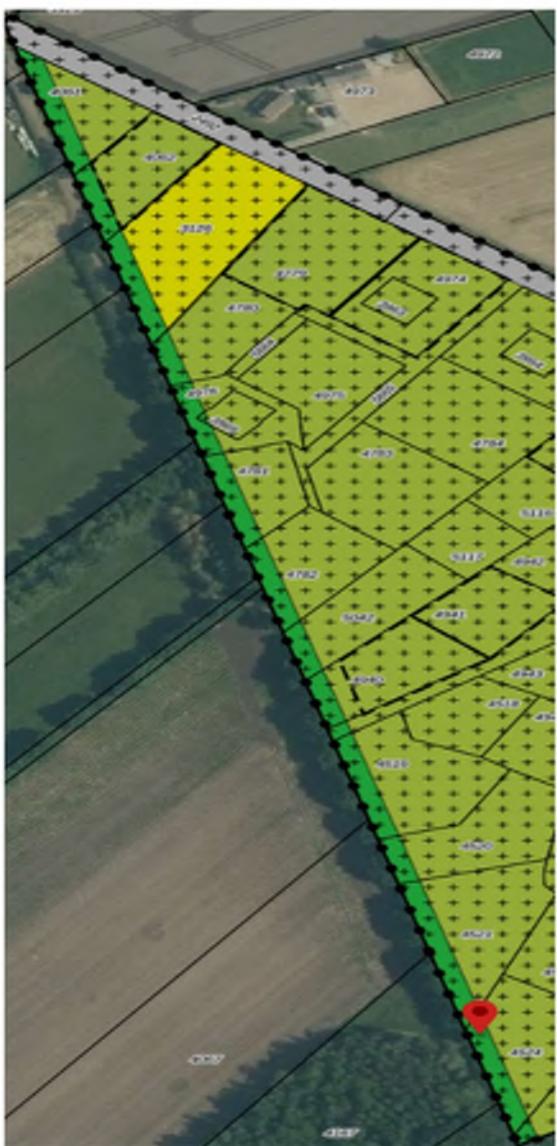
Dit leidt ertoe dat de grotere bomen ontdaan moeten blijven van lage takken waardoor je ruimte en doorzicht creëert; het bosplantsoen moet daarentegen juist af en toe teruggezet worden waardoor een groene wand ontstaat. Concreet leidt dit tot de volgende werkzaamheden:

- a      de jonge bomen die een paar jaar geleden zijn geplant, hebben begeleidingssnoei nodig;
- b      het snoeien van de grotere bomen (dood hout er uit en vorm in evenwicht houden);
- c      het bosplantsoen regelmatig afzetten;
- d      het kappen van een aantal bomen.

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

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

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



## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangevoerde gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afscherende beplanting, met daaraan ondergeschikt:

- a. water, waterberging en waterhuishoudelijke voorzieningen;
- b. toegangs wegen, paden en verhardingen;
- c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 3.2.2

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgekeken van het bepaalde in artikel 3.2.1, en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd in de vorm van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen de bestemming 'Recreatie' is geen fysieke ruimte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup> per recreatiewoning;
- c. aangebond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. aangebond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

### Notitie bij agendapunt 3 van de agenda voor 16 april 2024: groen

In 2022 heeft de werkgroep gesproken over de kwaliteitskaarten. Per thema is toen besproken wat 'goed is zoals het is' en waar er wensen/kansen/noodzaak tot andere keuzes liggen, in het licht van de nieuwe bestemming. De conclusie is dat er veel prima is zoals het is, maar dat op een aantal thema's verder gesproken moet worden om tot nieuwe keuzes te komen.

Een van die thema's heeft te maken met het groen op het park. De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden: 'parkachtig wonen': compacte woningen op ruime kavels met veel groen. We bespreken dit thema in aanwezigheid van de beleidsmedewerker groen van de gemeente,

**J** Hij heeft zich voorbereid door het park te bekijken en de toegestuurde documenten door te nemen.

Een aantal vragen die aan de orde kunnen komen:

- Hoe is de bestaande situatie ten aanzien van het groen, zowel het collectieve/gemeentelijke groen als het groen op de particuliere erven?
- Wordt het groen voldoende onderhouden? Zien we kaalslag of juist woestenij?
- Als we ons voorstellen dat op alle percelen gewoond mag worden en iets meer gebouwd mag worden, hoe houden we dan het groene karakter in stand?
- Zouden we iets willen vinden van het groen (soort, hoeveelheid) van het groen op de particuliere percelen?
- Waar bestaat dat groene karakter uit? Gaat dat over bomen, struiken, gras? Inheemse en uitheemse beplanting? Gaat dat ook over de mate van verharding?
- Hoe zit het met de in het bestemmingsplan als 'groen' opgenomen strook aan de westzijde?
- Idem met de groenstrook die De Tip scheidt van De Eeke?

Doel is om te komen tot een realistisch voorstel over de instandhouding van het groene karakter. Dit in een open discussie tussen de werkgroepleden onderling en met de gemeente. Dit voorstel wordt opgenomen in het streefbeeld, zoals we dat in juli gaan presenteren.

Hieronder ter informatie:

- Agendapunt op vergadering VvE-gedeelte ten aanzien van het groenbeheer
- Bepalingen uit het bestemmingsplan voor de groenstrook aan de westzijde.

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

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

Het snoeien van bomen heeft een tweetal doelstellingen:

- 1      dood hout moet op tijd eruit gesnoeid worden om te voorkomen dat vallende takken schade kunnen veroorzaken aan mensen, dieren of materialen (auto's).
- 2      de vorm van een boom in evenwicht houden. Niet alle takken groeien mooi verdeeld in de boom. Dan is het nodig om takken weg te halen waardoor andere takken uit kunnen groeien; dit wordt vorm snoei genoemd.

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

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

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

- a      de jonge bomen die een paar jaar geleden zijn geplant, hebben begeleidingssnoei nodig;
- b      het snoeien van de grotere bomen (dood hout er uit en vorm in evenwicht houden);
- c      het bosplantsoen regelmatig afzetten;
- d      het kappen van een aantal bomen.

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

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

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



## Artikel 3 Groen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afscherende beplanting, met daaraan ondergeschikt:

- a. water, waterberging en waterhuishoudelijke voorzieningen;
- b. toegangs wegen, paden en verhardingen;
- c. bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

#### 3.2.2

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgekeken van het bepaalde in artikel 3.2.1, en worden toegestaan dat gebouwen worden gebouwd in de vorm van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij recreatiewoningen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen de bestemming 'Recreatie' is geen fysieke ruimte voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. de oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 20 m<sup>2</sup> per recreatiewoning;
- c. aangebond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. aangebond wordt dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

# Toelichting grondslagen

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

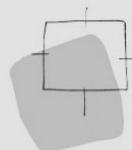
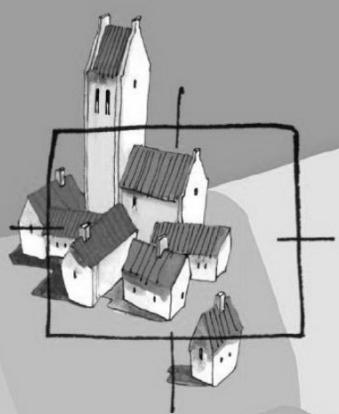
## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

bestemmingsplan TAM-  
omgevingsplan De Tip De  
Kiel  
concept



Gemeente  
Coevorden



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan

## **TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel**

concept

## Inhoudsopgave

<b>Motivering</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Het omgevingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Landschappelijke context	11
2.2 Huidige situatie	12
2.3 Voorgenomen ontwikkeling	12
<b>Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving</b>	<b>13</b>
3.1 Rijk	13
3.2 Provincie	16
3.3 Gemeente	21
<b>Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>	<b>23</b>
4.1 M.e.r.-beoordeling	23
4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	23
4.3 Duurzaamheid	24
4.4 Gezondheid	25
4.5 Verkeer en parkeren	26
4.6 Natuur	26
4.7 Luchtkwaliteit	29
4.8 Geluid	30
4.9 Geur	32
4.10 Omgevingsveiligheid	33
4.11 Trillingen	35
4.12 Welstand	36
4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	36
4.14 Bodem	37
4.15 Water	38
<b>Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving</b>	<b>39</b>
5.1 Wijziging omgevingsplan	39
5.2 Artikelsgewijze toelichting	39
<b>Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid</b>	<b>43</b>
6.1 Wettelijke kaders	43
6.2 Toetsing	43
<b>Hoofdstuk 7 Voorbereiding &amp; Participatie</b>	<b>45</b>
7.1 Verkennen initiatief en participatie	45
7.2 Vooroverleg ketenpartners	45
<b>Bijlagen motivering</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 2 Natuurtoets</b>	<b>79</b>

# bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

<b>Bijlage 3</b>	<b>Aanvraag watertoets</b>	<b>103</b>
<b>Regels</b>		<b>107</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>109</b>
Artikel 1	<b>Algemene begripsbepalingen</b>	<b>109</b>
Artikel 2	<b>Aanvullende begripsbepalingen</b>	<b>111</b>
Artikel 3	<b>Toepassingsbereik</b>	<b>115</b>
Artikel 4	<b>Meet- en rekenbepalingen</b>	<b>117</b>
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Functies en activiteiten</b>	<b>119</b>
Artikel 5	<b>Groen</b>	<b>119</b>
Artikel 6	<b>Verkeer</b>	<b>121</b>
Artikel 7	<b>Wonen</b>	<b>123</b>
Artikel 8	<b>Waarde - Archeologische verwachtingswaarde</b>	<b>125</b>
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>127</b>
Artikel 9	<b>Anti-dubbelte Regel</b>	<b>127</b>
Artikel 10	<b>Algemene regels voor functies en activiteiten</b>	<b>129</b>
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangsregels</b>	<b>131</b>
Artikel 11	<b>Overgangsrecht</b>	<b>131</b>
<b>Bijlagen regels</b>		<b>133</b>

## Motivering

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald.

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

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

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Een belangrijke stap in dit proces is het vastleggen van de nieuwe functie in een ruimtelijk plan. Gekozen is voor een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) als juridisch-planologisch kader voor de transformatie. Hierbij horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de gemeente Coevorden, ten zuidwesten van de kern De Kiel. Ten zuiden van het plangebied ligt het Chaletpark de Eeke. Aan de overige zijden liggen bospercelen en agrarische gronden. Er staan nog een aantal reguliere woningen nabij de Tip.



Figuur 1.1. Globale ligging plangebied (bron: Regels op de kaart)

### 1.3 Het omgevingsplan

Voor het plangebied geldt het gemeentelijke omgevingsplan van gemeente Coevorden. Uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip' (vastgesteld 3 februari 2015) van toepassing.

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op de gronden met de bestemming 'Recreatie'. Op een deel van deze percelen (20 percelen) rust de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning'. Op deze gronden is permanente bewoning al toegestaan.

Om de volledige transformatie naar wonen mogelijk te maken moet het (tijdelijke) omgevingsplan worden gewijzigd.

De percelen die in dit bestemmingsplan al een bestemming 'Wonen' hebben, maken geen onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel



Figuur 1.2. Plangebied De Kiel, De Tip (bron: Regels op de kaart)

### 1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 van deze motivering wordt het voornenmen beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In Hoofdstuk 4 worden de aspecten van de fysieke leefomgeving besproken. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van de wijziging omgevingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de financieel economische uitvoerbaarheid van het voornenmen. Tot slot wordt de voorbereiding en participatie behandeld in Hoofdstuk 7.

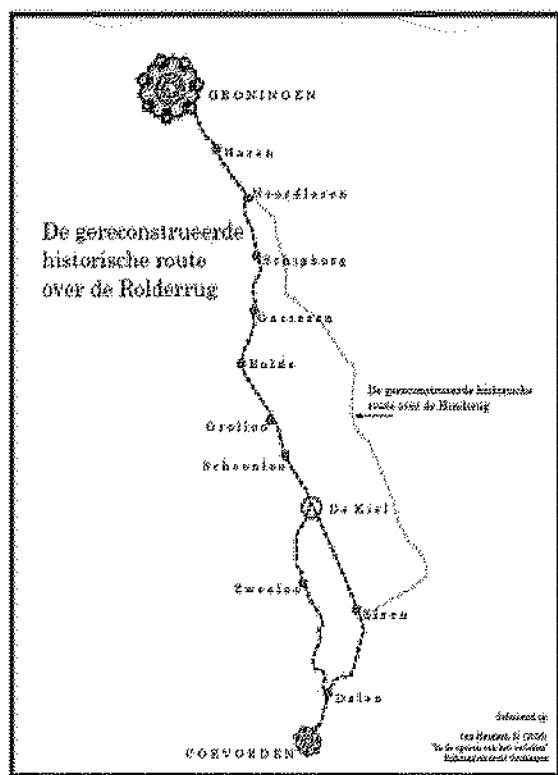
## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Landschappelijke context

Lange, smalle en wat hoger gelegen zandruggen zijn opvallende verschijnselen in het landschap van Drenthe. De ruggen lopen dwars door de provincie heen, van noordwest naar zuidoost, en waren vroeger omringd door uitgestrekte en ondoorwaadbare veenmoerassen. Sinds mensenheugenis zijn deze Drentse zandruggen gebruikt als langgerekte doorgangen tussen de omliggende moerassen en andere woeste gronden. In de loop der tijden ontstonden in de lengte van deze ruggen vaste routes. Op de twee langste ruggen, de Hondsrug en de iets minder bekende Rolderrug, ontplooiden deze routes zich in de middeleeuwen tot een internationale handelsverbinding, die van Groningen via Coevorden tot aan Münster liep.

De Kiel ligt midden op een van deze ruggen, de Rolderrug. Deze rug ligt parallel aan zijn grotere broer, de Hondsrug, en loopt vanuit Zandpol in het zuidoosten tot aan het Groningse Noorderburen in het noordwesten - in totaal circa 60 kilometer. De Rolderrug is iets lager dan de Hondsrug. Op de hoogste punten, zoals bij de Konijnenbergen, bereikt hij ruim 22 meter boven NAP. De rug is niet erg opvallend in het landschap want meestal ligt hij slechts enkele meters boven de omringende velden.



Figuur 2.1. Ligging De Kiel op de Rolderrug

Eind 19e eeuw is De Kiel ontstaan uit een aantal hutten. In dit gebied was er sprake van de samenkomst van zes gemeentegrenzen en, voor 1811, zeven markegrenzen. Iedere marke/gemeente kreeg een tip van het Ellertsveld toebedeeld; de uithoeken kielden hier elkaar (liepen schuin toe). Hiervan is de naam van het dorp afgeleid.

Lange tijd was De Kiel een armoedig dorp en tot de Tweede Wereldoorlog een vluchtnederzetting. De kleine boerderijen (keuterijen) herinneren nog aan vroeger tijden. De omgeving van De Kiel was grotendeels heideveld dat in de crisisjaren is ontgonnen middels keuterijontginning. Inmiddels zijn er rondom het park, door de ontginning en ontwikkeling landbouw, veel weilanden (haaks op de ontsluitingen) en een groot bos gelegen.

## 2.2 Huidige situatie

Park de Tip dateert uit de jaren '70 en omvat 59 woningen die voor recreatie zijn bestemd. Ze zijn alle in particulier bezit. De percelen hebben een grootte variërend van ongeveer 650 tot 1400 m<sup>2</sup>. Aanvullend zijn er vijf woningen die reeds een woonbestemming hebben. De woningen die al een woonbestemming hebben, worden niet meegenomen in de wijziging van het planologisch regime. De wijziging van het planologisch regime ziet immers op een transformatie van recreatie naar wonen, terwijl de genoemde vijf woningen al een woonbestemming hebben.

Op een deel van de percelen (20 percelen) rust de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - permanente bewoning'. Deze bewoning is in het verleden gelegaliseerd door middel van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Op deze gronden is permanente bewoning al toegestaan.

Het park heeft een wat gesloten karakter, inherent aan de groene opzet. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen en parkachtig. Slechts de 'rondweg' over het park is verhard. De woningen op park de Tip zijn in een losse stroeling op de percelen geplaatst, dat past binnen het groene en parkachtige karakter. Het zijn voornamelijk bungalows en enkele semi-bungalows.

Park de Tip beslaat zo'n 3,5 hectare en is opgedeeld in bebouwde percelen van particuliere eigenaren. Een groot deel van de wegen is in eigendom van een Vereniging van Eigenaren (VE), waaronder de rondweg over het park. Een ander deel van de wegen is in gemeentelijk bezit en weer een ander deel is in bezit van de individuele perceel-eigenaren. De toegang tot het park vindt plaats vanaf openbare weg 'de Tip'.

## 2.3 Voorgenomen ontwikkeling

De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt.

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken, is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

## Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijk

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan. Wel blijft het Rijk eindverantwoordelijk voor de inrichting van de leefomgeving. Daarnaast kan een riksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is ofwel een hoog afwenteirisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op riks niveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekraft en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

#### Toetsing

Dit plan maakt een transformatie van recreatie naar wonen mogelijk van 59 bestaande woningen. Deze functieverandering past binnen het beleid uit de NOVI.

### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

#### 3.1.2.1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor een omgevingsplan. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Deze instructieregels zijn van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan deze regels mogen geen economische motieven ten grondslag liggen, die leiden tot strijd met de dienstenrichtlijn (artikel 5.1a Bkl).

Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, riksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

In heel bijzondere gevallen kan het college van burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Instructieregels van afdeling 5.1 Bkl gelden, zoals gezegd, alleen voor de omgevingsplanregels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het grootste deel van de Bkl-instructieregels is dus niet van toepassing op omgevingsplanregels met een ander oogmerk. Over de onderwerpen waarvoor het Bkl geen instructieregels heeft opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) is de gemeente vrij om regels te stellen, mits dat past binnen de andere kaders natuurlijk.

Het Rijk hanteert verschillende typen instructieregels, die meer of minder afwegingsruimte bieden:

1. Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan feiten of verwachtingen over feiten, maar heeft daarbij veel keuzeruimte;
2. Rekening houden met: deze formulering stuurt inhoudelijk de belangenafweging; als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan;
3. In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de achterliggende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering. Samenvattend is de afwegings- of beslisruimte afhankelijk van:

1. het type instructieregel (zie hierboven);
2. de aard van de norm (open of gesloten); en
3. flexibiliteitsopties die binnen de instructieregel worden geboden.

### Toetsing

In Hoofdstuk 4 worden de aspecten behandeld die relevant zijn voor het aantonen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de relevante instructieregels zoals genoemd in het Bkl.

#### **3.1.2.2 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe de beleidsvrijheid om in het omgevingsplan daar zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

Als het Bal of Bbl voor bepaalde activiteiten of bouwwerken wel regels stellen, is het mogelijk dat er maatwerkregels kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan, bijvoorbeeld om cumulatie van de gevaren van effecten van Bal-activiteiten te beperken. Maatwerkregels zijn gebiedsgerichte algemene regels in het omgevingsplan waarmee wordt afgeweken van Bal- of Bbl-regels of waarmee een nadere invulling of concretisering wordt gegeven van Bal- of Bbl-regels. Bij de regels uit het Bal is generiek maatwerk mogelijk, tenzij er specifieke uitzonderingen worden aangegeven. Bij de regels in het Bbl is dat andersom: maatwerkregels zijn alleen mogelijk als dat specifiek wordt toegestaan, zoals bij de eisen aan Bijna Energie Neutraal Bouwen (BENG). Als maatwerkregels mogelijk zijn, geven Bal en Bbl aan binnen welke grenzen daarmee kan worden afgeweken of nader worden ingevuld ten opzichte van de Bal-/Bbl-regels.

De gemeente heeft op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Maatwerkvoorschriften landen niet in het omgevingsplan, maar zijn afzonderlijke besluiten die gericht zijn tot één initiatiefnemer. Toch zijn ook verleende maatwerkvoorschriften van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. In ieder geval moet de gemeente, bij het beoordelen of maatwerkregels zullen worden gesteld, ook nagaan of over het betreffende onderwerp al eerder maatwerkvoorschriften zijn gesteld. Die maatwerkvoorschriften kunnen mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels, en dan (na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan) worden ingetrokken. Met name als er voor een bepaald onderwerp in het verleden veel maatwerkvoorschriften zijn gesteld, is het aan te raden om te bekijken of maatwerkregels in het omgevingsplan niet tot een evenwichtiger en toekomstbestendiger resultaat kunnen leiden.

### Toetsing

De regels uit het Bal en Bbl worden, voor zover relevant bij dit plan, behandeld in Hoofdstuk 4.

#### **3.1.3 Conclusie**

Het plan is niet in strijd met beleid en regelgeving op rijksniveau.

## 3.2 Provincie

### 3.2.1 Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022

De Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 (28 september 2022) is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de provincie Drenthe. Met deze visie zet de provincie in op "het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten." De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Het gaat om: rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen); noaberschap; kleinschaligheid (Drentse schaal); menselijke maat; veiligheid. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. In de Omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar concrete indicatoren gemaakt, namelijk voor landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur. Aanvullend geeft de provincie aan dat 'zuinig ruimtegebruik' en het bewaken van een goede 'milieu- en leefomgevingskwaliteit' van provinciaal belang zijn.

#### Kaarten en doelstellingen

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe zijn de kernkwaliteiten nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het projectgebied als volgt aangeduid:

##### Landschap

De kwaliteit en de diversiteit van het Drentse landschap dragen sterk bij aan een aantrekkelijk milieu om in te wonen, te werken en te recreëren. Landschap is één van de zes kernkwaliteiten van Drenthe. De identiteit van het Drentse landschap wordt bepaald door de ontstaansgeschiedenis en de diversiteit aan landschapstypen.

Het projectgebied is onderdeel van het landschap Esdorpenlandschap. Het Drents Plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide. Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Van provinciaal belang zijn de essen: deze voor het esdorpenlandschap kenmerkende open ruimtes zijn veelal omgeven met esrandbeplanting. Ook de beekdalen zijn van provinciaal belang: onbebouwd gebied met kleinschalige beplantingstructuren en beekdal(rand) beplanting.

Het provinciaal beleid is gericht op behoud van de open ruimte en het versterken van esrandbeplanting, evenals het behoud van het onbebouwde karakter en het versterken van karakteristieke beekdal(rand) beplanting.

*Landschap - toets:* Het gaat hier om een bestaande situatie, waarbij aan de westzijde van het park al een als zodanig bestemde groenstrook aanwezig is die het park scheidt van het omliggende landbouwgebied. In het kader van de transformatie zal deze groenstrook in stand blijven en voorkomen dat er bebouwing in plaatsvindt en er kaalslag plaatsvindt. Dit overigens ook in het kader van de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit op het park, waaraan in het kader van de verbetering van de Basiskwaliteit Natuur bij wijze van kwaliteitsimpuls invulling zal worden gegeven. Dit zal worden uitgewerkt in een groenbeschermingsplan (bijlage XX, zie ook paragraaf XX) [gemeente, graag ontvangen we dit stuk] [later hier kort benoemen of, en zo ja, hoe dit doorwerking heeft in de planregels] De genoemde groene inpassing aan de zuidzijde betreft een bufferstrook tussen de Tip en het aangrenzende park De Eeke. Deze begrenzing is vanaf de openbare ruimte evenwel niet zichtbaar.

##### Cultuurhistorie

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Ons huidige landschap is het resultaat van de natuurlijke ondergrond en het menselijk handelen. Dat heeft geleid tot Drenthe met vele verschillen en een sterke eigen identiteit. Een identiteit waar vele inwoners zich mee verbonden voelen.

Om deze identiteit te borgen, heeft de provincie Drenthe het Cultuurhistorisch Kompas opgesteld. In dit kompas heeft de provincie vastgelegd wat zij vanuit cultuurhistorisch perspectief van waarde vindt en hoe ontwikkelingen daarop kunnen inspelen.

De locatie is onderdeel van de volgende kaarten: Cultuurhistorische hoofdstructuur en het deelgebied Mars en Westerstroom. Het sturingsniveau 'betrekken bij: 7B Coevorden, beekdalen en ontginnings' geldt.

Wat betreft het gebied Mars- en Westerstroom stelt de Omgevingsvisie het volgende. De sterk vertakte beekdalen centraal in dit gebied zijn ordenend voor de organisatie van het esdorpenlandschap dat hier in de Middeleeuwen zijn structuur kreeg: essen, bebouwing en groenlanden liggen dicht op elkaar, waardoor een sterke ruimtelijke relatie bestaat. Dit centrale deel omvat compacte esdorpstructuren binnen de grillige beekdalen. Het gebied eromheen is een jong grootschalig heide- en veenontginningslandschap dat zich kenmerkt door rechte lijnen, waarbinnen Witteveen een specifiek voorbeeld vormt. Naast open ruimtes bevat het jongere landschap ook scherp begrensde bosseenheden. Coevorden heeft zich als marktplaats en vestingstad ontwikkeld op de plek waar een aantal waterlopen samenkommen. Vanaf Coevorden loopt het tracé van de historische postweg naar Groningen. Elementen van de vesting zijn in de binnenstad nog steeds afleesbaar en structurerend.

De karakteristieken, ofwel het omgevingsbeeld hierbij is:

- Visuele relatie dorp, es en beekdal door open doorzichten;
- Binnen de esdorpen afwisseling open en gesloten ruimtes, verspreide bebouwing;
- Ontginnings zijn open en doorsneden door rechte lijnen -in de vorm van wegen en beplanting;
- Oranjekanaal als rechte ontginningsas;
- Witteveen als gepland ontginningsdorp, met huizen en boerderijen in vaste ritmiek en plaatsing aan het lint;
- Grote bosseenheden, door rechte lijnen begrensd en doorsneden, met daarbinnen (restanten van) heidegebieden;
- Coevorden
  1. Centrum met radiaal stratenpatroon en kasteel met motte;
  2. Herkenbaarheid van de loop van de vestingwerken, in water en stedenbouwkundige structuren;
  3. Tracé van de historische postweg.

De provincie stuurt op:

- Het in stand houden van de karakteristiek van het esdorpenlandschap. Deze karakteristiek uit zich in een zichtbare ruimtelijke samenhang tussen esdorp, es, beekdal en veld, met bijbehorend microrelief en beplantingselementen als houtwanden en esrandbosjes;
- Het in stand houden van het karakter van Coevorden als vestingstad, zowel ondergronds als bovengronds, met alle onderdelen die daaraan refereren, zoals de motte, het kasteel, bastions, kazernes, wapenopslagplaats en radiale wegenstructuren;
- Het herkenbaar houden van de scherpe belijningen van de heideontginnings, waarbij binnen die belijningen variatie kan plaatsvinden;
- Het verder versterken van de oorspronkelijke ritmiek van bebouwing in de linten van Witteveen.

*Cultuurhistorie - toets:* Zoals hierboven weergegeven gaat het hierbij om een bestaande situatie. Waar sprake is van fysieke ingrepen die van invloed zijn op de cultuurhistorie worden de karakteristieken van het gebied en omgeving meegenomen bij de betreffende ontwikkeling. In de regelset is dit expliciet verwoord (functieomschrijvingen).

### Aardkundige waarden

Drenthe heeft een eigen karakter, een eigen (ruimtelijke) identiteit, die door inwoners en bezoekers hoog wordt gewaardeerd. Het aardkundige landschap van Drenthe is hiervoor in belangrijke mate bepalend. Aardkundige waarden die bijdragen aan het specifieke Drentse karakter wil de provincie behouden en, waar mogelijk, herstellen. Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteit aardkundige waarden. De provincie wil inhoud geven aan ruimtelijke kwaliteit, om de identiteit

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

en aantrekkelijkheid van Drenthe te behouden en te versterken. Het doel is de archiefwaarde van de bodem te behouden en de landvormen, die karakteristiek zijn voor het Drentse landschap, te behouden en te versterken, als onderdeel van de kernkwaliteit oorspronkelijkheid.

Het perceel is onderdeel van De Hondsrug UNESCO Global Geopark en er geldt een beschermingsniveau hoog. De Hondsrug is een markant en dominerend onderdeel van het Drents Plateau. Het landschappelijk contrast met het naastgelegen Hunzedal is beeldbepalend. De bijzondere geologie van de Hondsrug is de inspiratie geweest voor het ontwikkelen van een geopark. De Hondsrug is het eerste gebied in Nederland dat is erkend als UNESCO Global Geopark. Dat is een gebied met bijzondere geologische kwaliteiten en, daarmee samenhangende, cultuurhistorische en ecologische waarden, die worden ingezet voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

In dit gebied zijn de kernkwaliteiten aardkundige erfgoed, archeologie, landschap en cultuurhistorie onlosmakelijk gekoppeld aan het (economische) vestigingsklimaat en de vrijetijdseconomie. De provincie zet in deze gebiedskwaliteiten in voor een duurzame economische ontwikkeling van het gebied. De Hondsrug UNESCO Global Geopark draagt bij aan bewustwording en kennisverbreding en biedt een inspirerend kader van kernkwaliteiten voor nieuwe initiatieven.

Gezamenlijk met partners geeft provincie uitvoering aan het Masterplan Geopark. De uitvoering is belegd bij het programmabureau Geopark De Hondsrug. Via educatie en recreatieve activiteiten versterken zij de kennis over en de waardering voor de bijzondere kwaliteiten archeologie, cultuurhistorie, landschap en aardkundig erfgoed. Dit onderwerp heeft vertaling in de Provinciale Omgevingsverordening.

In gebieden met een hoog beschermingsniveau wordt gestreefd naar behoud of herstel van de context en het referentiebeeld van de aardkundige eenheid. Het zorgvuldig en verantwoord omgaan met aardkundig erfgoed vormt ons vertrekpunt bij planvorming. De provincie staat ontwikkelingen alleen toe als aardkundige kwaliteiten en kenmerken worden behouden.

**Aardkundige waarden - toets:** Zoals hierboven weergegeven gaat het hierbij om een bestaande situatie. Waar sprake is van fysieke ingrepen die van invloed zijn op de aardkundige waarden worden de karakteristieken van het gebied en omgeving meegenomen bij de betreffende ontwikkeling. Waar mogelijk is dit in de regels (archeologische verwachtingswaarde) vertaald.

### Landbouw

Economisch gezien is de landbouw en agribusiness voor Drenthe een belangrijke sector. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie, de werkgelegenheid en de leefbaarheid van het landelijk gebied. Drenthe wil inspelen op de grote opgaven voor een toekomstgerichte landbouw. Een duurzame en innovatieve landbouw en agribusiness, waarbij landbouw, verdienmodellen, natuur en leefbaarheid met elkaar in balans zijn, is van provinciaal belang. Dat is goed voor Drenthe, de agrariërs en andere ondernemers.

De locatie is onderdeel van Robuust landbouwgebied. Economisch gezien is de landbouw en agribusiness voor Drenthe een belangrijke sector. De primaire sector is van groot belang voor de Drentse economie en de werkgelegenheid. Daarnaast is het grootste gedeelte van de grond in Drenthe in bezit van landbouwers. Dit maakt dat de landbouw (mede) bepaalt hoe het landschap eruitziet. Grond is een belangrijke productiefactor voor de landbouw.

Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw, wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de robuuste systemen en kernkwaliteiten. In het robuust landbouwgebied heeft de landbouw het primaat. Ontwikkelingen worden hier afgestemd op de landbouw. Het waterhuishoudkundige beleid is uitgewerkt in het Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022-2027. Hierin is opgenomen dat de waterhuishouding in gebieden met een landbouwfunctie, binnen de mogelijkheden van het watersysteem, is afgestemd op de landbouw. Hierbij wordt de grondwatervoorraad zoveel mogelijk vergroot door ondiep af te wateren. De provincie stimuleert maatregelen voor het vasthouden van water en efficiënter watergebruik op landbouwbedrijven met het Deltaplan Agrarisch Waterbeheer.

Dit onderwerp wordt uitgevoerd met het Programma Toekomstgerichte Landbouw en heeft ook doorwerking in de Provinciale Omgevingsverordening.

*Landbouw - toets:* In de nabijheid van het park bevinden zich geen agrarische bedrijven, anders dan agrarische gronden. Dit is aan de orde aan de westzijde van het park. Er bevindt zich hier een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 6 m toegevoegd waar hoofdgebouwen (woningen) niet zijn toegestaan. Daarnaast ligt er ook nog een landbouwweggetje van circa 5 m tegen de rand van de Tip, waardoor er tussen de 15 en 20 m afstand is tussen de landerijen en woningen op de Tip. Hiermee wordt de neerslag van nevel van eventuele gewasbeschermingsmiddelen in of bij de woningen zoveel als mogelijk beperkt. Voor het overige is sprake van een al jaren bestaande situatie, waaraan slechts in beperkte mate aanpassingen kunnen worden gedaan.

### 3.2.2 Omgevingsverordening provincie Drenthe

In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) vertaalt de provincie Drenthe haar Omgevingsvisie (deels) door naar concrete regels. De meest recente versie dateert van 29 oktober 2024. Navolgend worden de relevante artikelen behandeld. Het plangebied is onderdeel van landelijk gebied.

#### Cultuurhistorie

Op de locatie gelden de kernkwaliteiten Esdorpenlandschap en Coevorden beekdalen en ontginnings. Deze zijn bij de Provinciale visie hierboven getoetst, waaruit duidelijk wordt dat deze als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast. Hierin is eveneens voorzien bij nieuwe ontwikkelingen, waarvoor een regeling is opgenomen (functieomschrijvingen).

#### Geluidproductieplafonds

Over het plangebied ligt een zone geluidsproductieplafonds, als bedoeld in artikel 2.13a Omgevingswet. De geluidproductieplafonds zijn nog niet vastgesteld, zodat hiermee geluidstechnisch nog niet kan worden gerekend. In de paragraaf omtrent geluid wordt nader ingegaan op het akoestisch onderzoek.

#### Aardkundige waarden

Op de locatie geldt een hoog beschermingsniveau voor aardkundige waarden. Dit is bij de Provinciale visie hierboven getoetst en in het kader van de archeologische verwachtingswaarde-regel afdoende behandeld.

#### Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

Artikel 3.22 stelt het volgende over een functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen:

*Een omgevingsplan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:*

- a. *het gehele vakantiepark dan wel ruimtelijke samenhangende recreatiwoningen onderdeel is van één plan;*
  - b. *de functiewijziging heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel ruimtelijk samenhangende onderdelen daarvan en niet op losse recreatiwoningen;*
  - c. *in het omgevingsplan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende vakantiepark en wordt onderbouwd dat een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;*
  - d. *de bestaande recreatiwoningen geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken zijn, tenzij in het omgevingsplan wordt geborgd dat de functiewijziging naar wonen in ieder geval gepaard gaat met een verbetering van de uiterlijke verschijningsvorm en de randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning in het omgevingsplan worden vastgelegd;*
  - e. *de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het omgevingsplan gemotiveerd wordt dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefté, en;*
  - f. *in het omgevingsplan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het omgevingsplan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende omgevingsplan.*
4. *Gedeputeerde staten hechten er voor de beoordeling aan dat het omgevingsplan door en met betrokkenen*

*tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.*

5. *Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van Artikel 3.16 niet van toepassing.*

In paragraaf 3.2.1 is het plan aan de kernkwaliteiten getoetst. Het plan maakt de functiewijziging naar wonen mogelijk van alle 59 recreatiewoningen op Park De Tip. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 2 is onderbouwd dat de meerderheid van de recreatiewoningen op het park al geruime tijd permanent wordt bewoond. Het park fungeert daarmee feitelijk als woonbuurt. Met een functiewijziging naar wonen wordt dit gebruik geformaliseerd.

- 1a.

Het project De Tip is onderdeel van één plan, te weten voorliggend plan.

- 1b.

Het project heeft betrekking op het gehele park De Tip. Zij het dat de panden die nu al een woonbestemming hebben niet onderdeel zijn van voorliggend plan. Wel is het doel van dit project om het gehele park om te schakelen naar regulier wonen.

- 1c.

De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald.

Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Dat is al toegestaan in 20 van de 59 woningen door een aanduiding in het geldende omgevingsplan en daarnaast nog in 9 woningen op grond van een persoonsgebonden beschikking. Deze situatie maakt dat er sprake is van ongelijkheid en maakt tegelijkertijd een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch.

- 1d.

Van stacaravans of vergelijkbare bouwwerken is op het park geen sprake.

- 1e.

Het merendeel van de woningen is getoetst aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het vroegere Bouwbesluit. In sommige gevallen bleken op ondergeschikte punten aanpassingen nodig. De eigenaren van de woningen die geen controle hebben laten uitvoeren zullen door de gemeente worden gecontroleerd.

In paragraaf 3.3 wordt onderbouwd dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie. De behoefte wordt ook getoetst in de Ladder, zie paragraaf 4.2.

- 1f.

In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

- 2.

De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage XX, PM Gemeente, graag ontvangen we dit is toegevoegd. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ambtelijke ondersteuning van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en een van daarbuiten.

Een belangrijke basis voor het werk van de werkgroep is gelegd tijdens een bijeenkomst voor alle eigenaren waar uitgangspunten zijn bepaald over wat eigenaren belangrijk vonden in de inrichting en het functioneren van 'hun' park. Het ging daarbij over zowel over de kwaliteiten en karakteristieken die behouden zouden moeten blijven als knelpunten die aangepakt zouden moeten worden en vraagstukken waarover in het kader van een woonbestemming een standpunt over bepaald moest worden. Deze uitgangspunten zijn

door de werkgroep gebruikt om een zogenaamd Streefbeeld (fase 3 in genoemd Stappenplan) op te stellen, bijgevoegd als bijlage XX. PM Gemeente, graag ontvangen we dit. Met dit streefbeeld is ingestemd door zowel de eigenaren als het college en het is de basis geweest voor onder meer het voorliggend ruimtelijk plan.

- 3.

Toetsing verder niet aan de orde, er is sprake van een niet-van-toepassingverklaring van een bepaling.

### 3.2.3 Conclusie

Het plan past binnen het provinciaal beleid.

## 3.3 Gemeente

### 3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Coevorden

Op 17 oktober 2023 is de Omgevingsvisie Coevorden vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op de leefomgeving in de gemeente Coevorden. De Omgevingsvisie geeft het toekomstbeeld van en voor de gemeente en geeft aan waar de gemeente kansen zien en met welke opgaven de gemeente aan de slag wil. Het toekomstbeeld kijkt ver vooruit, de kansen en opgaven zijn de eerste stappen om het toekomstbeeld te realiseren. Om de visie een stap concreter te maken zijn er gebiedskompassen uitgewerkt: een koers op maat voor verschillende gebieden, zodat ze de veelzijdigheid van de gemeente recht kunnen doen.

De gemeente Coevorden ziet op basis van deze grote ontwikkelingen voor de toekomst van Coevorden in de leefomgeving drie grote ambities. Activiteiten op deze gebieden zijn cruciaal om het gewenste toekomstbeeld te verwezenlijken.

- Eigen thuisbasis: alle generaties wonen en leven samen. Met bereikbare voorzieningen, in een groene en duurzame omgeving. De identiteit van dorpen en wijken is zichtbaar en voelbaar.
- Evenwichtig platteland: in het buitengebied ontwikkelen landbouw, natuur en landschap, toerisme en recreatie, bodem- en waterbeheer en andere functies zich duurzaam en in harmonie met elkaar.
- Economisch regionaal knooppunt: Coevorden ontwikkelt zich verder als knooppunt in een (internationale) regio. De historische vestingstad is het middelpunt. Er zijn goede verbindingen via weg, water en spoor en er is ruimte voor het bedrijfsleven.

De drie ambities krijgen waar mogelijk ook in dit traject nader vorm. Hierbij kan gedacht worden aan het samen wonen en leven in een groene en duurzame leefomgeving. Door omzetting van de recreatiewoningen naar woningen is sprake van een duurzaam gebruik van zowel het gebied als de bebouwing, zo ook wordt het gebied verder vergroent. Het park fungeert daarmee feitelijk vooral als woonbuurt. Dit gebeurt in functioneel opzicht in harmonie met elkaar. Bodem, water, natuur en landschap zijn hierin nader onderzocht en bieden aanknopingspunten voor verdere ontwikkeling. De ambitie als regionaal knooppunt is in dit kader niet relevant.

Het toekomstbeeld en de ambities zijn vertaald naar gebiedskompassen. Het plangebied is onderdeel van het gebied "Het 'reusachtige' noorden". Dit is het grootschalige landschap rondom Schoonoord met De Kiel, Wezuperbrug, 't Haantje-Kibbelveen.

Nieuwe ontwikkelingen moeten hier qua karakter aansluiten bij de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. De recreatie in het gebied floreert. Dat wil de gemeente graag zo houden en waar mogelijk versterken. Niet zozeer door meer verblijfsrecreatie, maar wel door in te zetten op meer kwaliteit, zodat de recreatiesector klaar is voor de toekomst.

### Toetsing

Het plan maakt de functiewijziging naar wonen mogelijk van alle 59 recreatiewoningen op Park De Tip. In de planbeschrijving in Hoofdstuk 2 is onderbouwd dat de meerderheid van de recreatiewoningen op het park al geruime tijd permanent wordt bewoond. Het park fungeert daarmee feitelijk vooral als woonbuurt. Met een functiewijziging naar wonen wordt dit gebruik geformaliseerd. Er worden verder geen nieuwe

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied blijven behouden. Een recreatiepark met weinig kansen op toeristisch vlak wordt uit de markt genomen. Deze ontwikkeling past binnen het beleid uit de omgevingsvisie.

### 3.3.2 Woonvisie 2021+

In de Woonvisie zijn de ambities op het gebied van wonen opgenomen. De wens is een woningmarkt die past bij de toekomst die wordt gezien voor de gemeente. Kwalitatief hoogwaardig, duurzaam, leefbaar en betaalbaar. Daarnaast met genoeg capaciteit om onderdak te bieden aan nieuwe werknemers voor de groeiende economische sectoren. De gemeente durft te kiezen voor een groeiscenario en streekt waar nodig haar nek uit. Ze koestert de eigenheid van de inwoners: de diversiteit en lokale kracht. Dit vraagt om diversiteit in type woningen en maatwerk.

De analyses laten zien dat de gemeente Coevorden de afgelopen periode veranderde van een gemeente met (vooruitzicht op) krimp naar een gemeente met een lichte groei van inwoners. Bovenstaande ontwikkelingen vragen twee dingen:

- In aantal meer wooneenheden. Dit gaat om ongeveer 500-750 wooneenheden in de periode tot 2030.
- Kwalitatief beter passende wooneenheden: toekomstbestendig, duurzaam, levensloopbestendig, betaalbaar.

De gemeente ziet een toenemende behoefte aan anders-dan-anders wonen. Mensen hebben verschillende motieven om te kiezen voor een afwijkende woningvorm. Als gemeente wordt hier, waar mogelijk, ruimte voor geboden. Een deel van de doelgroepen vindt nu woonruimte op de vakantieparken. Dit is vanuit toeristisch oogpunt niet wenselijk. Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt gewerkt aan het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken. Dit levert waarschijnlijk een vraag naar passende huisvesting elders in de gemeente op.

### Toetsing

Binnen het programma Vitale Vakantieparken wordt naast het verminderen van permanente bewoning op vakantieparken tegelijkertijd ook gewerkt aan de transformatie van recreatieparken zonder toekomstperspectief, zoals De Tip, naar een woonbestemming. Bij De Tip gaat het om de functiewijziging van 59 bestaande woningen.

Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatielowoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de Woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De Woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is. Daarmee is het planvoornemen niet in strijd met de gemeentelijke Woonvisie.

### 3.3.3 Conclusie

Het plan past binnen het gemeentelijke beleid.

## Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

### 4.1 M.e.r.-beoordeling

#### 4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

#### 4.1.2 Toetsing

Dit plan betreft een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor het project.

### 4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

#### 4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

#### 4.2.2 Toetsing

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1 en 2.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het plan maakt een functiewijziging mogelijk van 59 bestaande

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

recreatiewoningen naar reguliere woningen. Er is in die geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. Naar aard en omvang is het echter wel een zodanige functiewijziging, dat gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmast worden de bouwmogelijkheden iets verruimd, waardoor in dat opzicht wel sprake is van een nieuw (planologisch) beslag op de ruimte.

Ad 3.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Coevorden. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door inwoners uit de gemeente.

Ad 4.

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is.

Ad 5.

In de bijlage van het Bkl is een definitie van het begrip stedelijk gebied opgenomen. Deze luidt als volgt: "Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten".

Het plangebied ligt ten noorden van Schoonoord en ten westen van De Kiel. Het plan is daarmee een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Indien sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, zoals in onderhavig geval, moet gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. In dit geval gaat het om de transformatie van een bestaand recreatiepark. Zoals eerder aangegeven gaat het hier om een functiewijziging van 59 bestaande recreatiewoningen naar reguliere woningen. Het (planologisch) beslag op de ruimte neemt slechts beperkt toe en het groene, parkachtige karakter wordt behouden. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en wordt tevens een woonpark gecreëerd met een eigen, groen karakter dat niet gevonden kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

### 4.2.3 Conclusie

Het plan past binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.3 Duurzaamheid

### 4.3.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoeft met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

#### **4.3.2 Toetsing**

Met de transformatie van het park van recreatie naar wonen is sprake van een doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften. Uit deze motivering blijkt dat er daarbij sprake is van het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

#### **4.3.3 Conclusie**

Het voornemen is in lijn met de doelen van een duurzame ontwikkeling, zoals bedoeld in de Omgevingswet. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft duurzaamheid.

### **4.4 Gezondheid**

#### **4.4.1 Wettelijk kader**

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.3.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

#### **4.4.2 Toetsing**

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Planologisch gezien is wonen fundamenteel anders dan recreatie, in de zin dat wonen een milieugevoelige functie is en recreatie niet. Echter, door de wijziging zijn er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die leiden tot een aantasting van een gezonde fysieke leefomgeving.

In de omgeving zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig.

Wat betreft beweging in het kader van gezondheid, kan worden gesteld dat het groene en parkachtige karakter van park De Tip ervoor zorgt dat het maken van een ommetje aantrekkelijk is. Er zijn weliswaar geen trottoirs op het park, maar vanwege de lage verkeersintensiteit en lage maximumsnelheid staat dit het maken van een ommetje niet in de weg.

#### 4.4.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft gezondheid.

### 4.5 Verkeer en parkeren

#### 4.5.1 Wettelijk kader

De regels in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functie aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door de kencijfers van het CROW.

#### 4.5.2 Toetsing

##### Verkeer

Voor de bestaande verkeersgeneratie is uitgegaan van bungalowpark in het buitengebied in een weinig stedelijke gemeente. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van maximaal 2,8 verkeersbewegingen per bungalow per dag. Voor 59 recreatiewoningen gaat het afgerond om 166 verkeersbewegingen.

In de toekomstige situatie is er sprake van een functiewijziging naar een woonfunctie. Voor vrijstaande koopwoningen geldt een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per dag. Voor 59 woningen gaat het afgerond om 508 verkeersbewegingen.

Planologisch gezien is er daarmee sprake van een toename aan verkeersbewegingen. Feitelijk is het park op dit moment al in gebruik als woonbuurt. De verkeersgeneratie levert in de huidige situatie geen knelpunten op. De verwachting is dat dit na de formele functiewijziging ook geen knelpunten oplevert.

##### Parkeren

Voor wat betreft parkeren hanteert gemeente het gemiddelde van de in de CROW-publicatie 381 opgenomen minimale en maximale parkeerkantallen. Voor koopwoningen is dat 2,4 parkeerplaats per woning. De oppervlakte van de verschillende percelen varieert van circa 650 tot 1400 m<sup>2</sup>. Bezoekers parkeren bij voorkeur op het terrein van bestemming. In de praktijk zijn er geen problemen voor parkeren en wordt ook het bezoekersparkeren op eigen erf opgelost, ook op de kleinere percelen.

#### 4.5.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het voornemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft verkeer en parkeren.

### 4.6 Natuur

#### 4.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

##### Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet

legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet vorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

### **Stikstof**

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

### **Soortenbescherming**

Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de rekwijnde van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### **4.6.2 Toetsing**

Voor dit plan is op 17 juni 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermde soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Bij eventuele fysieke werkzaamheden op het park kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Voor het omzetten van de functie van recreatie naar wonen vormt ecologie echter geen belemmering. Het ecologisch rapport is opgenomen als Bijlage 2.

Ook kan bij werkzaamheden een AERIUS-berekening nodig zijn om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geheel te kunnen uitsluiten. Het plan heeft geen negatieve effecten op provinciaal beschermde natuurgebieden.

### **Soortenbescherming**

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden aan woningen en het groen kunnen jaarrond beschermde

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

nesten in bomen, vleermuisverblijfplaatsen en verblijfplaatsen van hazelworm, grote bosmuis, steenmarter en kleine marterachtigen verloren gaan. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is dan nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van deze functies aan te tonen (zie tabel 1). Uit het nader onderzoek blijkt of een omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit voor het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk is.

Indien voor de ontwikkelingen ook bomen worden gekapt, is het aan te bevelen als eerste een nadere inspectie in de winterperiode, als het blad van de bomen is, uit te voeren. Dit wijst uit of er nesten in aanwezig zijn die van beschermd soorten kunnen zijn of mogelijk voor vleermuizen geschikte holtes, spleten of scheuren.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Soortgroep	Mogelijke vervolgstappen nodig bij concrete maatregelen?
Vaatplanten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Jaarrond beschermde nesten	Ja, bomencheck tijdens winterperiode of nadere check op geschiktheid woning voor huismus/gierzwaluw.
Vleermuizen	Ja, check op geschiktheid woning of boom.
Grondgebonden zoogdieren	Ja, nader onderzoek naar grote bosmuis, steenmarter, kleine marterachtigen en eekhoorn, zorgplicht maatregelen.
Amfibieën	Nee, alleen zorgplicht maatregelen.
Reptielen	Ja, nader onderzoek naar hazelworm.
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

### Zorgplichtmaatregelen

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden grasland kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Ook het in het gebied houden van snoeiafval en hout kan bijdragen aan het verminderen van negatieve effecten op korstmossen en schimmels. Uitgesteld maaien verminderd negatieve effecten op vaatplanten.

### Gebiedsbescherming

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet bij concrete plannen, zoals sloop-nieuwbouw, uitwijzen of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

### Houtopstanden

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermd houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermd houtopstanden is niet nodig. Mogelijk geldt wel specifiek gemeentelijk beleid.

#### 4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het voornemen. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft natuur.

### 4.7 Luchtkwaliteit

#### 4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  niet hoger is dan  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en/of fijnstof ( $\text{PM}_{10}$ ). De gemeente Coevorden is niet aangewezen als concentratiegebied.

#### 4.7.2 Toetsing

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald. Hierbij is de verkeersgeneratie uit paragraaf 4.5 aangehouden.

## Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	342	
Aandeel vrachtverkeer	2,0%	
Maximale bijdrage extra verkeer		
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,24	
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,06	
Grens voor "Niet In Beteekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2	
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Tabel 2. NIBM-tool

Uit de berekeningen blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het voornemen kan worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer en de afstand tot een aandachtsgebied is niet noodzakelijk.

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland. Hieruit blijkt dat in het projectgebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

### 4.7.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het projectgebied zodanig dat de normen voor een goed leefklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft luchtkwaliteit.

## 4.8 Geluid

### 4.8.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietbanen, militaire buitenschietbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen gelidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stilgebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van gelidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

#### 4.8.2 Toetsing

##### Geluid door activiteiten

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het projectgebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om, zolang de VNG-publicatie 'Milieuzonering nieuwe stijl' nog niet definitief is vooralsnog gebruik te maken van de huidige VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Om hinder tussen bedrijven en gevoelige functies zoals woningen te voorkomen, is het wenselijk dat tussen beide functies voldoende ruimte is.

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milidgevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstep verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid. Deze wordt niet verkleind.

Er is in onderhavig geval sprake van een 'rustige woonwijk'. Van functiemenging is nauwelijks sprake en De Tip ligt ook niet direct langs de hoofdinstructuur.

Op ruim 80 m ten oosten van het plangebied bevindt zich een akkerbouwbedrijf. De grootste richtafstand voor zo'n bedrijf is 30 m (voor geluid). Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aangrenzend aan de zuidzijde van het plangebied ligt Chaletpark De Eeke. De grootste richtafstand voor kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) is 30 m (voor geluid). Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.

In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke.

##### Geluid door wegen

In de directe nabijheid van het plangebied is de weg N376 gelegen. Er is akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeerslawaai afkomstig van de N376 op de gevels van de te transformeren recreatiwoningen op het park De Tip in De Kiel.

De N376 is een provinciale weg. Omdat er voor de N376 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld is bij wijze van overgangsrecht (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet) dit akoestisch onderzoek uitgevoerd onder de wetgeving van de Wet Geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de te transformeren recreatiwoningen voldoen aan de eisen die de Wet Geluidhinder stelt aan gelidgevoelige objecten. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). De Wgh verzet zich daarom niet tegen de transformatie van de woningen (Bijlage 1).

#### 4.8.3 Conclusie

De nieuwe woningen liggen buiten de invloedsfeer van milieuhinderlijke functies en kunnen voldoen aan de voorkeurswaarden op basis van de Wet Geluidhinder. Hiermee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft geluid.

### 4.9 Geur

#### 4.9.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour

geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningsplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

#### 4.9.2 Toetsing

Woningen zijn op basis van de instructieregels van het Bkl geurgevoelige objecten. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Coevorden.

##### Agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarisch bedrijf ligt op een afstand van minimaal 80 meter van het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 50 meter tot bedrijven voor het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor.

Het dichtstbijzijnde niet-grondgebonden agrarisch bedrijf met landbouwhuisdieren met geuremissiefactor ligt op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied. Gezien deze afstand kan naar verwachting worden voldaan aan de waarde van 8,0 ou<sub>g</sub>/m<sup>3</sup> voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij.

##### Chaletpark De Eeke

In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke.

#### 4.9.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft geur.

### 4.10 Omgevingsveiligheid

#### 4.10.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### **Plaatsgebonden risico**

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

### **Groepsrisico**

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

### **Overige bepalingen**

Naast boven genoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

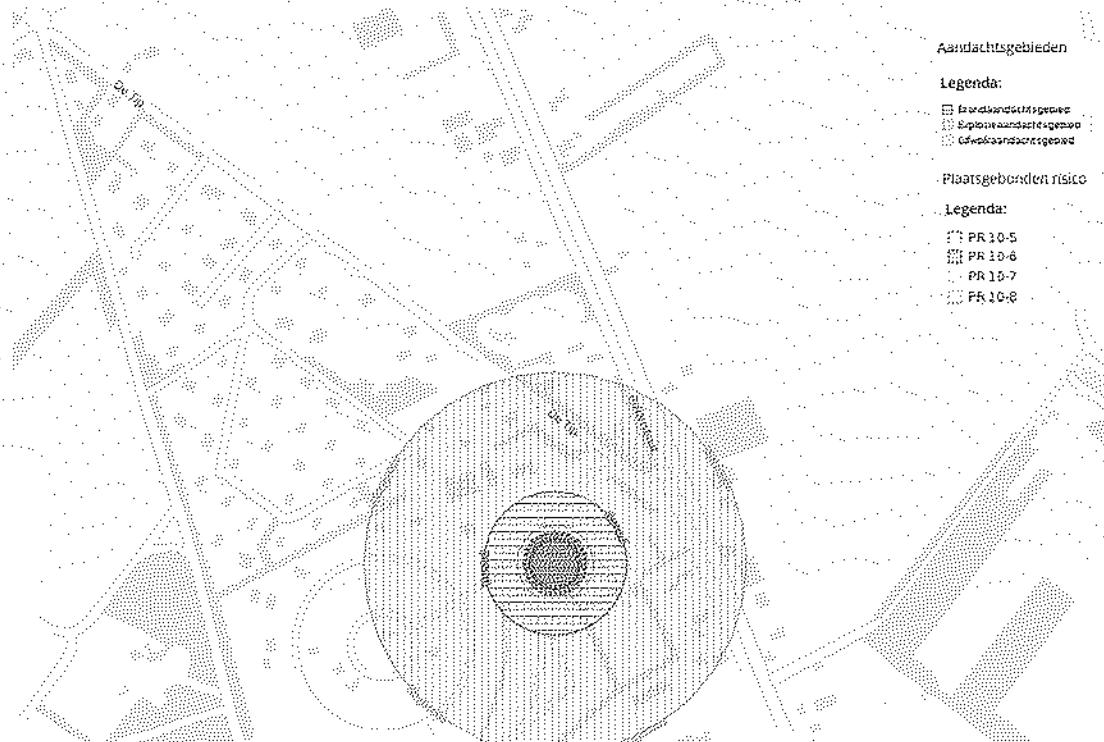
- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen; par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik; par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten; par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens; par. 5.1.2.6 Bkl.

### **4.10.2 Toetsing**

Op park De Tip zijn geen recreatiewoningen aanwezig met een propaantank.

Op chaletpark De Eeke direct ten zuiden van het plangebied is een opslagtank voor propaan aanwezig. Binnen het explosieaandachtsgebied ter grootte van 160 meter vanaf het vulpunt van de propaantank liggen in de huidige situatie 2 woningen en 4 recreatiewoningen. Na de functiewijziging liggen er 6 woningen binnen het explosieaandachtsgebied. De functieverandering van recreatiewoning in een permanente woonfunctie heeft geen invloed op het groepsrisico dat veroorzaakt wordt door de bevoorrading van de propaantank. De overige contouren vormen geen belemmering omdat deze binnen Bungalowpark de Tip zijn gelegen.

Voor het overige zijn er geen activiteiten met gevaarlijke stoffen in de omgeving die relevant zijn voor het plangebied.



Figuur 4.1. Omgevingsveiligheid(bron: Atlas leefomgeving)

#### 4.10.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft omgevingsveiligheid.

### 4.11 Trillingen

#### 4.11.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

#### 4.11.2 Toetsing

Er zijn geen bronnen van trillingen in de omgeving van het plangebied.

#### 4.11.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft trillingen.

## 4.12 Welstand

### 4.12.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

### 4.12.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. De welstandsnota van de gemeente Coevorden vormt het toetsingskader voor eventuele toekomstige ontwikkelingen.

### 4.12.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft welstand.

## 4.13 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

### 4.13.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

### 4.13.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. Zij het dat er enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk wordt gemaakt: de mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken gaan van 20 naar 50 m<sup>2</sup>. Dit zal plaatsvinden op bestaande erven. Aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden worden niet aangetast. De archeologische verwachtingswaarde uit het omgevingsplan gemeente Coevorden blijft gehandhaafd.

#### 4.13.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie.

### 4.14 Bodem

#### 4.14.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

#### 4.14.2 Toetsing

Dit plan betreft enkel een functiewijziging van een bestaand recreatiepark naar een woonbuurt. Het maakt verder geen nieuwe bebouwing mogelijk. Onderzoek is niet noodzakelijk.

#### 4.14.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft bodem.

## 4.15 Water

### 4.15.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij deweging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

### 4.15.2 Toetsing

Het plangebied ligt in het werkgebied van waterschap Vechtstromen. Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (Bijlage 3). Door het waterschap is aangegeven dat uit de ingevoerde gegevens volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Vechtstromen heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Vechtstromen.

### 4.15.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor wat betreft water.

## Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

### 5.1 Wijziging omgevingsplan

#### 5.1.1 Omgevingsplan van rechtswege

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In deze Bruidsschat zitten onder meer regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

#### 5.1.2 Toepassing TAM-IMRO

De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Bij TAM-IMRO wordt het omgevingsplan gewijzigd via de - onder de Wet ruimtelijke ordening gebruikte - IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening ruimtelijkeplannen.nl.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2024 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2025 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

De Vereniging Nederlandse Gemeente (VNG) gaat uit van twee varianten van een TAM-IMRO omgevingsplan: de Basisvariant en de Crisis- en herstelwet-variant. Voorliggend TAM-IMRO omgevingsplan is opgezet volgens de Basisvariant. Deze blijft qua vorm en inhoud zo dicht mogelijk bij een bestemmingsplan. Daarbij wordt uiteraard wel aan alle eisen van de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's voldaan.

#### 5.1.3 Werkingsgebied

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie van dit TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand [NL.IMGRO.0109.3000OP00026-0002] zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. In Hoofdstuk 1 is een overzichtskaart van het werkingsgebied c.q. plangebied opgenomen.

#### 5.1.4 Overzicht wijzigingen

De planregels van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit TAM-IMRO omgevingsplan gewijzigd. Hiermee vervallen de onderliggende bestemmingsplannen, voor zover deze vervangen wordt door het TAM-omgevingsplan. De regels in dit TAM-omgevingsplan komen hiervoor in de plaats.

## 5.2 Artikelsgewijze toelichting

### Preamble

De preamble is direct zichtbaar boven de regels. In de preamble staat dat het TAM-IMRO omgevingsplan gelezen moet worden als hoofdstuk en de artikelen als paragrafen van dat hoofdstuk. Dit om onduidelijkheden met het omgevingsplan van rechtswege te voorkomen.

## **HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS**

### **Artikel 1 Algemene begripsbepalingen**

In dit artikel is een verwijzing opgenomen naar de algemeen geldende begrippen.

### **Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen**

In dit artikel zijn begrippen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

### **Artikel 3 Toepassingsbereik**

In de toepassingsbereikbepaling wordt in het eerste lid bepaald dat de ruimtelijke plannen uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan niet van toepassing zijn op de locatie waarvoor het TAM-IMRO omgevingsplan is opgesteld.

In het tweede lid is bepaald dat het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden van toepassing wordt verklaard.

In het derde lid is bepaald dat de regels uit de Bruidsschat niet van toepassing zijn, als deze regels in strijd zijn met de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan.

In het vierde lid worden de regels uit het TAM-IMRO omgevingsplan gekoppeld aan de bijbehorende verbeelding.

### **Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen**

Het omgevingsplan van rechtswege bevat in artikel 22.24 al meetbepalingen. In dit artikel zijn alleen meet- en rekenbepalingen opgenomen die specifiek gelden voor het TAM-IMRO omgevingsplan.

## **HOOFDSTUK 2 FUNCTIES EN ACTIVITEITEN**

### **Artikel 5 Groen**

De als Groen aangewezen locaties zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting. Er mogen geen gebouwen en bouwwerken worden gebouwd.

### **Artikel 6 Verkeer**

De als Verkeer aangewezen locaties zijn in hoofdzaak bestemd voor wegen. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Artikel 7 Wonen**

De als Wonen aangewezen locaties zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen of aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. Er zijn maximaal 59 woningen toegestaan.

### **Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde**

In het gebied Waarde - Archeologische verwachtingswaarde worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden. Deze functie is gekoppeld aan een plicht van een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden alsmede aan bouwwerkzaamheden.

## **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 9 Anti-dubbeltelregel**

In dit artikel is aangegeven dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede keer mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

### **Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten**

In dit artikel zijn regels voor functies opgenomen die gelden voor het gehele werkingsgebied. In het omgevingsplan geldt dat als er geen regels voor een activiteit zijn opgenomen, deze activiteit zonder meer mag worden uitgevoerd en er geen beperkingen voor die activiteit op grond van het omgevingsplan gelden. Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het TAM-IMRO omgevingsplan moet nadrukkelijk vergunningplichtig worden gemaakt of verboden. In dit geval is gekozen voor een algemeen gebruiksverbod.

Aanvullend gelden enkele specifieke gebruiksverboden. Zo zijn regels ten aanzien van parkeren opgenomen. Ook is geregeld dat de aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan (Bruidsschat), van overeenkomstige toepassing zijn op een omgevingsvergunning die is vereist op grond

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

### **HOOFDSTUK 4 OVERGANGSREGELS**

#### **Artikel 11 Overgangsrecht**

In dit artikel zijn de regels voor het overgangsrecht opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen bouwwerken en functioneel gebruik.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Hoofdstuk 6 Financieel-economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Wettelijke kaders

#### Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

#### Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

#### Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (AwB) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

### 6.2 Toetsing

Teneinde de economische uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren zijn anterieure overeenkomsten tussen de eigenaren van de gronden in het park en de gemeente gesloten. Hierin is onder meer een vereeningsbijdrage opgenomen, alsmede een bepaling dat wanneer sprake is van nadeelcompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.

Verplicht kostenverhaal is in dit geval niet mogelijk vanwege het ontbreken van aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat immers om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de planologische ruimte voor bijbehorende bouwwerken verruimd.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Hoofdstuk 7 Voorbereiding & Participatie

### 7.1 Verkennen initiatief en participatie

Zoals benoemd verloopt de transformatie van De Tip volgens het Stappenplan Transformatie. In dit proces werkt een vertegenwoordiging vanuit het park samen met de gemeente aan een streefbeeld en een concretisering daarvan in een transformatieplan en de planologische vertaling in een herziening van het omgevingsplan. Deze partijen bereiden voorstellen voor en leggen ze voor aan de achterban, respectievelijk de eigenaren op het park en burgemeester en wethouders van de gemeente. De communicatie verloopt via een periodieke nieuwsbrief en bijeenkomsten.

Op deze manier is het ook verlopen bij het transformatieproces van De Tip. Werkgroep en gemeente hebben uitgangspunten opgehaald bij de eigenaren en deze uitgewerkt in een streefbeeld. Dat is op 12 juli 2024 als concept gepresenteerd aan de achterban, die er vervolgens op kon reageren. De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve streefbeeld is vastgesteld door het college op 22 oktober 2024.

Parallel is gewerkt aan het ruimtelijk plan, in de vorm van deze TAM. Het concept daarvan is in de zomer van 2024 voorgelegd aan de werkgroep. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.

Verder is de omgeving van De Tip uitgenodigd om kennis te nemen van de transformatieplannen. Dat is op 18 juli 2024 gebeurd.

### 7.2 Vooroverleg ketenpartners

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.

Dit TAM-plan is voorgelegd aan provincie Drenthe, Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD), Het Oversticht, Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUDD), Veiligheidsregio Drenthe en Waterschap Vechtstromen. Allen hebben zij kunnen reageren op het plan. De reacties zijn waar nodig beantwoord, teruggekoppeld en verwerkt in het plan.

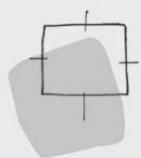
bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Bijlagen motivering

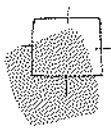
## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeer

**Akoestisch onderzoek transformatie  
De Tip, De Kiel**



**BügelHajema**  
Ruimte voor de leefomgeving



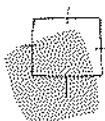
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Situatie</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Wettelijk kader</b>	<b>5</b>
3.1	Algemeen	5
3.2	Wegverkeerslawaai Wgh	5
3.2.1	Zones	5
3.2.2	Normstelling en ontheffing	6
3.2.3	Binnenwaarde	7
3.2.4	Dove gevels	7
3.2.5	Aftrek artikel 110 g	7
3.3	Cumulatie	8
<b>4</b>	<b>Rekenmethode</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Uitgangspunten</b>	<b>10</b>
5.1	Fysieke gegevens	10
5.2	Verkeersgegevens	10
<b>6</b>	<b>Berekening en toetsing</b>	<b>12</b>
6.1	Geluidbelasting door provinciale weg N376	12
6.1.1	Berekening geluidsbelastingcontouren	12
6.1.2	Berekening geluidsbelasting woningen nabij de 48 dB geluidsbelastingcontour	12
6.1.3	Toetsing	13
6.2	Cumulatie	14
<b>7</b>	<b>Conclusie en samenvatting</b>	<b>15</b>

## Bijlagen



Ruimte voor de leefomgeving

# **1 Inleiding**

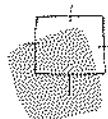
BügelHajema Adviseurs b.v. heeft de opdracht gekregen een akoestisch onderzoek uit te voeren naar geluidsbelasting op naar woningen te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de instructieregels uit het Bkl noodzakelijk wanneer een geluidsgevoelig gebouw gelegen is binnen een door het Bkl aangewezen geluidaandachtsgebied. De te transformeren recreatiewoningen bevinden zich in de directe nabijheid van de provinciale weg N376. Voor de provinciale wegen blijven, zolang er nog geen geluidsproductieplafonds (gpp's) zijn vastgesteld, de 'oude' beoordelingsmethode en het toetsingscriterium van de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Het plangebied ligt in de geluidzone van de provinciale weg N376. Op grond van de Wgh is een akoestisch onderzoek daarmee noodzakelijk.

Doele van het onderzoek is het bepalen van de geluidsbelasting op de gevels van de te transformeren woningen en deze te toetsen aan de Wet geluidhinder. Toetsing van de karakteristieke geluidwering voor het vaststellen van de binnenwaarde van de woningen valt buiten het kader van dit onderzoek.

Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden volgens het "Reken- en meetvoorschrift geluid 2012" (RMG 2012).

De resultaten van het akoestisch onderzoek zijn opgenomen in deze rapportage.



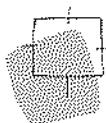
Ruimte voor de Leefomgeving

## **2 Situatie**

Het initiatief heeft betrekking op het park De Tip in het Drentse dorp De Kiel. Voor dit park worden plannen voorbereid om de 59 recreatiewoningen te transformeren naar reguliere woningen. Recreatiewoningen gelden niet als geluidgevoelige gebouwen, reguliere woningen wel. Reguliere woningen dienen daarom te voldoen aan de instructieregels uit het Bkl en (in dit geval) de normen uit de Wet Geluidhinder. Er vinden geen grote fysieke veranderingen plaats aan de (recreatie)woningen. Op de onderstaande afbeelding wordt de situatie weergegeven, het plangebied is hierin rood omkaderd. De N376 is blauw aangegeven.



Figuur 1. Situatie plangebied



Ruimte voor de leefomgeving

## 3 Wettelijk kader

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor wat betreft regelgeving over wegverkeerslawaai betekent dit dat voor de gemeentelijke wegen nu de regels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing zijn. Voor provinciale wegen geldt echter dat zolang er nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, bij wijze van overgangsrecht, de regelgeving van de 'oude' Wet geluidhinder dient te worden aangehouden (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet). In de onderstaande paragrafen worden daarom de regels uit de Wet Geluidhinder (Wgh) beschreven.

### 3.1 Algemeen

Onder zowel de Omgevingswet als de Wet Geluidhinder dient met betrekking tot de geluidbelasting van een (spoor)weg de  $L_{Aeq}$  over alle perioden van 07.00-19.00 uur, van 19.00-23.00 uur en van 23.00-07.00 uur te worden bepaald. De  $L_{den}$  is de logaritmisch gemiddelde waarde van de berekende geluidbelasting in genoemde dag-, avond- en nachtperiode, waarbij gebruik wordt gemaakt van een 'energetische' middeling. Een en ander volgens de formule:

$$L_{den} = 10 * \log \left[ \frac{12 * 10^{L_{dag}/10} + 4 * 10^{(L_{avond}+5)/10} + 8 * 10^{(L_{nacht}+10)/10}}{24} \right] [\text{dB}]$$

Zowel de Omgevingswet als de Wet Geluidhinder geven uitsluitend grenswaarden ten aanzien van de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidevoelige bestemmingen.

De definitie van een gevel luidt:

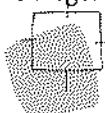
*'De bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of onderwijsgebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB'.*

De berekende geluidsniveaus worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal, zoals aangegeven in artikel 3.4 van de Omgevingsregeling en artikel 1.3.1 van het RMG 2012.

### 3.2 Wegverkeerslawaai Wgh

#### 3.2.1 Zones

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich wat betreft wegverkeerslawaai op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:



Ruimte voor de leefomgeving

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74,2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74, 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidshinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wet geluidshinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Het stedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

*'Het gebied binnen de bebouwde kom, doch, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met uitzondering van het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'*

Het buitenstedelijk gebied wordt gedefinieerd als:

*'Het gebied buiten de bebouwde kom alsmede, voor de toepassing van hoofdstukken VI (zones langs wegen) en VII (zones langs spoorwegen) voor zover het betreft een autoweg of autosnelweg als bedoeld in het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, het gebied binnen de bebouwde kom, voor zover liggend binnen de zone langs die autoweg of autosnelweg.'*

In onderstaande tabel zijn de zonebreedtes opgenomen.

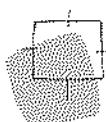
Tabel 1. Zonebreedtes wegverkeer

Aard gebied	Aantal rijstroken	Zonebreedte ter weerszijden van de weg
Stedelijk	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
Buitenstedelijk	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

### 3.2.2 Normstelling en ontheffing

Behalve situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of Burgemeester en Wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone een ten hoogste toelaatbare waarde van 48 dB als geluidsbelasting op de gevel. Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden blootgesteld aan een geluidsbelasting hoger dan 48 dB, is het noodzakelijk dat een verzoek tot het mogen toestaan van een hogere waarde wordt



Ruimte voor de leefomgeving

ingedien. De maximale ontheffingsgrenswaarde voor nog te realiseren geluidsgevoelige bebouwing gelegen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB. In stedelijk gebied bedraagt deze waarde 63 dB. Bij een eventuele ontheffing moeten de mogelijkheden tot het treffen van maatregelen worden onderzocht en afgewogen. Bij de afweging van de te treffen maatregelen moet rekening worden gehouden met de noodzaak van een veilige verkeersafwikkeling. Ook moet rekening worden gehouden met de inpasbaarheid van de maatregelen in het landschap en de kosten van de maatregelen. Bovendien moeten te plaatsen geluidsbeperkende voorzieningen voldoende doelmatig zijn (art. 110a lid 5 Wgh).

### **3.2.3 Binnenwaarde**

Indien geen of onvoldoende maatregelen ter beperking van de gevelbelasting (kunnen) worden getroffen, dient het binnenklimaat te worden beschermd. De geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie dient hierop te zijn afgestemd. Voor geluidgevoelige bebouwing is dit geregeld in het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering van een uitwendige scheidingsconstructie die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht moet, ter beperking van geluidshinder in het verblijfsgebied, ten minste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die uitwendige scheidingsconstructie en 33 dB.

### **3.2.4 Dove gevels**

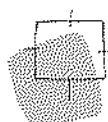
Gevels die geen te openen delen bevatten, zijn niet geluidgevoelig en worden dove gevels genoemd. Voor dergelijke gevels hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld. Wel moet bij de bouw de geluidwering van de gevels zodanig zijn dat de wettelijke maximale binnenwaarden worden gerespecteerd.

### **3.2.5 Aftrek artikel 110 g**

Met het oog op de verwachting dat de geluidsproductie van motorvoertuigen in de toekomst zal afnemen door technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringen, mag een aftrek worden gehanteerd op de berekende geluidsbelastingen alvorens deze aan de wettelijke grenswaarden worden getoetst (art. 110g Wgh). De aftrek bedraagt:

- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of hoger is geldt een aftrek van:
  - 4 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 57 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 3 dB voor situaties met een geluidsbelasting van 56 dB zonder aftrek volgens art. 110g Wgh;
  - 2 dB voor andere waarden van de geluidsbelasting.
- Voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen lager is dan 70 km/uur geldt een aftrek van 5 dB.

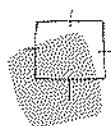
Bij toetsing van het binnenniveau moet worden gerekend met een gevelbelasting zonder aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.



Ruimte voor de Leefomgeving

### 3.3 Cumulatie

Indien de standaardwaarde voor een geluidbronsoort wordt overschreden, dient de gecumuleerde geluidbelasting en de gezamenlijke geluidbelasting op een geluidgevoelig gebouw te worden bepaald. Gecumuleerd geluid wordt gebruikt voor de afweging van de aanvaardbaarheid. Het gezamenlijk geluid (niet-gewogen) wordt gebruikt voor de beoordeling van het binnenniveau, dan wel het bepalen van de eisen aan de geluidwering van een geluidgevoelig gebouw.



Ruimte voor de leefomgeving

## 4 Rekenmethode

Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dient plaats te vinden overeenkomstig het RMG 2012, de regeling als bedoeld in artikel 110d en e (Wgh).

Er zijn twee rekenmethoden:

- Standaard Rekenmethode I, gebaseerd op een vereenvoudiging van de situatie waarbij de weg bij benadering recht is en de invoergegevens zoals de verkeersintensiteiten en de hoogteverschillen in de weg geen belangrijke variaties vertonen.
- Standaard Rekenmethode II, bedoeld voor de meer complexe situaties die niet voldoen aan de randvoorwaarden voor de Standaard Rekenmethode I.

Deze situatie is te complex om met rekenmethode I te kunnen berekenen. Dit maakt het gebruik van Standaard Rekenmethode II noodzakelijk.

Voor het uitvoeren van de methode II berekeningen van het wegverkeer is voor de provinciale weg gebruik gemaakt van het computerprogramma Winhavik versie 9.0.3 (module Wgh). Hiertoe is de situatie gedigitaliseerd. In het invoermodel worden rijlijnen ingebracht, reflecterende bodemgebieden, hoogtelijnen, gebouwen en eventueel schermen. De rijstroken zelf, de zijwegen, waterpartijen en andere verharde oppervlakken zijn beschouwd als reflecterende bodemgebieden, de overige gebieden als absorberend. Bij de berekeningen zijn verder de volgende uitgangspunten en rekenparameters gehanteerd:

- aantal reflecties: maximaal 1 stuks;
- openingshoek: 2 graden;
- bodemfactor: 0 (harde bodem), vervolgens zijn alle bodemoppervlakken in het rekenmodel geimporteerd en voorzien van een bodemfactor.

Het Europees bronbeleid op de berekende geluidsbelasting is in het rekenmodel verdisconteerd in de groepsreductie. Op de gevel van de betreffende geluidgevoelige bebouwing liggen de waarnempunten op verschillende hoogten afhankelijk van de hoogte van het betreffende gebouw en of het een geluidsgevoelige functie betreft.

De invoergegevens van het opgestelde Standaard Rekenmethode II-rekenmodel en de grafische weergaven daarvan zijn als bijlagen bij dit onderzoek toegevoegd. De rekenresultaten worden besproken in hoofdstuk 6.



Ruimte voor de Leefomgeving

## 5 Uitgangspunten

### 5.1 Fysieke gegevens

Ten behoeve van dit onderzoek is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) als ondergrond. De overige ten behoeve van de modellering benodigde gegevens met betrekking tot terreingesteldheid en gebouwen zijn met behulp van Google Streetview en BAG 3D geïnventariseerd dan wel door opdrachtgever aangeleverd.

Wat betreft de bodemfactor wordt opgemerkt dat in het model rekening is gehouden met verharding wat betreft de wegen, parkeerplaatsen, trottoirs en met watergangen. Deze hebben een bodemfactor van 0%. De overige verharding betreft in- en uitritten en verharding in de tuin. In deze locaties waar het om gaat is een bodemfactor van 50%-80% aangehouden.

### 5.2 Verkeersgegevens

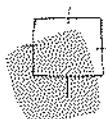
Het plangebied ligt in de geluidszone van 250 meter van de provinciale weg N376 (Rolderstraat) in De Kiel. Het plangebied ligt niet in stedelijk gebied. Op basis van de Wgh geldt voor de N376 daarom een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Tevens ligt het plangebied in directe nabijheid van de gemeentelijke weg De Tip. Deze weg kent een beperkte verkeersintensiteit kleiner dan 1.000 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Op grond van zowel de instructieregels uit het Bkl en uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het daarom niet nodig deze weg mee te nemen in het onderzoek.

De verkeersgegevens van de N376 zijn verkregen door middel van tellingen. De verkeerstellingen zijn bijgevoegd als bijlage 2. De verwerkte verkeersgegevens zijn tevens weergegeven in onderstaande tabel 2 en zijn gebaseerd op de verkregen tellingen. Daarbij is rekening gehouden met de etmaal weekdagintensiteit en een groei van het verkeer met 1 % per jaar.

Per wegvak is behalve de etmaalintensiteit van belang hoe het verkeer verdeeld is tussen dag-, avond- en nachturen. Bovendien is de verdeling van de aantallen en snelheden per voertuigcategorie uitgesplitst. De voertuigcategorieën worden hierbij als volgt ingedeeld:

- lichte motorvoertuigen (personenauto's en bestelauto's);
- middelzware motorvoertuigen (autobussen, vrachtwagens met twee assen en vier achterwielen);
- zware motorvoertuigen (vrachtwagens met drie of meer assen, vrachtwagens met aanhanger, trekkers met oplegger).

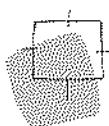


Ruimte voor de Leefomgeving

Tabel 2. (Verwachte) verkeersintensiteit, samenstelling en verdeling verkeer per wegvak

wegvak	snelheid	int. 2035	periode	uur %	% lichte mvt	% mid.zw. mvt	% zw. mvt
N376	60		dag	6,62	71,40	26,54	2,07
			avond	2,27	85,93	13,57	0,50
			nacht	1,44	36,11	58,73	5,16

In de berekeningen is verder rekening gehouden met glad asfalt (DAB) als wegverharding en met de wettelijke maximumsnelheid van 60 km/uur op de bovenstaande weg.



Ruimte voor de leefomgeving

## 6 Berekening en toetsing

### 6.1 Geluidbelasting door provinciale weg N376

#### 6.1.1 Berekening geluidsbelastingcontouren

De berekende 48 dB- en 53 dB-geluidsbelastingcontouren van de N376 op 4,5 m boven het maaiveld ter hoogte van het plangebied zijn weergegeven in bijlage 1 en op de onderstaande afbeelding. De geluidsbelastingcontouren zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh.

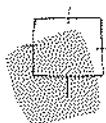


Figuur 1. 48 en 53 dB geluidsbelastingcontouren

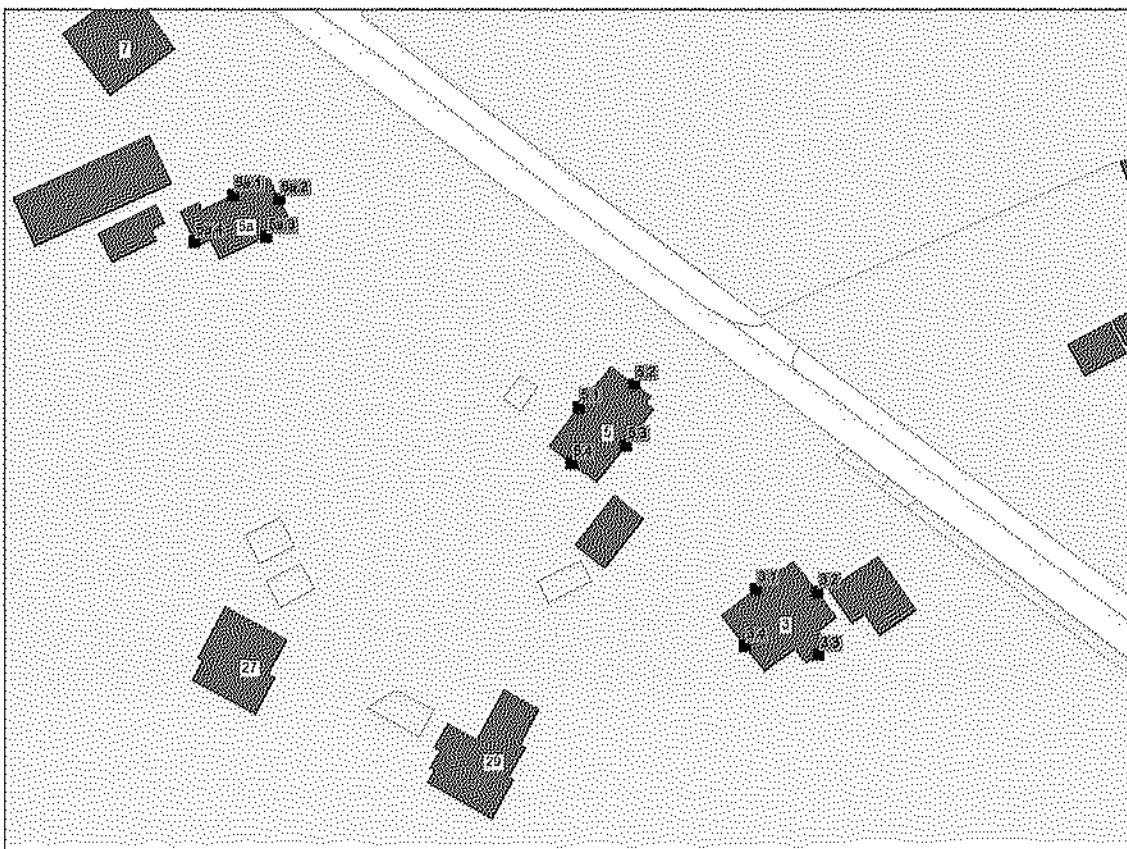
Uit deze berekening blijkt dat de woningen in het plangebied niet in de onmiddellijke nabijheid van 48 dB geluidsbelastingcontour liggen van de N376.

#### 6.1.2 Berekening geluidsbelasting woningen nabij de 48 dB geluidsbelastingcontour

Alle te transformeren (recreatie)woningen zijn gelegen buiten de 48 dB geluidbelastingcontour van de N376. De onderstaande afbeelding geeft de ligging van de waarneempunten weer. Voor de volledigheid wordt in tabel 3 de geluidbelasting op gevels van de eerstelijnsbebouwing weergegeven. De geluidsbelastingen in de onderstaande tabel zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB.



Ruimte voor de leefomgeving



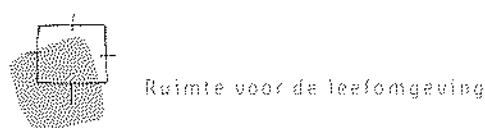
Figuur 3. Waardepunten

Tabel 3. Geluidsbelasting per waardepunkt in dB(A) (inclusief aftrek artikel 110g Wgh)

Adres	Waardepunkt	1 <sup>e</sup> bouwlaag	2 <sup>e</sup> bouwlaag
De Tip 3	3.1	38	39
	3.2	39	44
	3.3	41	43
	3.4	28	29
De Tip 5	5.1	35	n.v.t.
	5.2	42	n.v.t.
	5.3	40	n.v.t.
	5.4	29	n.v.t.
De Tip 5a	5a.1	37	n.v.t.
	5a.2	40	n.v.t.
	5a.3	36	n.v.t.
	5a.4	26	n.v.t.

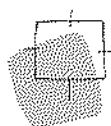
### 6.1.3 Toetsing

Uit de akoestische berekening voor de provinciale weg N376 blijkt dat de te realiseren woningen voldoen aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er is geen sprake van een overschrijding voor deze weg op basis van de Wgh.



## 6.2 Cumulatie

Er is alleen sprake van cumulatie indien de voorkeurswaarde van meerdere bronnen wordt overschreden. In het plangebied is er geen sprake van bronnen waarvan de voorkeurswaarde wordt overschreden. Cumulatie is daarom niet aan de orde is.



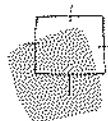
Ruimte voor de leefomgeving

## **7 Conclusie en samenvatting**

In dit rapport is een akoestisch onderzoek gerapporteerd met betrekking tot de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van N376 op de gevels van te transformeren recreatiewoningen op het park De Tip in De Kiel.

De N376 is een provinciale weg. Omdat er voor de N376 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld is bij wijze van overgangsrecht (artikel 3.5, lid 1, onder a, van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet) dit akoestisch onderzoek uitgevoerd onder de wetgeving van de Wet Geluidhinder.

Uit het onderzoek blijkt dat de te transformeren recreatiewoningen voldoen aan de eisen die de Wet Geluidhinder stelt aan geluidevoelige objecten. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB(A). De Wgh verzet zich daarom niet tegen de transformatie van de woningen.

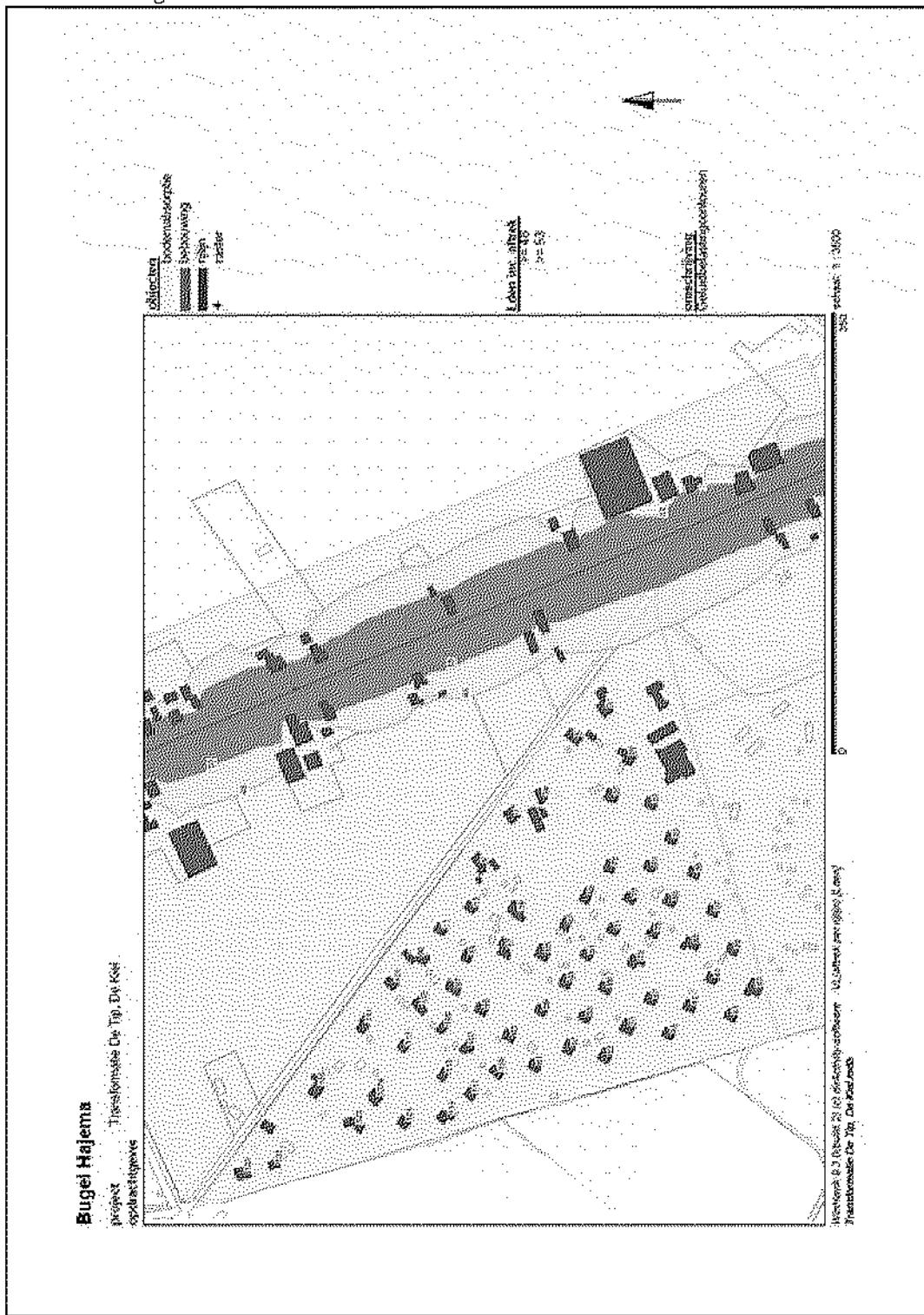


Ruimte voor de leefomgeving

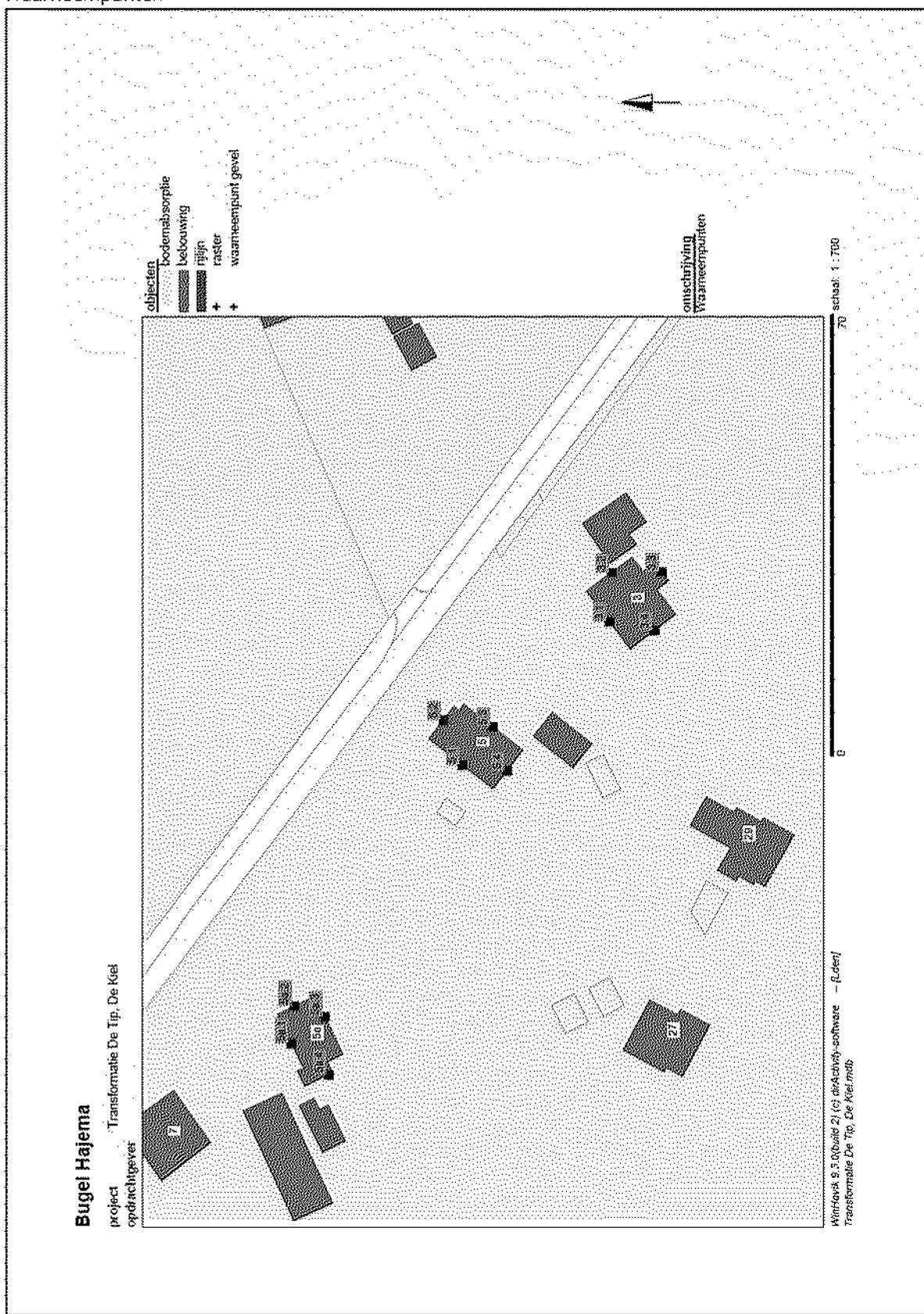
## Bijlagen

#### **BIJLAGE 1 – REKENBLADEN WEGVERKEERSLAWAAI**

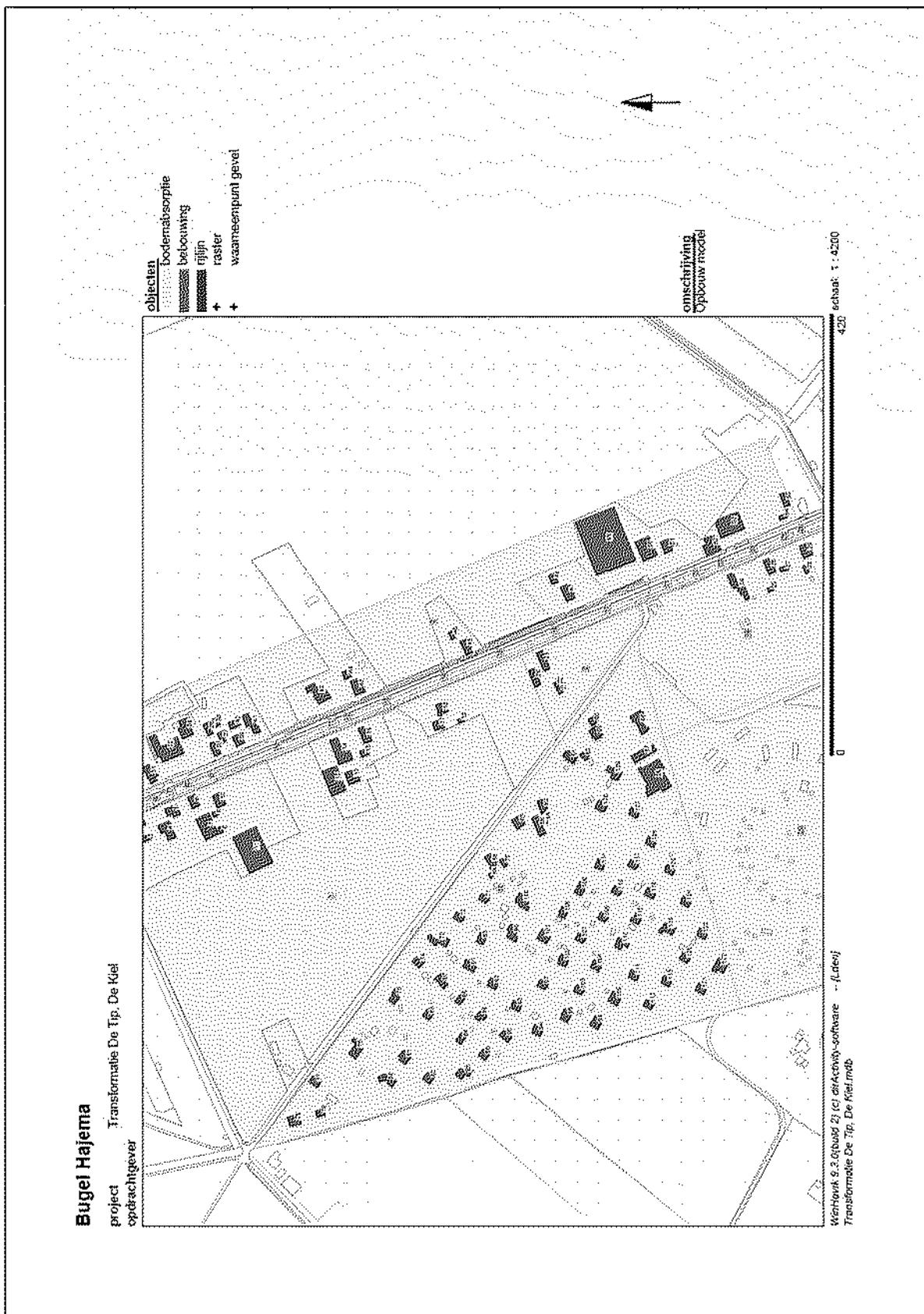
## Geluidsbelastingcontouren



#### - Waardepunten



## Opbouw model



## Invoergegevens en rekenresultaten

<b>Bügei Hajema</b>	
<b>Projectgegevens</b>	
projectnaam:	Transformatie De Tj. De Kiel
opdrachtpgever:	Bügei Hajema Adviseurs
adviseur:	926
database versie:	eerste situatie
situatie:	basismodel
uitname:	verkeerslawaai
omschrijving:	
rekendag:	17-4-0 (Build#)
	verkant17-mng2023
uit berekening gemiddeld traasveld:	
alleen absorptiegebieden (geen Hz-lijnen):	
standaard bodemabsorptie:	0 %
rekenresultaat binnengelezen (tijdstip):	05-10-2024
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	11:03
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichtbaar reflectie:	2 graders
maximum sectorchok:	5 graden
vaste sectorchok:	2
methode afrek:	per rijlijn

**Bebouwing**

Nr.	zijom	mijn	terug	uit	rechte	hemel
2	4,5	0,0	62		80	1
3	4,0	0,0	18		80	2
4	4,0	0,0	21		80	3
5	5,0	0,0	55		80	4
6	7,0	0,0	42		80	5
7	9,0	0,0	32		80	6
8	7,0	0,0	56		80	7
9	4,0	0,0	15		80	8
10	5,0	0,0	16		80	9
11	6,5	0,0	35		80	10
12	7,5	0,0	102		80	11
13	6,5	0,0	55		80	12
14	5,0	0,0	36		80	13
15	9,0	0,0	62		80	14
16	5,5	0,0	22		80	15
17	5,5	0,0	40		80	16
18	5,5	0,0	35		80	17
19	7,0	0,0	46		80	18
20	3,5	0,0	15		80	19
21	4,0	0,0	39		80	20
22	3,0	0,0	15		80	21
23	4,0	0,0	13		80	22
24	6,5	0,0	36		80	23
25	5,0	0,0	72		80	24
26	3,0	0,0	16		80	25
27	5,0	0,0	38		80	26
28	5,0	0,0	19		80	27
29	5,0	0,0	20		80	28
30	5,0	0,0	36		80	29
31	6,5	0,0	41		80	30
32	6,5	0,0	41		80	31
33	9,0	0,0	53		80	32
34	9,5	0,0	87		80	33
35	6,5	0,0	29		80	34
36	5,5	0,0	41		80	35
37	3,5	0,0	23		80	36
38	4,0	0,0	20		80	37
39	4,0	0,0	22		80	38
41	6,0	0,0	26		80	39
42	6,0	0,0	27		80	40
43	7,0	0,0	57		80	41
44	7,0	0,0	75		80	42
45	5,5	0,0	40		80	43
46	6,5	0,0	22		80	44
47	6,0	0,0	45		80	45
48	3,5	0,0	17		80	46
49	6,0	0,0	46		80	47
50	5,5	0,0	23		80	48

## Bugel Hojema

3

	W	Zgarn.	Ingen	engete	utens	reflektor	hemmet
51	6.5	0.0	136			50	49
52	9.0	0.0	50			82	52
53	7.5	0.0	49			80	51
54	6.5	0.0	48			82	52
55	7.0	0.0	65			82	53
56	3.0	0.0	21			80	54
57	6.0	0.0	25			80	55
58	7.0	0.0	68			82	56
59	6.0	0.0	40			82	57
60	2.0	0.0	102			80	58
61	8.0	0.0	37			82	59
62	3.0	0.0	27			80	60
63	4.0	0.0	30			80	61
64	3.0	0.0	21			80	62
65	5.0	0.0	35			82	63
66	2.5	0.0	13			80	64
67	8.0	0.0	34			80	65
68	5.5	0.0	33			80	66
69	6.5	0.0	47			80	68
70	2.0	0.0	12			80	70
71	4.5	0.0	17			80	71
72	3.0	0.0	60			80	72
73	3.0	0.0	26			80	73
74	7.0	0.0	60			80	74
75	6.0	0.0	36			80	75
76	3.0	0.0	42			80	76
77	6.0	0.0	44			80	77
78	6.0	0.0	25			80	78
79	5.5	0.0	33			80	79
80	3.0	0.0	23			80	80
81	3.0	0.0	46			80	81
82	3.0	0.0	31			80	82
83	3.0	0.0	28			80	83
84	3.0	0.0	25			80	84
85	3.0	0.0	25			80	85
86	3.0	0.0	44			80	86
87	3.0	0.0	25			80	87
88	3.5	0.0	41			80	88
89	3.5	0.0	36			80	89
90	3.5	0.0	41			80	90
91	4.0	0.0	24			80	91
92	3.0	0.0	36			80	92
93	3.0	0.0	31			80	93
94	3.0	0.0	30			80	94
95	3.0	0.0	30			80	95
96	2.0	0.0	27			80	96
97	3.0	0.0	50			80	97
98	3.0	0.0	33			80	98
99	3.0	0.0	20			80	99
100	2.0	0.0	29			80	100

## Bugel Hafema

4

nr	Zgeom	mgem	lengte	stootes	reflecie	Kermentk
101	3,0	0,0	50			
102	6,0	0,0	32			
103	3,0	0,0	30			
104	3,0	0,0	34			
105	3,0	0,0	30			
106	6,5	0,0	31			
107	3,0	0,0	26			
108	5,0	0,0	33			
109	7,0	0,0	27			
110	5,0	0,0	33			
111	3,0	0,0	40			
112	3,0	0,0	27			
113	3,0	0,0	33			
114	3,0	0,0	30			
115	3,0	0,0	27			
116	3,0	0,0	33			
117	3,0	0,0	29			
118	3,0	0,0	33			
119	7,0	0,0	26			
120	3,0	0,0	42			
121	3,0	0,0	33			
122	3,0	0,0	30			
123	3,0	0,0	46			
124	3,0	0,0	30			
125	3,0	0,0	36			
126	3,0	0,0	34			
127	3,0	0,0	36			
128	3,0	0,0	39			
129	3,0	0,0	31			
130	2,0	0,0	47			

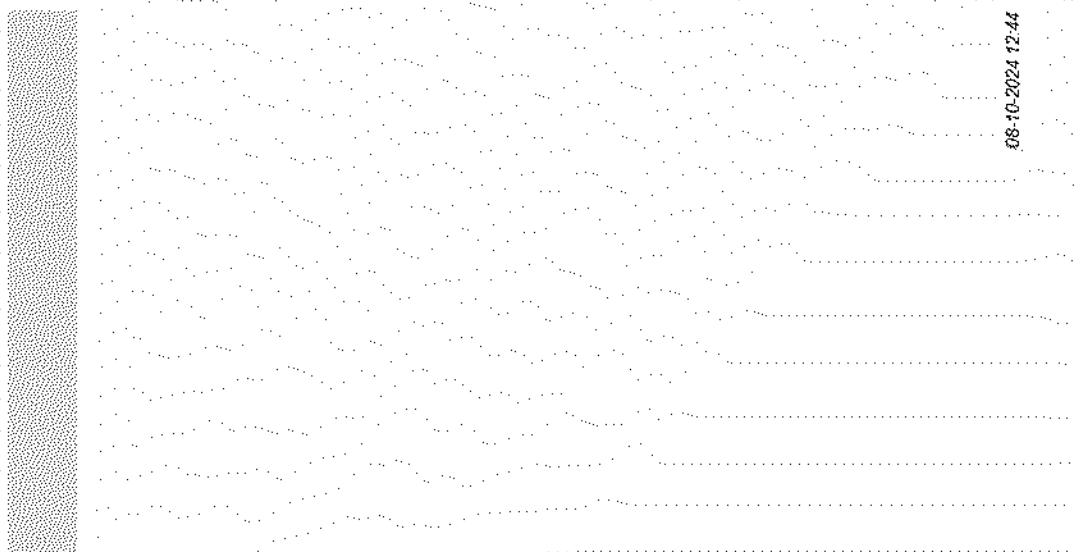
## Waardepunten met rekenresultaten

卷之三

06-10-2024 12:44

Rasters

	m	x <sup>1</sup>	m <sup>1</sup>	hoogte_grens	contouren_stappen	radiogroote	x	y	steunrect
1	0.0	0.0	4.5	4.0	40	40	20	20	1



**Rijlijnen**

nr.zem	lengte wedst.	heilinger groep	omschrijving	kenmerk	art.110g	uitvoerintens.	% goede	%	licht	middel	zwaar	motor	strekhoed
1 0.0	759 (1) goed bestuurDAB	{1}	N376	5	2547 0 <input checked="" type="checkbox"/> dsg	6.62	71.40	26.54	2.06	60	60	60	60

avond 2.27  
nacht 1.44

36.11 58.73

5.16

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

60

## Bugel Hajerna

### Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	nummer
2	84,6	60,0	1
3	272	70,0	2
4	88,5	60,0	3
5	36	80,0	4
6	21	60,0	5
7	15	60,0	6
8	22	80,0	7
9	26	60,0	8
10	32	60,0	9
11	106	60,0	10
12	19	60,0	11
13	16	60,0	12
14	66	60,0	13
15	56	60,0	14
16	74	60,0	15
17	46	60,0	16
18	74	60,0	17
19	65,2	70,0	18
20	45,4	70,0	19
21	74,6	60,0	20
22	37	80,0	21
23	26	60,0	22
24	26	31	23
25	42	60,0	24
26	26	60,0	25
27	17	80,0	26
28			

## BIJLAGE 2 – VERKEERSGEGEVENS

### Verkeersgegevens N376

Voertuigverdeling N34 werkdagen doorsnede (totaal beide richtingen) 2019

TELPUNT	WELNR	OMSCHRIJVING	HECTM	HM VAN	HM TOT	LENDE	LIMIET	omsch.	etnaal
DL103	N376	Schoonloo (N374) - Schotendoor	18,3	18,2	23	6,8	80	Schoonloo	2.172

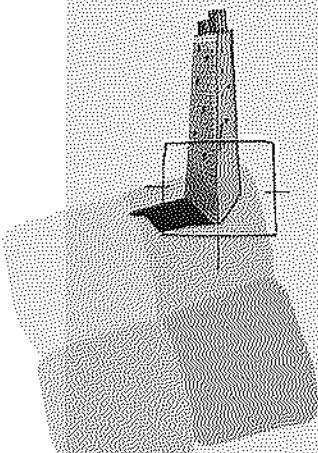
voertuigtype	inhoudsduur	dagdurend	avonddurend	periode
Personenauto	1505	1243	171	91
Vrachtwagen licht	637	462	27	148
Vrachtwagen zwaar	50	36	1	13
Totaal	2192	1741	189	262
	6,62%	2,27%	1,44%	

dag	avond	nacht
71,40%	85,93%	36,11%
26,54%	13,57%	58,73%
2,07%	0,50%	5,16%

## Colofon

### Rapport

BügelHajema Adviseurs



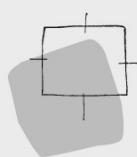
BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart NZ 48-50  
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06  
E [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en  
Amersfoort

## Bijlage 2 Natuurtoets

**Natuurtoets recreatieterrein De Tip in De Kiel**



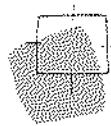
**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving

## Natuurtoets recreatieterrein De Tip in De Kiel

12 augustus 2024

Projectnummer P002602



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSF

# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Plangebied en voornemen	4
<b>2 Soortenbescherming</b>	<b>6</b>
2.1 Wet- en regelgeving	6
2.1.1 Algemene zorgplicht	6
2.1.2 Flora- en fauna-activiteiten	6
2.2 Inventarisatie	7
2.2.1 Vaatplanten	7
2.2.2 Vogels	8
2.2.3 Vleermuizen	9
2.2.4 Grondgebonden zoogdieren	10
2.2.5 Amfibieën	10
2.2.6 ReptieLEN	10
2.2.7 Dagvlinders	11
2.2.8 Libellen	11
2.2.9 Overige beschermde soortgroepen	11
2.2.10 Overige soortgroepen van Rode lijsten	11
2.3 Toetsing	12
2.3.1 Vaatplanten	12
2.3.2 Vogels	12
2.3.3 Vleermuizen	12
2.3.4 Grondgebonden zoogdieren	13
2.3.5 Amfibieën	13
2.3.6 ReptieLEN	14
2.3.7 Overige beschermde soortgroepen	14
2.3.8 Overige rode lijstsoorten	14
<b>3 Gebiedsbescherming</b>	<b>15</b>
3.1 Wet- en regelgeving	15
3.1.1 Natura 2000-gebieden	15
3.1.2 Natuurnetwerk Nederland	16
3.2 Inventarisatie	16
3.3 Toetsing	17
3.3.1 Natura 2000-gebieden	17
3.3.2 Natuurnetwerk Nederland	17
<b>4 Beschermd houtopstanden</b>	<b>18</b>
4.1 Wet- en regelgeving	18
4.2 Inventarisatie en toetsing	18

<b>5 Conclusie</b>	<b>19</b>
5.1 Soortenbescherming	19
5.1.1 Zorgplichtmaatregelen	20
5.2 Gebiedsbescherming	20
5.3 Houtopstanden	20

# **1 Inleiding**

Het recreatieterrein De Tip in De Kiel zal in het kader van het traject Vitale Vakantieparken worden getransformeerd van de geldende recreatieve functie naar een woonfunctie.

Om het plan aan de natuurwet- en regelgeving te toetsen, is een natuurtoets uitgevoerd. Het doel van deze natuurtoets is om na te gaan of het plan vanuit ecologisch oogpunt uitvoerbaar is. Concrete werkzaamheden aan woningen en omliggend groen zijn niet bekend. In deze natuurtoets wordt daarom globaal getoetst aan mogelijke werkzaamheden, zoals het verwijderen van groen of het aanpassen van woningen.

Uit de natuurtoets kan blijken dat aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet (Ow) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het plangebied is ten behoeve van de natuurtoets op 17 juni 2024 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden tijdens het veldbezoek waren: half bewolkt, droog, circa 15°C en er stond een zwakke wind (2 Bft).

## **1.1 Plangebied en voornemen**

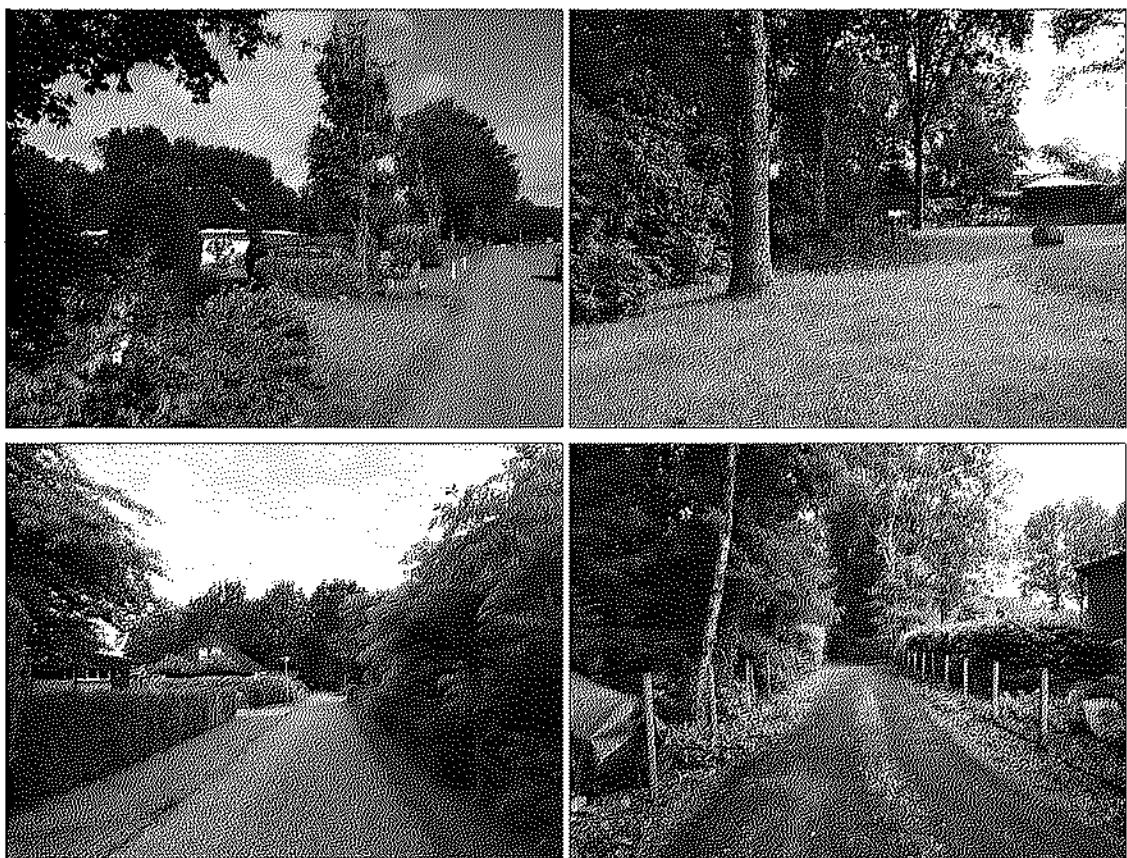
Het plangebied omvat een terrein met recreatielowoningen ten westen van de weg De Tip in De Kiel. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een onverharde weg en in het zuiden ligt een chaletpark. Het plangebied is op te delen in verschillende gebieden; één bestaande uit 42 woningen, een strook met vijf woningen, een deel met negen woningen en nog een woning gelegen aan de doorgaande weg. Verharde wegen en paden geven toegang tot de woningen. Alle woningen zijn opgetrokken uit steen en hebben een plat dak van bitumen of een dak van dakpannen. Verspreid over het gebied liggen grasveldjes.

De woningen liggen in een groene omgeving; er staan veel diverse bomen in het plangebied. Permanent oppervlaktewater is in de openbare ruimte niet aanwezig. Naar alle waarschijnlijkheid zullen enkele woningen wel een vijver hebben.

Voor het park is een transformatieproces ingezet de recreatielowoningen om te zetten naar particuliere woningen voor permanente bewoning. Concrete werkzaamheden naar aanleiding van dit proces zijn niet bekend. De woningen worden door de bewoners zelf aangepast aan de hedendaagse normen voor kwaliteit, duurzaamheid en milieu.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied (rood). Bron: Regels op de Kaart



Foto's 1 t/m 4. Impressie van het plangebied op 17 juni 2024. Met linksboven een van de inritten aan De Tip. Rechtsboven een van de grasveldjes. Linksonder en rechtsonder de padenstructuren met woningen en groen.

## **2 Soortenbescherming**

### **2.1 Wet- en regelgeving**

#### **2.1.1 Algemene zorgplicht**

Voor de gehele fysieke leefomgeving geldt een algemene zorgplicht (artikelen 1.6, 1.7 en 1.7a Omgevingswet). Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving als gevolg van activiteiten redelijkerwijs zoveel mogelijk worden voorkomen of beperkt. In geval van aanzienlijke nadelige gevolgen kunnen activiteiten op grond van deze zorgplicht ook worden verboden (artikel 1.7a Omgevingswet).

#### **2.1.2 Flora- en fauna-activiteiten**

Sommige activiteiten kunnen negatieve effecten hebben op beschermde dieren en planten. In dat geval wordt gesproken van flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet (Ow) geeft in hoofdstuk 4 algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder flora- en fauna-activiteiten<sup>1</sup>. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn de flora- en fauna-activiteiten verder uitgewerkt<sup>2</sup>.

#### **Specifieke zorgplicht**

Er geldt een specifieke zorgplicht voor flora- en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben, maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten. Deze plicht houdt in ieder geval in dat onderzoek moet worden verricht naar de aanwezigheid van de soorten en naar voor deze soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats in het plangebied of in de nabijheid van het plangebied, zoals genoemd in artikel 11.27, lid 2a Bal. Hieronder vallen alle soorten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn en soorten genoemd in bijlage IX van het Bal of in de Nederlandse Rode lijsten (artikel 2.19, lid 5, sub a, sub 3 Ow). Op de Rode lijsten staan soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen, ingedeeld in verschillende categorieën voor mate van bedreiging (van gevoelig tot verdwenen uit Nederland).

#### **Vergunningplicht**

Voor het uitvoeren van een flora- en fauna-activiteit is in beginsel een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet (artikel 5.1, lid 2, sub g) en het Bal (zie hierna) nodig. De vergunningplicht geldt voor negatieve effecten op:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn (paragraaf 11.2.2, artikelen 11.37-11.45 Bal);
- dier- en plantensoorten die zijn beschermd op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 11.2.3, artikelen 11.46-11.53 Bal);

<sup>1</sup> Voor het begrip flora- en fauna-activiteit zie bijlage bij Ow artikel 1.1.

<sup>2</sup> Artikelen 11.27 en 11.28 en de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.5 Bal.

- nationaal beschermd dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage IX van het Bal (paragraaf 11.2.4, artikelen 11.54-11.59 Bal).

### **Vergunningvrije gevallen**

In het Bal zijn daarnaast vergunningvrije gevallen aangewezen waarvoor, zoals de naam al zegt, geen vergunning nodig is. Het gaat hierbij om flora- en fauna-activiteiten die zijn aangewezen in een programma, een omgevingsverordening, een ministeriële regeling of een gedragscode. Aan het aanwijzen van vergunningvrije gevallen zijn wel eisen verbonden die verschillen per beschermingstype.

Voor Vogelrichtlijnsoorten staan deze omschreven in artikelen 11.41-11.45 Bal, voor Habitatrichtlijnsoorten in artikelen 11.49-11.53 Bal en voor andere soorten in artikelen 11.55-11.59 Bal.

## **2.2 Inventarisatie**

Uit het raadplegen van gegevens van de laatste vijf jaar in de Nationale Databank Flora en Fauna<sup>3</sup> (NDFF) op 5 augustus 2024 blijkt dat in de directe omgeving (binnen 2 km) van het plangebied diverse beschermde diersoorten bekend zijn. In dit geval gaat het specifiek om vogels met jaarrond beschermde nesten, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en reptielen. Ook zijn verschillende rode lijstsoorten bekend in de omgeving van het plangebied. Hierna worden per soortgroep alle relevante soorten besproken.

### **2.2.1 Vaatplanten**

De vegetatie in het plangebied bestaat uit een parkachtige omgeving met tuinaanleg, openbaar groen, erfafscheidingen van onder andere laurier en opgaande beplanting van diverse loof en naaldbomen. Onder andere zomereik, (haag)beuk, fijnspar en gewone esdoorn zijn tijdens het veldbezoek aangetroffen.

De tuinaanleg van de diverse woningen varieert van strakke gazons tot wildere tuinen met inheemse soorten. Beschermde planten zijn niet uit de omgeving bekend (NDFF). Gezien de terreingesteldheid en afwezigheid van waarnemingen is het onwaarschijnlijk dat beschermde plantensoorten aanwezig zijn.

In de omgeving zijn wel diverse plantensoorten van de Rode lijst waargenomen, waaronder ook soorten die voor kunnen komen in bosachtig gebied of in natuurlijke tuinen, zoals beemdkroon, bolderik, blauwe knoop en bosaardbei. De aanwezigheid van één of meerdere van deze rode lijstsoorten kan op voorhand niet worden uitgesloten.

---

<sup>3</sup> De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in Nederland. Nieuwe gegevens worden met regelmaat toegevoegd. Alle gegevens in de NDFF zijn door soortexperts gevalideerd.

## 2.2.2 Vogels

### Vogels met jaarrond beschermd nestplaatsen

Uit de omgeving van het plangebied zijn verschillende vogelsoorten bekend waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals huismus, ransuil en sperwer (NDFF). Diverse woningen in het plangebied zijn geschikt als nestgelegenheid voor huismus. Het gaat daarbij om de woningen met een dak van dakpannen. Bij de nummers 69, 83, 101 en 133 zijn tijdens het veldbezoek ook huismussen waargenomen op het dak of direct rondom de woning (zie foto 5). De meeste woningen bestaan uit één of twee woonlagen, waardoor het dak van deze woningen grotendeels te laag is om geschikt te zijn als nestgelegenheid voor gierzwaluw. De aanwezigheid van nesten van gierzwaluw kan, in woningen met een pannendak met een nokhoogte van meer dan 3 m of met meer dan twee woonlagen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Hier kunnen invliegopeningen aanwezig zijn onder de kantpannen.

In de opgaande beplanting in het plangebied zijn tijdens het inventariserend veldbezoek geen grote nesten aangetroffen die van vogels met een jaarrond beschermd nest, zoals ransuil of sperwer, kunnen zijn. Het veldbezoek is echter uitgevoerd in een periode waarin de bomen vol in blad staan. Hierdoor konden niet alle bomen volledig worden geïnspecteerd en kunnen nesten van ransuil, sperwer gemist zijn.



Foto 5. Roepend mannetje huismus in de dakgoot van De Tip 133.

### **Foerageergebied**

Het plangebied is geschikt als foerageergebied van vogels met jaarrond beschermd nesten die in een parkachtige omgeving voorkomen, zoals huismus, ransuil of sperwer.

### **Overige soorten**

Tijdens het veldbezoek zijn veel zangvogels gehoord en gezien. Ook hangen er diverse nestkastjes. In deze nestkastjes en in de bomen en struiken in het plangebied kunnen algemene soorten broeden, zoals pimpelmees, koolmees, heggemus, merel, winterkoning, houtduif en roodborst.

Uit de omgeving zijn een aantal soorten van de Rode lijst bekend, waaronder een aantal soorten met de status bedreigd en kwetsbaar (tapuit, grote lijster, koekoek).

Het plangebied is niet geschikt als broedbiotoop voor deze soorten. Soorten als grauwe vliegenvanger of matkop (beide gevoelig) kunnen wel broeden in het plangebied. Nesten van overige te verwachten algemene en rode lijstsoorten zijn alleen tijdens de broedperiode beschermd.

### **2.2.3 Vleermuizen**

#### **Verblijfplaatsen**

Uit de omgeving van het plangebied zijn drie vleermuissoorten bekend, namelijk gewone dwergvleermuis, laatvleiger en rosse vleermuis (NDFF). Verschillende woningen kunnen geschikt zijn als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Het gaat daarbij om woningen met open stootvoegen, ruimte onder kantpannen en bij de nok of bij boeiboorden. Bungalows met platte daken en zonder spouwmuren, zoals met name op het deel 'De Kiel' aanwezig zijn, zijn minder geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook in de bomen in het plangebied kunnen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Het gaat daarbij om bomen met holtes, spleten of scheuren. Vanwege het dichte bladerdak en de grote hoeveelheid aan bomen kan dit tijdens het inventariserend veldbezoek niet geheel worden onderzocht.

### **Foerageergebied**

Het plangebied is door de groene inrichting geschikt als onderdeel van het foerageergebied van verschillende soorten vleermuizen.

### **Vliegroute**

Vleermuizen kunnen de groenstrook langs de westzijde (onverharde pad) van het plangebied gebruiken om bijvoorbeeld vanaf het dorp naar het foerageergebied op de camping of in de bossen te komen. De aanwezigheid van (essentiële) vliegroutes langs het plangebied kan hierdoor niet op voorhand worden uitgesloten.

## **2.2.4 Grondgebonden zoogdieren**

### **Vergunningvrije gevallen**

Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor een aantal grondgebonden zoogdiersoorten, zoals de uit de omgeving bekende soorten konijn, bosmuis, egel en rosse woelmuis (NDFF). Deze soorten zijn in bijlage 5 van de Omgevingsverordening Drenthe aangewezen als vergunningvrije gevallen bij flora- en fauna-activiteiten.

### **Niet-vergunningvrije gevallen**

In de directe omgeving van het plangebied is het voorkomen van niet-vergunningvrije gevallen zoals das, otter en steenmarter bekend (NDFF). Vanwege het ontbreken van geschikte grote waterpartijen en watergangen kan de aanwezigheid van otter op voorhand worden uitgesloten. Er zijn in het plangebied geen dassenburchten of sporen van dassen (latrines, snuitputjes, wissels) aangetroffen. De aanwezigheid van das in het plangebied kan worden uitgesloten.

Geschikt leefgebied en verblijfplaatsen voor kleine marterachtigen, zoals bunzing, wezel, hermelijn en steenmarter, zoals houtstapels of takkenrillen, zijn op een aantal plekken in het plangebied aangetroffen. Verblijfplaatsen van bunzing, hermelijn, wezel en steenmarter in het plangebied kunnen hierdoor niet worden uitgesloten.

Hoewel niet uit de NDFF bekend, valt het plangebied ook binnen het bekende verspreidingsgebied van grote bosmuis. Geschikt leefgebied voor deze soort is aanwezig in de vorm van houtwanden en takkenrillen. Hierdoor kan de aanwezigheid van grote bosmuis in het plangebied niet worden uitgesloten. Tijdens het veldbezoek zijn geen eekhoornnesten in bomen waargenomen of eekhoorns gezien. Wel kunnen er in bomen nesten aanwezig zijn die tijdens het veldbezoek door het dichte bladerdek niet zichtbaar waren. Hierdoor is de aanwezigheid van eekhoornnesten in het plangebied niet uitgesloten.

## **2.2.5 Amfibieën**

### **Vergunningvrije gevallen**

Mogelijke vijvers in de tuinen van woningen vormen geschikt voortplantingsbiotoop voor algemene amfibieënsoorten, zoals kleine watersalamander en bruine kikker (NDFF). Deze soorten zijn in bijlage 5 van de Omgevingsverordening Drenthe aangewezen als vergunningvrije gevallen bij flora- en fauna-activiteiten.

### **Niet-vergunningvrije gevallen**

Uit de omgeving van het plangebied zijn geen niet-vergunningvrije gevallen bekend (NDFF). Het plangebied vormt ook geen geschikt leefgebied voor meer kritische soorten zoals heikikker of kamsalamander.

## **2.2.6 Reptielen**

Uit de ruimere omgeving van het plangebied zijn beschermde reptielensoorten adder, levendbarende hagedis en zandhagedis bekend (NDFF). Deze soorten komen voor in de natuurterreinen ten westen van het plangebied. Geschikt habitat voor deze soorten, zoals structuurrijke heide en hoogveen-vegetaties, is niet aanwezig in het plangebied.

De (zonnig gelegen) randen van bosschages en struweel en de bladerhopen of composthopen in het plangebied vormen wel geschikt leefgebied voor hazelworm, hoewel deze niet uit de directe omgeving bekend is. De aanwezigheid van hazelworm kan niet op voorhand worden uitgesloten.

Andere niet-vergunningvrije reptielensoorten zijn door het ontbreken van geschikt biotoop en/of waarnemingen uit de omgeving (NDFF) niet te verwachten in het plangebied.

### **2.2.7 Dagvlinders**

Uit de omgeving zijn geen beschermde dagvlinderssoorten bekend (NDFF). Wel zijn bruine vuurvlinder, heideblauwtje en kleine parelmoervlinder, soorten van de Rode lijst dagvlinders, in de directe omgeving waargenomen (NDFF). Geschikt habitat en de waardplanten voor heideblauwtje en kleine parelmoervlinder zijn niet aanwezig in het plangebied. Bruine vuurvlinder zou incidenteel op zonnige plekken in het plangebied voor kunnen komen, aangezien deze onder andere braam als waardplant hebben.

### **2.2.8 Libellen**

Uit de omgeving is de beschermde libellensoort noordse winterjuffer (NDFF). Geschikt habitat, zoals verlandingzones in laagveenmoerassen en vennen, is niet aanwezig in het plangebied. Vanwege het ontbreken van dit habitat is ook geen geschikt leefgebied voor de venwitsnuitlibel, een rode lijstsoort die uit de omgeving bekend is, aanwezig.

### **2.2.9 Overige beschermde soortgroepen**

Overige beschermde soorten uit de soortgroepen vissen en overige ongewervelden zijn niet uit de directe omgeving bekend (NDFF). Het plangebied biedt beschermde soorten van deze soortgroepen ook geen geschikt leefgebied. Hierdoor kan de aanwezigheid van beschermde vissen, reptielen en overige ongewervelden worden uitgesloten.

### **2.2.10 Overige soortgroepen van Rode lijsten**

Uit de omgeving van het plangebied zijn een aantal soorten van de Rode lijsten schietmotten, haften, korstmossen en schimmels bekend (NDFF).

Er zijn drie verschillende soorten korstmossen van de Rode lijst waargenomen in de omgeving van het plangebied (NDFF). Dit gaat om gewoon schorsmos, purper geweimmos en waaiertakmos. Gezien de groeiplaatsen van deze soorten (naaldbomen), kan op voorhand niet worden uitgesloten dat één of meerdere van deze soorten kunnen voorkomen op de diverse boomsoorten in het plangebied. Waaiertakmos en purpergeweimmos zijn echter zeer zeldzaam.

Ook zijn vier soorten schimmels (paddenstoelen) van de Rode lijst bekend uit de omgeving (NDFF). Aangezien het plangebied geschikte groeiplekken biedt, kan de aanwezigheid van paddenstoelen van de Rode lijst niet op voorhand worden uitgesloten. In plassen, poelen, vijvers en andere (kleine) waterpartijen kunnen (zeldzame) soorten uit de geslachten *Trichostegia* en *Limnephilus* voorkomen.

## **2.3 Toetsing**

### **2.3.1 Vaatplanten**

Negatieve effecten op beschermd plantensoorten kunnen worden uitgesloten. Voor de mogelijke aanwezige rode lijstsoorten geldt de specifieke zorgplicht van de Omgevingswet. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Om negatieve effecten te voorkomen, kunnen maatregelen worden genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen, of te verminderen, zoals het in het gebied houden van grond (zaadbanks) en uitstellen van maaien.

### **2.3.2 Vogels**

#### **Jaarrond beschermde nestplaatsen**

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden kunnen jaarrond beschermde nestplaatsen in bomen verloren gaan. Het vernietigen van jaarrond beschermde nesten is bij wet verboden. Indien voor de ontwikkelingen bomen worden gekapt, dan zullen deze bomen moeten worden geïnspecteerd in de winterperiode, als het blad van de bomen is. Deze inspectie moet uitwijzen of hier nesten in aanwezig zijn die van jaarrond beschermde soorten kunnen zijn.

Voor de overige soorten, zonder jaarrond beschermd nest, geldt dat het vernietigen of verstoren van in gebruik zijnde nesten bij wet verboden is. Dit kan worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De meeste vogels broeden tussen half maart en half juli, maar ook in de periode half februari tot eind september kunnen broedgevallen voorkomen.

#### **Foerageergebied**

Het plangebied is in de huidige situatie geschikt als foerageergebied voor verschillende vogelsoorten. Het is niet de verwachting dat er zodanige werkzaamheden worden uitgevoerd dat het plangebied minder geschikt zal worden. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden niet op.

### **2.3.3 Vleermuizen**

#### **Verblijfplaatsen**

Als gevolg van mogelijke werkzaamheden aan woningen, zoals bij sloop-nieuwbouw, na-isolatie of het vervangen van daken, kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen verloren gaan. Als de eigenaren dit soort werkzaamheden uitvoeren, moet daarvoor een inspectie van de betreffende woning worden uitgevoerd om te bepalen of hierin vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn. Voor interne verbouwingen, die géén invloed hebben op het dak of de buitenmuren, is een dergelijke inspectie niet nodig.

Door kap van bomen kunnen verblijfplaatsen in bomen verloren gaan. Eventuele spleten, scheuren of holtes in de bomen konden tijdens het veldbezoek door het dichte bladerdak moeilijk worden waargenomen. Indien bomen worden gekapt, dient een nadere inspectie, als het blad van de bomen is, uit te wijzen of hier bomen met mogelijke vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn.

### **Foerageergebied/vliegroute**

Het plangebied zal naar verwachting na uitvoering van het plan niet ongeschikt worden voor vleermuizen als foerageergebied. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op. Vleermuizen zullen naar verwachting met name foerageren rondom bomen en bosranden. Het is wel noodzakelijk dat verstoring door kunstlicht tijdens en na eventuele werkzaamheden wordt voorkomen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van naar beneden gerichte lichtarmaturen die niet op de bomen schijnen.

Negatieve effecten op een mogelijke vliegroute van vleermuizen kunnen voorkomen als de doorgaande structuur van opgaande beplanting wordt doorbroken.

#### **2.3.4 Grondgebonden zoogdieren**

Takkenhopen en houtstapels in het plangebied kunnen mogelijk worden gebruikt als rust- en voortplantingsplaats van kleine marterachtigen, zoals hermelijn en bunzing en steenmarter. Het vernietigen of opzettelijk verstoren of beschadigen van deze rust- en voortplantingsplaatsen is bij wet verboden. Werkzaamheden aan en rondom deze houtstapels en takkenhopen kunnen ervoor zorgen dat de functie verloren gaat. Door werkzaamheden buiten voortplantingsperiode uit te voeren, kunnen negatieve effecten op steenmarter, bunzing en hermelijn worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is en een mogelijke rustplaats of voortplantingsplaatsen worden verwijderd, dient nader onderzoek uit te wijzen of voren genoemde soorten aanwezig zijn.

Ook kan grote bosmuis in het plangebied voorkomen. Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen rust- en voortplantingsplaatsen van deze soort worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Nader onderzoek dient dan uit te wijzen of grote bosmuis in het plangebied voorkomt.

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden kunnen mogelijk nesten van eekhoorn. Indien voor de ontwikkelingen bomen worden gekapt, dan zullen deze bomen moeten worden geïnspecteerd in de winterperiode, als het blad van de bomen is. Deze inspectie moet uitwijzen of hier eekhoornnesten in aanwezig zijn.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen daarnaast enkele verblijfplaatsen van algemene zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene en rode lijstsoorten vallen onder de vergunningvrije gevallen, zoals benoemd in de Omgevingsverordening Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Wel gelden voor deze soorten de zorgplichten van de Omgevingswet. Er worden maatregelen genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of verminderen.

#### **2.3.5 Amfibieën**

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieënsoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen onder de

vergunningvrije gevallen, zoals aangewezen in de Omgevingsverordening Drenthe. Voor deze soorten hoeft geen vergunning te worden aangevraagd. Wel gelden voor deze soorten de zorgplichten van de Omgevingswet. Er worden maatregelen genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of verminderen.

### **2.3.6 Reptielen**

Negatieve effecten op de beschermde hazelworm door werkzaamheden langs bosranden kan nog niet worden uitgesloten. Bij werkzaamheden langs en in de bosranden is dan ook nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van hazelworm in het plangebied te bepalen.

### **2.3.7 Overige beschermde soortgroepen**

Op alle overige beschermde soortgroepen kunnen negatieve effecten worden uitgesloten, omdat de aanwezigheid van deze soorten kan worden uitgesloten.

### **2.3.8 Overige rode lijstsoorten**

Met betrekking tot eventueel aanwezige rode lijstsoorten (dagvlinders, korstmossen, schimmels et cetera) kunnen maatregelen worden genomen om negatieve effecten op deze soorten te voorkomen of te verminderen en aan de specifieke zorgplicht te voldoen. Dit kan bijvoorbeeld door te vergraven grond (met zaden) in het plangebied te houden, het maaien van vegetatie buiten de bloeiperiode uit te voeren en het in het gebied houden van gekapt hout.

### **3 Gebiedsbescherming**

#### **3.1 Wet- en regelgeving**

Voor het onderhavige plangebied is de onderstaande wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant.

##### **3.1.1 Natura 2000-gebieden**

Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. De Omgevingswet (Ow) geeft in hoofdstuk 4 algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder Natura 2000-activiteiten<sup>4</sup> en activiteiten met mogelijke verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied. In het Besluit activiteiten leefomgeving (afdeling 11.1) zijn deze activiteiten verder uitgewerkt. Relevant is dat het hierbij gaat om activiteiten die afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kunnen hebben. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met externe werking. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

##### **Specifieke zorgplicht**

Er geldt een specifieke zorgplicht voor activiteiten die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kunnen hebben (artikel 11.6 Bal). Deze zorgplicht houdt in dat degene die een dergelijke activiteit verricht en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben met het oog op de natuurbescherming (paragraaf 11.1.2 Bal), maatregelen moet nemen om die gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken of achterwege te laten. Deze plicht houdt in ieder geval in dat wordt nagegaan of op voorhand op grond van objectieve gegevens verslechterende of significant verstorende gevolgen kunnen worden uitgesloten (artikel 11.6, lid 2 Bal). Daarbij moet ook rekening worden gehouden met externe werking. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

##### **Vergunningplicht**

Voor het uitvoeren van een Natura 2000-activiteit is in beginsel een omgevingsvergunning ingevolge de Omgevingswet (artikel 11.6) nodig.

##### **Vergunningvrije gevallen**

In het Besluit activiteiten leefomgeving zijn daarnaast vergunningvrije gevallen aangewezen waarvoor, zoals de naam al zegt, geen vergunning nodig is. Het gaat hierbij om Natura 2000-activiteiten die zijn aangewezen in een programma, een omgevingsverordening of een ministeriële regeling (artikelen 11.18 tot en met 11.21 Bal).

---

<sup>4</sup> Voor het begrip Natura 2000-activiteit, zie bijlage bij Omgevingswet artikel 1.1.

### 3.1.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Dit netwerk moet voldoende robuust zijn voor een duurzame verbetering van de omstandigheden voor de wilde flora en fauna en voor natuurlijke leefgemeenschappen. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Omgevingsverordening Drenthe (artikel 2.1).

## 3.2 Inventarisatie

De gronden van het plangebied zijn niet aangewezen als beschermd natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt circa 4 km ten noordwesten van het plangebied en betreft het 'Elperstroomgebied'. Het plangebied grenst in het noord- en zuidwesten aan een NNN-gebied (zie figuur 2).



Figuur 2. Ligging van het NNN-gebied (groen) met in rood omlijnd het plangebied. Bron kaartondergrond: Regels op de kaart.

### **3.3 Toetsing**

#### **3.3.1 Natura 2000-gebieden**

Het plangebied ligt niet direct grenzend aan het Natura 2000-gebied 'Elperstroomgebied'. Het wordt ervan gescheiden door bebouwing, agrarisch gebied en wegen. Hierdoor kunnen de meeste negatieve effecten, zoals verstoring door licht of geluid, worden uitgesloten.

Tijdens werkzaamheden, zoals sloop-nieuwbouw, kan sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom dient voorafgaand aan dat soort werkzaamheden een AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Hieruit zal blijken of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden.

#### **3.3.2 Natuurnetwerk Nederland**

De plannen leiden niet tot vermindering van de oppervlakte of de samenhang tussen de gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN worden niet aangetast. Negatieve effecten op het NNN kunnen hierdoor worden uitgesloten.

## **4 Beschermd houtopstanden**

### **4.1 Wet- en regelgeving**

De Omgevingswet (artikel 4.3) geeft aan dat bij algemene maatregel van bestuur (lees: het Bal) regels worden gesteld die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, waaronder het vellen en beheren van houtopstanden (artikel 4.3, lid 1, sub o Omgevingswet). In het Bal is een regeling opgenomen voor houtopstanden, hout en houtproductie (afdeling 11.3 Bal). Voor het kappen van houtopstanden geldt een algemene meldplicht (artikel 11.126 Bal) en een herplantingsplicht (artikel 11.129 Bal). In artikel 11.111, lid 2 Bal zijn verschillende uitzonderingen voor de meld- en herplantingsplicht opgenomen. Het Bal beschermt dan ook met name bos van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwingscontour houtkap, zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De bebouwingscontour houtkap is vastgelegd in het gemeentelijk omgevingsplan en sluit aan op stedelijk gebied.

### **4.2 Inventarisatie en toetsing**

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontour. Er zijn echter geen bosgebied van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> of bomenrijen met meer dan 21 bomen aanwezig. Hierdoor zijn er geen beschermd houtopstanden aanwezig in het plangebied. Mogelijk geldt specifiek gemeentelijk beleid voor houtkap. Neem hiervoor contact op met de gemeente.

## 5 Conclusie

Voor dit plan is op 17 juni 2024 een veldbezoek uitgevoerd en daarnaast zijn verspreidingsgegevens van beschermd soorten in en om het plangebied uit de NDFF geraadpleegd. Bij eventuele fysieke werkzaamheden op het park kan nader onderzoek noodzakelijk zijn. Voor het omzetten van de functie van recreatie naar wonen vormt ecologie echter geen belemmering.

Ook kan bij werkzaamheden een AERIUS-berekening nodig zijn om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden geheel te kunnen uitsluiten. Het plan heeft geen negatieve effecten op provinciaal beschermd natuurgebieden.

### 5.1 Soortenbescherming

Als gevolg van (toekomstige) werkzaamheden aan woningen en het groen kunnen jaarrond beschermde nesten in bomen, vleermuisverblijfplaatsen en verblijfplaatsen van hazelworm, grote bosmuis, steenmarter en kleine marterachtigen verloren gaan. Voorafgaand aan deze werkzaamheden is dan nader onderzoek nodig om de aan-of afwezigheid van deze functies aan te tonen (zie tabel 1). Uit het nader onderzoek blijkt of een omgevingsvergunning flora-en fauna-activiteit voor het uitvoeren van de werkzaamheden noodzakelijk is.

Indien voor de ontwikkelingen ook bomen worden gekapt, is het aan te bevelen als eerste een nadere inspectie in de winterperiode, als het blad van de bomen is, uit te voeren. Dit wijst uit of er nesten in aanwezig zijn die van beschermde soorten kunnen zijn of mogelijk voor vleermuizen geschikte holtes, spleten of scheuren.

Tabel 1. Overzicht vervolgstappen bij concrete werkzaamheden

Soortgroep	Mogelijke vervolgstappen nodig bij concrete maatregelen?
Vaatplanten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen.
Jaarrond beschermde nesten	Ja, bomencheck tijdens winterperiode of nadere check op geschiktheid woning voor huismus/gierzwaluw.
Vleermuizen	Ja, check op geschiktheid woning of boom.
Grondgebonden zoogdieren	Ja, nader onderzoek naar grote bosmuis, steenmarter, kleine marterachtigen en eekhoorn, zorgplicht maatregelen.
Amfibieën	Nee, alleen zorgplicht maatregelen.
Reptielen	Ja, nader onderzoek naar hazelworm.
Overige soorten	Nee, alleen zorgplichtmaatregelen voor rode lijstsoorten.

Voor de overige soorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Negatieve effecten op overige broedende vogels worden bij voorkeur voorkomen door buiten het broedseizoen te werken, dus buiten de periode (half februari) half maart tot half juli (eind september). Het is ook mogelijk voor het broedseizoen te starten met de werkzaamheden en continu door te werken. Dan is het waarschijnlijk dat vogels niet in het plangebied gaan broeden vanwege de continue verstoring.

Is de wens om de werkzaamheden in het broedseizoen te starten, dan is het nodig het plangebied voorafgaand aan de start te laten inventariseren op broedgevallen door een broedvogeldeskundige. Zijn er op dat moment vogels aan het broeden, dan kunnen de werkzaamheden pas starten als de jongen zijn uitgevlogen.

#### **5.1.1 Zorgplichtmaatregelen**

Voor andere beschermde soorten of rode lijstsoorten is geen omgevingsvergunning nodig, mits bij uitvoering van werkzaamheden de zorgplichten van de Omgevingswet in acht wordt genomen. Dit kan door ten minste één week voorafgaand aan grondwerkzaamheden grasland kort te maaien en bij de werkzaamheden één richting op te werken. Op die manier hebben amfibieën en grondgebonden zoogdiersoorten voldoende tijd zich te verplaatsen naar een locatie buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden. Ook het in het gebied houden van snoeifafval en hout kan bijdragen aan het verminderen van negatieve effecten op korstmossen en schimmels. Uitgesteld maaien vermindert negatieve effecten op vaatplanten.

### **5.2 Gebiedsbescherming**

Negatieve effecten ten aanzien van in het kader van beschermde stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden kunnen nog niet worden uitgesloten. Een AERIUS-berekening moet bij concrete plannen, zoals sloop-nieuwbouw, uitwijzen of sprake is van stikstofdepositie boven 0,00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden van soorten binnen Natura 2000-gebieden. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

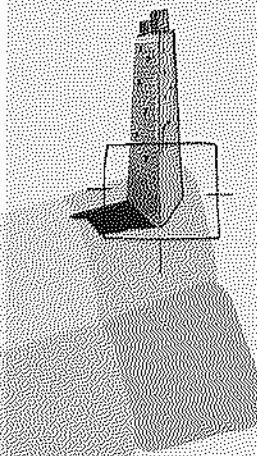
### **5.3 Houtopstanden**

Het plan leidt niet tot aantasting van beschermde houtopstanden. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Drenthe vanwege beschermde houtopstanden is niet nodig. Mogelijk geldt wel specifiek gemeentelijk beleid.

## Colofon

### Projectnummer

P002602



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart NZ 48-50  
9401 GN Assen

T 0592-31 62 06  
E [info@bugelhajema.nl](mailto:info@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en  
Amersfoort

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

### Bijlage 3 Aanvraag watertoets

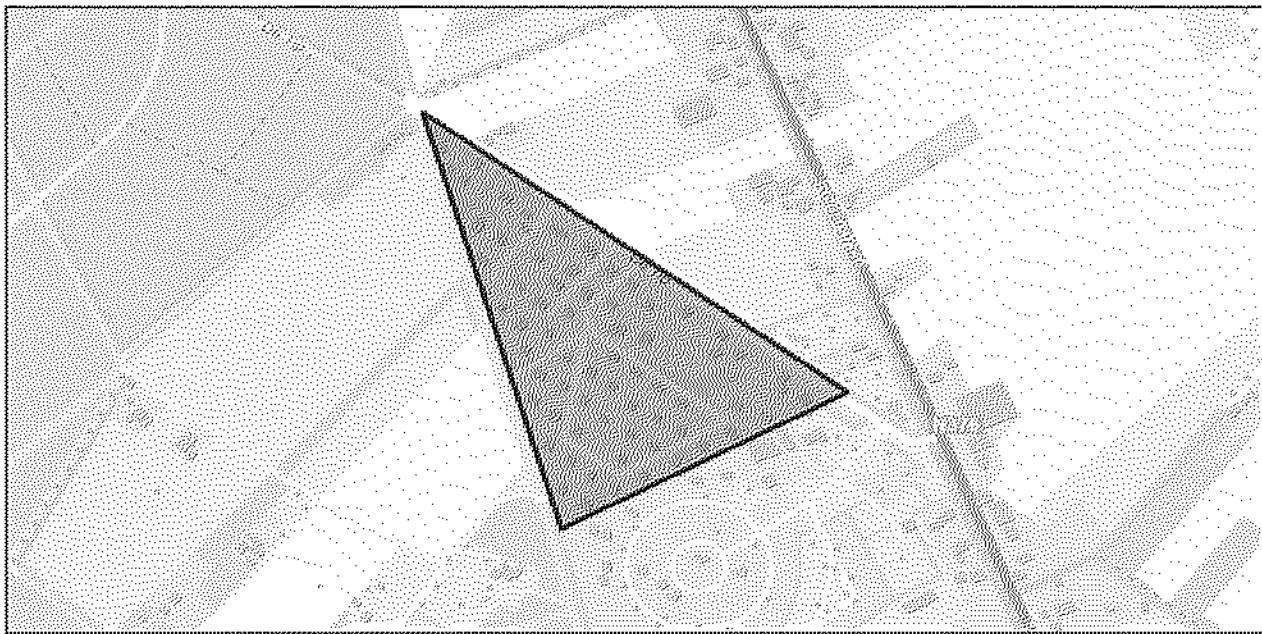
# Aanvraagformulier

## Geen belang procedure in Waterschap Vechtstromen

### Algemene informatie

Aanvraag gestart 28-05-2024 12:58  
Aanvraag ingediend 28-05-2024 13:11  
Aanvraagnummer 00026215  
Bevoegd gezag Waterschap Vechtstromen  
E-mailadres [REDACTED]@bugelhajema.nl  
Naam aanvraag Geen belang procedure

Op basis van onderstaande locatie



# Aanvraagformulier

## Vragen en antwoorden uit de aanvraag

Wat is uw naam?

[REDACTED]

Wat is uw emailadres?

[REDACTED]@bugelhajema.nl

Wat is uw telefoonnummer?

[REDACTED]

Doet u een aanvraag namens uzelf?

Nee

Namens wie vraagt u een watertoets aan?

[REDACTED] (Gemeente Coevorden)

Wat is het emailadres van de initiatiefnemer?

[REDACTED]@coevorden.nl

Wat is het telefoonnummer van de initiatiefnemer?

[REDACTED]

Is er contact geweest met de gemeente?

Nee

Geef hier de naam van de contactpersoon van de gemeente.

[REDACTED] (Gemeente Coevorden)

Wat is de naam van het plan?

TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

Geef een korte omschrijving van het plan.

In 2017 hebben de Drentse gemeenten, waaronder Coevorden, de provincie Drenthe en Recreatieschap Drenthe samen onderzoek laten doen naar de vitaliteit van de vakantieparken in Drenthe. Uit het onderzoek is gebleken dat het park De Tip in De Kiel weinig kansen heeft op toeristisch vlak. Het park met 59 recreatiewoningen kent grotendeels permanente bewoning. Eigenaren hebben daarom aan de gemeente gevraagd of veranderen naar een woonbestemming mogelijk was. Voor het park is daarom een transformatieproces ingezet om de functiewijziging naar wonen mogelijk te maken. Hiervoor wordt het (tijdelijke) omgevingsplan gewijzigd met een TAM-omgevingsplan.

Wat is de toename aan verharding (bestrating en bebouwing) binnen het plangebied in m<sup>2</sup>?

0

Wat is het adres van het plan?

De Tip 11 en andere nummers  
7849 TD De Kiel

Wilt u een bijlage toevoegen van het plan?

Nee

# Aanvraagformulier

---

Op basis van de check is onderstaande nodig

## 1. Geen belang procedure

### Wateradvies Geen Waterschapsbelang

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Rivierenland. Uit de gegevens die u heeft ingevoerd volgt dat het plan uitsluitend een functieverandering van bestaande bebouwing betreft. Er vindt geen aanpassing van bebouwing of ruimte plaats. Waterschap Rivierenland heeft geen bezwaar tegen dit plan. Het plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer voorgelegd te worden aan Waterschap Rivierenland.

### Wat moet ik doen?

Overleg met het waterschap is niet nodig. Mochten er in de toekomst wijzigingen in het plan voordoen, dan kunt u de Digitale Watertoets nogmaals doen.

### Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

## Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de transformatie van recreatiepark De Tip naar wonen is als een nieuw hoofdstuk [22L] opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk [22L] van het omgevingsplan van de gemeente Coevorden. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer [22L] gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage [22L] gelezen worden.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Algemene begripsbepalingen**

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## **Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen**

Voor dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

### **2.1 TAM-omgevingsplan**

het TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel met identificatienummer NLIMRO.0109.300OP00026-0002 van de gemeente ~~Goevorden~~:

### **2.2 omgevingsplan**

het omgevingsplan van de gemeente ~~Goevorden~~:

### **2.3 aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### **2.4 aan huis verbonden beroep of bedrijf**

een dienstverlenend beroep of bedrijf dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. De verkeersaantrekkende werking mag slechts beperkt zijn;

### **2.5 arbeidsmigrant**

persoon, die vanuit een ander land naar Nederland komt met als doel, al dan niet tijdelijk, arbeid te verrichten en inkomen te verwerven;

### **2.6 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

### **2.7 bebouwingsbeeld**

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

### **2.8 bestaand**

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wijziging van het omgevingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

### **2.9 bouwen**

bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

### **2.10 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels van dit omgevingsplan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

### **2.11 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**2.12 bouwvlak**

een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waarin gevolg de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

**2.13 bouwwerk**

bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

**2.14 carport:**

een overkapping bedoeld voor het parkeren van een of meerdere voertuigen ter bescherming tegen weersinvloeden;

**2.15 cultuurhistorische waarden**

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

**2.16 dak**

iedere bovenbekleding van een gebouw;

**2.17 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit omgevingsplan van toepassing is, die inrichting niet verbieden;

**2.18 gebouw**

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

**2.19 gebruiken**

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

**2.20 nutsvoorzieningen**

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen en zendmaster;

**2.21 overkapping**

elk voor mensen toegankelijk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

**2.22 permanente bewoning**

het verblijven in of gebruik van een (woon)ruimte als hoofdverblijf, inclusief nachtverblijf;

**2.23 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, sekssautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**2.24 verblijfsrecreatie**

verblijf voor recreatie door wisselende (groepen van) personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

**2.25 wonen**

het verblijven van één huishouden in een woning;

**2.26 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

### **Artikel 3 Toepassingsbereik**

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het vierde lid.
2. Op de locatie, bedoeld in het eerste lid, gaan de regels die zijn opgenomen in de volgende besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet (het voormalige bestemmingsplan), voor op de regels in dit TAM-omgevingsplan:
  - a. het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden, vastgesteld op [redacted] [J](#), met identificatienummer NLIMRO.0109.100BP00043-0003.
3. De regels in hoofdstuk 22, blijven van overeenkomstige toepassing, tenzij in de regels van dit TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel is bepaald dat deze regels voor gaan.
4. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie van het TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NLIMRO.0109.300OP00026-0002 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## **Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen**

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in 4.1 tot en met 4.6.

### **4.1 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **4.2 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driplijn, het boelbord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **4.3 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grond vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **4.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **4.5 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **4.6 overschrijding bouwgrenzen:**

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.
- b. Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.
- c. Bij toepassing van de wijze van meten met betrekking tot de afstand tussen de gebouwen wordt de afstand gemeten als kortste afstand tussen de buitengevels van de hoofdgebouwen en/of (bedrijfs)woningen.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

### Artikel 5 Groen

#### 5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Groen.

#### 5.2 Functieomschrijving

Binnen de als Groen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. structuurbepalende groenstroken, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden; met daaraan ondergeschikt:
- c. waterlopen;
- d. paden;
- e. nutsvoorzieningen.

#### 5.3 Verboden gebruik

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

- a. het verwijderen van beplanting anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen.

#### 5.4 Bouwactiviteiten

Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Artikel 6 Verkeer

### 6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Verkeer.

### 6.2 Functieomschrijving

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wegen, hoofdzakelijk gericht op het afwikkelen van bestemmingsverkeer;
  - b. bermen, bermsloten en groenvoorzieningen;
- en bij de functie behorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - d. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
  - e. in- en uitritten;
  - f. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.3 Verboden gebruik

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

- a. het parkeren van auto's of het op een andere wijze belemmeren van de doorgang voor hulpdiensten.

### 6.4 Bouwactiviteiten

#### 6.4.1 Gebouwen

Binnen de als Verkeer aangewezen locaties mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 6.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Verkeer aangewezen locaties:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 8,00 m.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

### 7.2 Functieomschrijving

Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn uitsluitend de volgende functies en gebruiksactiviteiten toegestaan:

- a. wonen;
  - b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
  - c. een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- en bij de functie behorende:
- d. tuinen, erven en terreinen;
  - e. parkeervoorzieningen;
  - f. beplanting en bebossing;
  - g. wegen en paden;
  - h. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - i. andere bouwwerken.

### 7.3 Verboden gebruik

Binnen de als Wonen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor (recreatieve) bewoning;
- b. het verwijderen van beplanting, zoals benoemd in het groenbeschermingsplan (bijlage XX, PM gemeente, graag ontvangen we deze), anders dan in de vorm van normaal onderhoud of ten behoeve van het groen;
- c. het verharden van de onbebouwde gronden over een oppervlakte van meer dan 20% van de oppervlakte van het perceel verminderd met de oppervlakte van gebouwen aanwezig op het bouwperceel.

### 7.4 Bouwactiviteiten

#### 7.4.1 Algemeen

Het is verboden bouwwerken te bouwen zonder omgevingsvergunning. Deze regel gaat voor op de regels in 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 m<sup>2</sup>;
- 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;

## 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 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. een carport wordt uitgevoerd met plat dak.

### **7.4.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende beoordelingsregels binnen de als Wonen aangewezen locaties:

- a. er mogen geen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.

### **7.5 Aanvullende beoordelingsregels voor bouwactiviteiten**

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt ook verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke waarden, natuurlijke waarden, sociale veiligheid, brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, in de volgende gevallen en in afwijking van:

- a. het bepaalde in lid 7.4.3, sub a, kan een carport voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
  1. aangetoond is dat de carport redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst;
- b. het bepaalde in lid 7.4.3, sub d, kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan.

## **Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde**

### **8.1 Toepassingsbereik**

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde - Archeologische verwachtingswaarde.

### **8.2 Functieomschrijving**

Binnen de als Waarde - Archeologische verwachtingswaarde aangewezen locaties worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden.

### **8.3 Bouwactiviteiten**

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een binnenplanse vergunning voor een bouwactiviteit in de zin van artikel 22.26 wordt verleend, zijn aangetoond dat:

- a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
- c. de archeologische waarden door de bouwactiviteit kunnen worden verstoord.

### **8.4 Vergunningvoorschriften binnenplanse vergunning bouwactiviteit**

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de binnenplanse vergunning voor de bouwactiviteit in de zin van artikel 22.26 kunnen worden verstoord, wordt of worden één of meerdere van de volgende voorschriften verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 0,3 m;
  2. het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
  3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m zal worden geroerd.
- b. De verboden die genoemd zijn in sub a gelden niet voor het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
  1. die in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen worden verricht, mits verricht door een ter zake deskundige op basis van een door burgemeester en wethouders goedgekeurd programma van eisen;
  2. die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;  
hiertoe behoren bij landbouwkundig gebruik: grondbewerkingen tot een diepte van 0,3 m onder maaiveld; niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwoor en het aanbrengen van drainage;  
hiertoe behoren niet: diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of

- vergraven van sloten en het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
3. die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
  4. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
  5. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd, door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau dat werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

#### **8.6 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5 wordt slechts verleend als:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet worden geschaad; dan wel
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

#### **8.7 Vergunningvoorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.5:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 9 Anti-dubbelteitregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## **Artikel 10 Algemene regels voor functies en activiteiten**

### **10.1 Algemeen gebruiksverbod**

Het is verboden om locaties of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies en toegestane gebruiksactiviteiten.

### **10.2 Specifieke gebruiksverboden**

In aanvulling op 10.1 wordt in elk geval als strijdig gebruik aangemerkt:

- a. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor vrij kamperen;
- c. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
- d. het gebruik of laten gebruiken van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken en (vrijstaande) bedrijfsgebouwen voor zelfstandige, tijdelijke en/of permanente bewoning;
- e. het gebruik of laten gebruiken van gebouwen en/of bouwwerken voor (tijdelijke of permanente) huisvesting van arbeidsmigranten;
- f. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor een paardrijbak;
- g. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor opslag en stallung van de te verhandelen goederen, zoals hout, bouwmaterialen en grondstoffen;
- h. het gebruik of laten gebruiken van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, met uitzondering van de opslag die is toegestaan in de functieomschrijving of in de branche gebruikelijk is bij de in de functieomschrijving genoemde activiteit;
- i. het gebruik of laten gebruiken van gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer ontrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

### **10.3 Toegestaan gebruik**

Het volgende gebruik van gronden en bouwwerken is toegestaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

### **10.4 Aanvullende beoordelingsregels**

1. In aanvulling op artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning ook in de volgende gevallen verleend mits aan de voorwaarden in het tweede lid wordt voldaan:
  - a. het bepaalde in het plan voor een geringe aanpassing van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
  - b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, kunstobjecten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen en gebouwtjes van openbaar nut, mits de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - c. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten tot een hoogte van niet meer dan 40 meter;
  - d. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien de goothoogte respectievelijk de bouwhoogte in de bestaande situatie, gerealiseerd op grond van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (met een afwijking) reeds afwijkt;
  - e. het bepaalde in het plan ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte van

## bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

- gebouwen, de opgenomen aanduidingsgrenzen, bouwhoogte van bouwwerken, oppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, dieptes, afstand tot de perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met overschrijding van de bouwlakgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en/of percentages;
  - f. het bepaalde in het plan voor het realiseren van (ondergrondse) rioleringswerken, zoals rioolputten, bergbezinkbassins en vergelijkbare rioleringswerken, tot een maximale oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>.
2. De omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid, wordt verleend als:
- a. er geen sprake is van verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b. er sprake is van een goede woon situatie;
  - c. er sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling;
  - d. er geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie;
  - e. er geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

### 10.5 Regels met betrekking tot parkeren

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een gewijzigde functie moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de (gemiddelde) parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld, die in dat geval leidend is.
- b. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.
- d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

### 10.6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]. Daarnaast geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit de aanvrager dient te motiveren waarom hij/zij van oordeel is dat voldaan wordt aan de beoordelingsregels.

## Hoofdstuk 4 Overtgangsregels

### Artikel 11 Overtgangsrecht

#### 11.1 Overtgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' aanwezig of in uitvoering is, of gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]', mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]', maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende omgevingsplan van rechtswege, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

#### 11.2 Overtgangsrecht functioneel gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken ten dienste van de functie (of andere gebiedsaanwijzing) als bedoeld in hoofdstuk 2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk [22L]' voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat al in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan van rechtswege voor die locatie, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

bestemmingsplan TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

## Bijlagen regels



# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub 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** : Steven Stegen

**Van** : [REDACTED]

**Datum** : 16 juli 2025

**Onderwerp** : Wico

Steven,

Recent zijn er nieuwe ontwikkelingen ontstaan op het Bungalowpark Wico.

## 1. Het horecapand voormalig Restaurant De Markies Van Karabas

Op verzoek van de eigenaar [REDACTED] heeft [REDACTED] een locatie- en omgevingsonderzoek uitgevoerd naar de realisatie van recreatiewoningen op de kavel van het horecapand. Het onderzoek is vrij uitgebreid van opzet met onder andere een marktanalyse en een kansen- en risicoprofiel. En leidt uiteindelijk tot een concept met een invulling van 8-10 recreatiewoningen voor de verhuur.

Het concept is bij de gemeente voorgelegd om te sonderen of een dergelijke ontwikkeling mogelijk en acceptabel zou kunnen zijn. Vanuit ruimtelijke ontwikkeling is een eerste beoordeling gedaan.

### Beoordeling op hoofdlijnen

*Conclusie is dat het plan in zijn huidige vorm helaas geen kans van slagen heeft. Kort samengevat is het aantal huisjes te hoog, kijkend naar de omgeving, en het is de vraag wat de toeristische meerwaarde is van het voorgestelde concept ten opzichte van het huidige recreatieve aanbod binnen de gemeente Coevorden. Geadviseerd wordt om het plan in heroverweging te nemen, met bijzondere aandacht voor schaalgrootte (aantal huisjes) en toegevoegde waarde binnen het bestaande recreatieve aanbod. Hergebruik van het pand is in principe ook denkbaar. De ligging in het [REDACTED] kan wel belemmerend zijn voor de beoogde ontwikkeling, maar dat is in een eventueel vervolg ter beoordeling aan de Provincie Drenthe.*

Een nieuwe toekomst voor het pand met een horecafunctie lijkt niet vooralsnog aannemelijk. Het pand staat al enige tijd leeg. Los van bovenstaande ruimtelijke beoordeling moeten we een afweging gaan maken voor deze locatie. We zullen intern het gesprek moeten voeren daarover.

## 2. Onvrede op het bungalowpark

De grondeigenaar heeft bij huisjeseigenaren nieuwe erfpachtovereenkomsten voorgelegd. Waar ze, tot voor kort, €1.000,- per jaar betaalden zou dit verhoogd moeten worden tot €4.000,- per jaar. Ook wordt er voorgesorteerd op een toekomstige bestemming Wonen op het park. Daarnaast zouden ook nog losse parkkosten voldaan moeten gaan worden. En wil de eigenaar via de nieuwe erfpachtovereenkomst een recht van eerste koop op de huisjes afdwingen.

Dit heeft wat kwaad bloed op het park gezet en leidt tot de vorming van een nieuwe belangengroep op het Bungalowpark die zich verenigd tegen de grondeigenaar. Vanuit deze groep heeft mevr. [REDACTED] contact opgenomen.

In het contact met mevr. [REDACTED] maar ook uit andere contacten op het park, vanuit het toezicht, komen signalen dat huisjeseigenaren ontevreden zijn over de handelswijze van de werkgroep Wico.

De nieuwe groep wil graag op korte termijn met de gemeente in gesprek om uit te wisselen wat er bij hun speelt en hoe de gemeente de toekomst van het park ziet.

We hebben afgesproken om begin september een overleg te plannen.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Opmerkingen op Concept – TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel

**TOELICHTING:**

Paragraaf	Pagina	Opmerking
1.1	4	Laatste zin schrappen
1.1	4	Alternatieve tekst 1.1:  De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald.  Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Deels is dat al toegestaan op basis van een perceels- of persoonsgebonden beschikking, deels niet. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht.  In het verlengde hiervan is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit het park met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om de beoogde transformatie tot stand te brengen..  Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven. Een belangrijke stap in dit proces is het vastleggen van de nieuwe functie in een ruimtelijk plan. Gekozen is voor een Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) als juridisch-planologisch kader voor de transformatie. Hierbij horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.
1.2	4	Benoemen dat er nog een aantal reguliere woningen nabij de Tip staan.
1.3	5	Toevoegen dat op de percelen die van een aanduiding zijn voorzien al permanente bewoning is toegestaan.
1.3	5	'Het wijzigen van ... Kiel, De Tip' verwijderen.
2.1	6	Opmerkingen <input checked="" type="checkbox"/> over zandruggen en los volk ter beoordeling <input checked="" type="checkbox"/>
2.2	7	Check aantal woningen: 59 of 60? <input checked="" type="checkbox"/> checkt bij werkgroep <b>&gt;&gt; TERUGKOPPELING GEMEENTE: 59</b>
2.2	7	20 perceelsgebonden aanduidingen voor permanent wonen benoemen.

2.3	7	<p>Tekstvoorstel:</p> <p>De gemeenteraad van Coevorden heeft een aantal parken aangewezen waar onderzocht wordt of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is transformatie van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt.</p> <p>Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.</p>
3.1.1	8	<p>Wat wordt met 'het systeem de fysieke leefomgeving' bedoeld? Graag verduidelijken.</p>
3.1.1	8	<p>J "... landsgrenoverschrijdend is een ofwel een ..."</p>
3.2.2	11/12	<p>Bij 'toetsing' duidelijker verwijzen naar de artikelen uit artikel 2.20 van de provinciale omgevingsverordening. Bijvoorbeeld met ad lid 1a, ad lid 1b etc. Dit komt de leesbaarheid ten goede.</p>
3.2.2	11-12	<p>Tekstvoorstel, ter vervanging van de laatste alinea voor paragraaf 3.2.3.:  <p>De transformatie van De Tip verloopt globaal volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage ... is toegevoegd J. In dit proces wordt uitgegaan van een samenwerking tussen een vertegenwoordiging vanuit het park en de gemeente, onder leiding van een projectleider. Vanuit deze samenwerking worden voorstellen voorbereid, met ambtelijke ondersteuning van de gemeente. Deze voorstellen worden voorgelegd aan de 'achterban', bestaande uit de eigenaren op De Tip en het gemeentebestuur. De werkgroep van De Tip bestaat uit enkele eigenaren vanuit het VvE-gedeelte en een van daarbuiten.</p> <p>Een belangrijke basis voor het werk van de werkgroep is gelegd tijdens een bijeenkomst voor alle eigenaren waar uitgangspunten zijn bepaald over wat eigenaren belangrijk vonden in de inrichting en het functioneren van 'hun' park. Het ging daarbij over zowel over de kwaliteiten en karakteristieken die behouden zouden moeten blijven als knelpunten die aangepakt zouden moeten worden en vraagstukken waarover in het kader van een woonbestemming een standpunt over bepaald moest worden. Deze uitgangspunten zijn door de werkgroep gebruikt om een zogenaamd Streefbeeld (fase 3 in genoemd Stappenplan) op te stellen, bijgevoegd als bijlage .... Met dit streefbeeld is ingestemd door zowel de eigenaren als het college en het is de basis geweest voor onder meer het voorliggend ruimtelijk plan.</p> </p>
3.2.3	12	Schrappen (niet relevant voor te transformeren parken)
3.3.1	12	'ons' → het
3.3.1	13	Beschrijving van het gebied uitbreiden.
3.3.1	13	Het wensbeeld voor elk van de drie grote ambities (eigen thuisbasis, evenwichtig platteland en economisch regionaal knooppunt) samenvatten en toetsen.
3.3.1	13	Bij 'Toetsing' woord toevoegen: 'Het park fungeert daarmee feitelijk vooral als woonbuurt'
3.3.2	13	Schrappen (eerder al toegelicht)

4.2.2	15	De bouwmogelijkheden worden iets verruimd, waardoor er wel sprake is van een nieuw (planologisch) beslag op de ruimte.
4.2.2	16	Ad 3. Als volgt motiveren: Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Coevorden. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door inwoners uit de gemeente.
4.2.2	16	Ad 4. Als volgt motiveren: Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De woonvisie biedt wel ruimte voor maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoeftte er is.
4.2.2	16	Ad 5. Verwijzen naar definitie onder Bkl. Valt de transformatie van recreatie naar wonen hier onder?
4.2.3	16	Indien sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt toegelaten. Dit als volgt motiveren: De ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaand recreatiepark buiten bestaand stedelijk gebied. Het (planologisch) beslag op de ruimte neemt slechts beperkt toe en het groene, parkachtige karakter wordt behouden. Hiermee wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte en wordt tevens een woonpark gecreëerd met een eigen, groen karakter dat niet gevonden kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.
4.4.2	17	Benoemen dat er geen intensieve veehouderijen in de buurt zitten.
4.4.2	17	Dat het plan enkel een functiewijziging betreft van bestaand recreatiepark naar een woonbuurt is geen reden om te concluderen dat sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving. Planologisch gezien is wonen fundamenteel anders dan recreatie in de zin dat wonen een milieugevoelige functie is en recreatie niet.
4.5.2	18	Genoemde perceeloppervlaktes in overeenstemming brengen met de perceeloppervlaktes eerder in de tekst.
4.6.1	19	Herformuleren: "Dit vorm krijgen ... een soortenpopulatie stimuleren."
4.8.2	21	Er is geen sprake van gemengd gebied, maar van een rustige woonwijk. Van functiemenging is nauwelijks sprake en De Tip ligt ook niet direct langs de hoofdinstructuur.
4.8.2	21	Meer aandacht/onderbouwing voor planologische mogelijkheden die De Eeke heeft voor met name horeca. Die is er feitelijk niet, maar planologisch wel. Zie ook advies RUDD.
4.10.2	24	Wat betekent de ligging van een aantal woningen in het explosieaandachtsgebied voor het plan?
4.10.2	24	Er is geen onderbouwing gegeven voor de stelling dat de situatie (afstand tot de LPG-tank) voldoende veilig is. Graag toevoegen. Zie ook advies RUDD.

4.12.2 4.13.2 4.14.2 (en andere plaatsen) 4.15.2	25 26 27	Nuanceren: er is wel enige uitbreiding van de bebouwing mogelijk: de mogelijkheden voor bijgebouwen gaan van 20 naar 50 m2.
5.1.2	28	Datum TAM-IMRO aanpassen
5.1.2	28	Toelichting waar het DSO en TAM-IMRO voor staan i.v.m. leesbaarheid
5.1.4	28	Het onderliggende bestemmingsplan vervalt slechts voor zover deze vervangen wordt door het TAM-omgevingsplan.
5.2	29	Onder artikel 3 toelichting aanpassen naar de regels (vier leden)
5.2	29	Onder hoofdstuk 3 kan artikel 8 weg. Deze is reeds benoemd onder hoofdstuk 2.
5.2	29	Artikel toevoegen: 'Recreatie', met als tekst erbij: de als Recreatie aangewezen locaties zijn bestemd voor recreatief verblijf. NB. Dit ook ergens in de toelichting opnemen: voor de recreatieve gebruikers die niet wensen mee te gaan in de bestemming 'wonen' blijft de bestemming 'recreatie' van kracht, die gelijkluidend is aan de bestaande bestemming. In deze bestemming is een mogelijkheid opgenomen om deze te wijzigen naar een bestemming wonen, onder voorwaarden.
5.2	30	Onder artikel 12 wordt benoemd dat ook op overige activiteiten wordt ingegaan, maar dat zie ik in de regels niet terug. Graag aanpassen.
6.1	31	Tekst onder 'Kostenverhaal' aanpassen/uitbreiden. Strekking: verplicht kostenverhaal is niet mogelijk vanwege het ontbreken van aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat immers om een functiewijziging van bestaande bebouwing. Daarnaast wordt de planologische ruimte voor bijbehorende bouwwerken verruimd.
6.2	31	Teneinde de economische uitvoerbaarheid van het plan te verzekeren zijn anterieure overeenkomsten tussen de eigenaren van de gronden in het park en de gemeente gesloten. Hierin is onder meer een vereveningsbijdrage opgenomen, alsmede een bepaling dat wanneer sprake is van nadeelcompensatie deze voor rekening komt van de eigenaren.
7	32	<p>Tekstvoorstel voor 7.1 en 7.3:            Zoals benoemd verloopt de transformatie van De Tip volgens het Stappenplan Transformatie. In dit proces werkt een vertegenwoordiging vanuit het park samen met de gemeente aan een streefbeeld en een concretisering daarvan in een transformatieplan en de planologische vertaling in een herziening van het omgevingsplan. Deze partijen bereiden voorstellen voor en leggen ze voor aan de achterban, respectievelijk de eigenaren op het park en burgemeester en wethouders van de gemeente. De communicatie verloopt via een periodieke nieuwsbrief en bijeenkomsten.</p> <p>Op deze manier is het ook verlopen bij het transformatieproces van De Tip. Werkgroep en gemeente hebben uitgangspunten opgehaald bij de eigenaren en deze uitgewerkt in een streefbeeld. Dat is op 12 juli 2024 als concept gepresenteerd aan de achterban, die er vervolgens op kon reageren. De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve streefbeeld is vastgesteld door het college op 22 oktober 2024.</p> <p>Parallel is gewerkt aan het ruimtelijk plan, in de vorm van deze TAM. Het concept daarvan is in de zomer van 2024 voorgelegd aan de werkgroep. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.</p>

		Verder is de omgeving van De Tip uitgenodigd om kennis te nemen van de transformatieplannen. Dat is op 18 juli 2024 gebeurd.
--	--	--

**REGELS:**

Paragraaf	Pagina	Opmerking
Regels	3	Het faciliteren van de transformatie van recreatiepark De Tip naar wonen i.p.v. het faciliteren van de ontwikkeling
Regels	3	Het TAM-omgevingsplan wordt als hoofdstuk 22I (L) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Coevorden.
Artikel 2.1	5	IMRO-code aanpassen: NL.IMRO.0109.300OP00026-0002
Artikel 2.4	5	Toevoegen dat de verkeersaantrekende werking slechts beperkt mag zijn.
Artikel 2.10	5	Kan er uit. Wordt niet nader genoemd in de regels.
Artikel 2.11	5	Kan er uit. Wordt niet nader genoemd in de regels.
Artikel 2.22	6	Kan er uit. Wordt niet nader genoemd in de regels.
Artikel 2.27	7	Wijzigen naar: Het verblijven van een huishouden in een woning.
Artikel 2.xx		Definitie woning toevoegen: Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden en daaraan ondergeschikte functies.
Artikel 2.xx		Definitie carport toevoegen: Een overkapping bedoeld voor het parkeren van een of meerdere voertuigen ter bescherming tegen weersinvloeden.
Artikel 3.1	8	Bedoeld in het derde lid → Bedoeld in het vierde lid
Artikel 3.2	8	Vervangen door: Op de locatie, bedoeld in het eerste lid, gaan de regels die zijn opgenomen in de volgende besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet (het voormalige bestemmingsplan), voor op de regels in dit TAM-omgevingsplan: a. het bestemmingsplan Kleine windturbines gemeente Coevorden, vastgesteld op [redacted], met identificatienummer NL.IMRO.0109.100BP00043-0003.
Artikel 3.3	8	Toepassil [redacted] ngsbereik uitsluiten vergunningvrij bouwen verduidelijken. Wat zijn 'deze regels'?
Artikel 5.3	10	Bouwwel [redacted] irken, geen gebouwen zijnde ook uitsluiten.
Artikel 5.3	10	Als artikel 5.4 opnemen.
Artikel 5.4	10	Als artikel 5.3 opnemen:  5.3 Verboden gebruik  Binnen de als Groen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor: [e]  (Lid a-d schrappen)
Artikel 6	11	Vergunningsplicht voor bouwwerken opnemen.
Artikel 6.2	11	Hoofdzakelijk gericht op het afwikkelen van bestemmingsverkeer i.p.v. het doorgaande verkeer
Artikel 6.2	11	Lid b, c, d en f kunnen weg
Artikel 6.2	11	Met de daarbij behorende: → en bij de functie behorende: x) in- en uitritten; y) water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.
Artikel 6.4	11	Lid a vervangen door: het parkeren van auto's of het op een andere wijze belemmeren van de doorgang voor hulpdiensten.
Artikel 7.2	12	Met de daarbij behorende: → en bij de functie behorende:
Artikel 7.2	12	Lid h vervangen door: water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Artikel 7.3	12-13	Als artikel 7.4 opnemen
Artikel 7.3	12	(Beoordelings)regels → beoordelingsregels
Artikel 7.3.1	12	In hoeverre is het uitsluiten van vergunningvrij [ ] te mogelijkheden juridisch houbaar?
Artikel 7.3.2	12	Lid b v[ ] vervangen door: het aantal hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 60/61;
Artikel 7.3.2	12	Lid c vervangen door: een hoofdgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
Artikel 7.3.2	12	Lid d vervangen door: tussen hoofdgebouwen bedraagt de onderlinge afstand ten minste 20,0 m;
Artikel 7.3.2	12	Lid e vervangen door: de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 100 m <sup>2</sup> ;
Artikel 7.3.2	12	Lid f vervangen door: de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,00 m;
Artikel 7.3.2	12	Lid g vervangen door: de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8,00 m.
Artikel 7.3.2	12	Lid h toevoegen: in afwijking van het bepaalde in lid d kan de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen van minimaal 10,0 m worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: <ol style="list-style-type: none"> <li>aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;</li> <li>aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.</li> </ol>
Artikel 7.3.3	12	Lid a vervangen door: een bijbehorend bouwwerk zal in of achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd.
Artikel 7.3.3	12	Lid b vervangen door: in afwijking van het bepaalde in lid a kan een carport voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden: <ol style="list-style-type: none"> <li>aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld;</li> <li>aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;</li> <li>aangetoond is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de sociale veiligheid;</li> <li>aangetoond is dat de carport redelijkerwijs niet achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan kan worden geplaatst.</li> </ol>
		Of moet bovenstaande 'binnenplanse' afwijkingsmogelijkheid opgenomen worden als aanvullende beoordelingsregel?
Artikel 7.3.3	12	Lid c vervangen door: de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m <sup>2</sup> ;
Artikel 7.3.3	12	Lid d vervangen door: de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 3,00 m;
Artikel 7.3.3	12	Lid e vervangen door: de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk niet groter is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
Artikel 7.3.3	12	Lid f toevoegen: Een carport wordt uitgevoerd met plat dak.
Artikel 7.3.4	12	Kop wijzigen [ ] naar: "Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde"
Artikel 7.3.4	12	Wijzigen naar: "Binnen de als Wonen aangewezen locaties zijn de volgende (beoordelings)regels voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van toepassing:"
Artikel 7.3.4	13	Lid b vervangen door: de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3,00 m.
Artikel 7.4	13	Als artikel 7.3 opnemen:

		<p><b>7.3 Verboden gebruik</b></p> <p>Binnen de als Wonen aangewezen locaties mogen gronden niet gebruikt worden voor: [a-c]</p>
Artikel 8.1	14	Vervangen door: De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.
Artikel 8.2	14	Toegelaten gebruik – waarde – archeologie → Functieomschrijving
Artikel 8.2	14	Binnen de als Waarde – Archeologische verwachtingswaarde aangewezen locaties worden gronden, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede gebruikt voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden.
Artikel 8.3	14	Bouwregels bouwwerken → Bouwactiviteiten
Artikel 8.7	15	Lid c aanvullen: ...van archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.
Artikel 10	17	Acitviteiten → Activiteiten
Artikel 10.2	17	10.2 lid b: schrappen 'of een andere vorm van verblijfsrecreatie'
Artikel 10.3	17	Lid b kan weg
Artikel 11	19	<p>Opnemen als artikel <b>10.5 Overige regels</b></p> <p><b>10.5.1 Parkeergelegenheid</b></p> <p>a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsvergunning voor een gewijzigde functie moet, indien de omvang of de functie van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de (gemiddelde) parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen', tenzij er een gemeentelijke parkeernota is vastgesteld, die in dat geval leidend is.</p> <p>b. Indien de functie van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.</p> <p>c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, moeten na de realisering in stand worden gehouden.</p> <p>d. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in sub a en b:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of</li> <li>2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.</li> </ol>
Artikel 10		<p>Toevoegen: <b>10.5 Overige regels</b></p> <p><b>10.5.2 Aanvraagvereisten</b></p> <p>De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22!</p>
Artikel 13		<p>Toevoeging: <b>Artikel 13 Titel</b></p> <p>Deze regels worden aangehaald als: Regels van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22'.</p>
Artikel x		Recreatielijstfunctie toevoegen.

**VERBEELDING:**

Paragraaf	Pagina	Opmerking
		Alle percelen met bestaande woonbestemming eruit halen.
		Bestemming verkeer corrigeren; discussie afwachten over bestemming van de collectieve gronden van de VvE

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Toelichting bij agendapunt 6, vergadering 1 oktober 2024

### Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel

Eerder is besloten dat de wegen op het VvE-gedeelte in eigendom en beheer blijven bij de VvE. Ook is geconstateerd dat de wegen niet voldoen aan de normen zoals die vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving gelden voor zowel vakantieparken als woongebieden. Die normen zijn gesteld ten behoeve van een veilige en doelmatige bereikbaarheid van de woningen, onder meer door de hulpdiensten. Het gaat dan om zaken als de breedte van wegen, de aard en mate van verharding en doodlopende wegen.

De gemeente Coevorden heeft uitgesproken dat zij bereid is af te wijken van de normen (die bevoegdheid heeft ze) omdat geen sprake is van een nieuwe inrichting, maar een bestaande situatie en dat deze zodanig is dat de bereikbaarheid in de praktijk voldoende is. Wel is het noodzakelijk een calamiteitendoorgang aan te brengen aan de westzijde, tussen de percelen De Tip 53 en 61.

Nu vanwege de transformatie het gebruik van de wegen wat intensiever zal worden (reguliere woningen brengen meer verkeersbewegingen teweeg dan recreatiewoningen) wil de gemeente zich er wel van vergewissen dat de wegen ook in goede staat blijven en de bereikbaarheid gewaarborgd blijft. Dat heeft ook te maken met de aansprakelijkheid: de gemeente wil niet te maken krijgen met aansprakelijkheidsstelling door iemand die nadeel of schade ondervindt omdat de toestand van de weg te wenschen overlaat of omdat een perceel niet goed bereikbaar bleek voor de hulpdiensten.

De gedachte is als volgt:

- De infrastructuur is en blijft in eigendom van de VvE.
- Hiermee valt de verantwoordelijkheid voor het voldoen van de wegen aan de eisen bij die VvE. De VvE zijn dus ook verantwoordelijk voor het voldoen van de wegen aan 'de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen': "*De bezitter van een opstal die niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is, wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk, tenzij aansprakelijkheid op grond van de vorige afdeling zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend.*" (Art. 6.174 BW).
- Een calamiteit veroorzaakt door wegen die niet voldoen aan de eisen die men daaraan mag stellen is dus ook een probleem voor de eigenaar/bezitter van de weg.

*Voorbeeld: achterin het park ontstaat een schoorsteenbrand. Onder normale omstandigheden goed beheersbaar. Maar de brandweer die het perceel probeert te bereiken kan een bocht vooraan het park niet nemen. De afstand die vervolgens overbrugd moet worden met brandslangen is te groot om effectief te kunnen werken. De schoorsteenbrand ontwikkelt tot een uitslaande brand en de woning brandt af. De eigenaar van de woning is woest dat de brandweer zijn perceel niet kan bereiken en dat een simpele schoorsteenbrand zijn huis nu heeft gekost en de verzekering van de eigenaar probeert een schuldige hiervoor te vinden. Op dat moment komt de VvE in beeld die de weg onderhoudt en de eigenaar van de beplanting die de weg blokkeerde. Zij worden aangeschreven en aansprakelijk gesteld*

- Het is dus voor de VvE van belang te voldoen aan de eisen die normaal aan de wegen gesteld worden.
- Het voldoen aan wat de gemeente eist/verlangt/afspreekt hoeft dus niet voldoende te zijn om daarmee aansprakelijkheid te voorkomen. Het is aan de VvE zelf om (met een eventuele (aansprakelijkheids-)verzekering) af te stemmen aan welke eventueel aanvullende regels de weg moet voldoen.

Ik heb laten uitzoeken hoe de gemeente en de VvE dat tegenover elkaar zouden kunnen vastleggen. In de bijlage een advies dat ik daarvoor kreeg en ook met de gemeente heb besproken.

Voordat we het verder uitwerken graag bespreken wat jullie ervan vinden. Overigens ook voor wat betreft het punt 'is de VvE bevoegd hier afspraken met de gemeente over te maken of moet dat op een andere manier'.

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Wednesday, June 5, 2024 10:25 AM  
**Aan:** Werkgroep De Tip; [REDACTED]@hotmail.com; [REDACTED]@hotmail.com;  
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@hotmail.com; [REDACTED]@gmail.com;  
[REDACTED]@icloud.com; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@kpnmail.nl  
**CC:** [REDACTED] [REDACTED]  
**Onderwerp:** Overleg werkgroep De Tip 11 juni  
**Bijlagen:** 00 Agenda werkgroep Transformatie De Tip - 11 juni.docx; 02 Actielijst werkgroep 28 mei 2024.docx; Vragen de Tip nav binnen gekomen mailtjes.docx; Streefbeeld concept versie 4juni2024.docx

Goedemorgen leden werkgroep,

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

Tevens bijgevoegd de ingekomen vragen met beantwoordingen n.a.v. ons eerdere verzoek.

Is alles zo duidelijk, met name voor de WOZ vragen?

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

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

Vragen? Bel of mail mij gerust.

Je bereikt ons op [REDACTED]@coevorden.nl of via onderstaand mobiel nummer.

Hartelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]  
*Medewerker*

- Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- Programma Realisatie Regionale Woondomein Zuidoost-Drenthe



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

[www.coevorden.nl](http://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:  
Verzonden:  
Aan:

Thursday, March 13, 2025 11:31 AM

Onderwerp:  
Bijlagen:

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
Overleg Werkgroep De Tip 18 maart a.s. - vergaderstukken  
20250318 Agenda overleg De Tip.pdf; 20250318 Agendapunt 03 Actie- en Besluitenlijst  
Werkgroep De Tip.pdf; 20250318 Agendapunt 06 Conceptbrief over weg.pdf; 20250318  
Agendapunt 07 Bouwregels.pdf; 20250318 Agendapunt 08 Memo positie  
recreanten.pdf; 20250318 Agendapunt 10 Planning Transformatie De Tip.pdf

Hallo,

Hierbij de agenda en de bijbehorende stukken voor het overleg op dinsdag 18 maart a.s. om 18:30 uur (duur tot 20:00 uur.)

Als iemand de documenten in Word-formaat nodig heeft, laat het me weten, dan zorg ik ervoor dat je ze ontvangt.

De anterieve overeenkomst staat opnieuw op de agenda. Jullie hebben aangegeven dat de notaris/jurist daarnaar wil kijken en jullie wil adviseren. We willen graag op korte termijn de opmerkingen van de notaris ontvangen. Dan kunnen we ze terugleggen bij de gemeente en de jurist die de overeenkomst heeft opgesteld. Dat kost ook nog enige tijd en we moeten de uiteindelijke versie nog één keer in de werkgroep bespreken voordat we het document als concept toesturen naar de eigenaren en op 16 mei willen toelichten. De uiterlijke datum voor een reactie van de notaris is wat ons betreft 1 april a.s. We rekenen erop dat dat moet lukken.

Bijlagen:

- Agenda
- Actie- en besluitenlijst (agendapunt 03)
- Conceptbrief over de weg (agendapunt 06)
- Bouwregels (agendapunt 07)
- Positie recreanten (agendapunt 08)
- Planning (agendapunt 10)

Wij treffen elkaar bij het Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord.

Graag tot dan.

Vragen? Bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

Programma- en projectondersteuner

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA, Coevorden

M

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



[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## OVEREENKOMST VOOR DE WEGEN BINNEN EN RONDOM BUNGALOWPARK DE TIP IN DE KIEL

### De ondergetekenden:

1. de vereniging: **Vereniging van Eigenaren van "Bungalowpark op De Kiel"**, gevestigd te Schoonoord, bezoekadres [REDACTED] J, [REDACTED] J, [REDACTED] J (postadres [REDACTED] J, [REDACTED] J), ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel onder nummer 40045109, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. [REDACTED] J en dhr. [REDACTED] J, in hun hoedanigheid van voorzitter en secretaris van voormelde vereniging, hierna te noemen: 'de Eigenaar',  
en
2. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **Gemeente Coevorden**, gevestigd te Coevorden, kantoorhoudende te 7741 GC Coevorden, Kasteel 1, rechtsgeldig krachtens het algemeen mandaatbesluit Coevorden 2024, vertegenwoordigd door [REDACTED] J, teamleider Team Vastgoed en Infrastructuur, handelend ter uitvoering van het namens het college genomen besluit d.d. \* 2024,

Met opmerkingen [JD1]: Datum nog toevoegen

de Eigenaar en de Gemeente hierna samen te noemen 'de Partijen'.

### Overwegende dat:

- De VvE verantwoordelijk is voor het eigendom, beheer en onderhoud van de wegen die in haar bezit zijn, volgens de kaart in bijlage 1;
- De VvE belang heeft bij een goede toegankelijkheid en orde van deze wegen;
- De Gemeente geen actieve rol zal vervullen in het dagelijks onderhoud of toezicht op deze wegen.

### Komen als volgt overeen:

#### Artikel 1. Doel van de overeenkomst

Deze overeenkomst heeft tot doel de verantwoordelijkheden van de VvE vast te leggen voor het ordelijk en toegankelijk houden van de wegen die zijn aangegeven op het kaartje in bijlage 1.

#### Artikel 2. Verantwoordelijkheden van de VvE

1. De VvE draagt volledig zorg voor het onderhoud, beheer en de schoonmaak van de wegen, zoals omschreven in bijlage 1.
2. Daaronder is ook begrepen de uitgangen op openbare wegen, respectievelijk de hoofdentree aan De Tip en de noodontsluiting aan de Kwekebosweg.
3. De VvE ziet erop toe dat mede met het oog op de toegankelijkheid voor hulpdiensten de wegen vrij blijven van obstakels, zoals overhangend groen, verkeerd geparkeerde voertuigen, afval of andere blokkades.
4. De VvE handhaalt de verkeersveiligheid binnen het terrein door middel van duidelijke aanwijzingen en signalering, zoals verkeersborden of markeringen.
5. De VvE stelt haar leden op de hoogte van hun verantwoordelijkheden en verplichtingen ten aanzien van het gebruik van de wegen.
6. De VvE draagt zelf zorg voor eventuele herstelwerkzaamheden of renovaties.

Met opmerkingen [JD2]: Kaart van de wegen toevoegen

#### Artikel 3. Verantwoordelijkheden van de Gemeente

1. De Gemeente heeft het recht toezicht te houden op naleving van deze overeenkomst en zal de VvE aanspreken bij gebreken.
2. De Gemeente is niet verantwoordelijk voor onderhoud, toezicht of het oplossen van problemen met betrekking tot de toegankelijkheid van de wegen.

**Artikel 4. Duur**

Deze overeenkomst treedt in werking op [datum] en heeft een looptijd voor een onbepaalde tijd.

**Artikel 5. Geschillen**

Eventuele geschillen voortvloeiend uit deze overeenkomst worden in eerste instantie opgelost door overleg. Indien geen overeenstemming wordt bereikt, wordt het geschil voorgelegd aan een bevoegde rechter in het arrondissement rechbank Noord-Nederland, locatie Assen.

**Artikel 6. Slotbepalingen**

Wijzigingen of aanvullingen op deze overeenkomst zijn alleen geldig indien schriftelijk vastgelegd en ondertekend door beide Partijen.

Deze overeenkomst wordt in tweevoud opgesteld en ondertekend, waarbij iedere Partij een exemplaar ontvangt.

Aldus overeengekomen en ondertekend te [plaats], op [datum]:

Voor de Gemeente Coevorden,  
[handtekening]  
[naam en functie]

Voor VvE De Tip,  
[handtekening]  
[naam en functie]

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Planning Transformatie De Tip

Versie 12 maart 2024

De periode tussen nu en de zomer gebruiken we om tot een vastgesteld streefbeeld te komen. Daarvoor gebruiken we het model dat ook bij andere parken is gebruikt. Dat kan in de vorm van een 'groeidocument': iedere drie weken bespreken we een ander thema en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in het streefbeeld. De planning is als volgt:

2024		
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke besprekking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [redacted] J)	In dit tijdsbestek vult [redacted] J het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
18 april	Werkgroep: Inhoudelijke besprekking 'groen en water' of 'overige' (met )	
7 mei	Werkgroep: Inhoudelijke besprekking 'groen en water' of 'overige' (met )	
28 mei	Werkgroep: Reserve 'groen en water/overige' en thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [redacted] J)	
29 mei-5 juni	Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep.	[redacted] J
11 juni	Werkgroep: Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste besprekking in werkgroep.	
17 juni	Aanleveren streefbeeld voor besprekking in het PFO van 24 juni en het college van 2 juli	[redacted] J
2 juli	Bijwonen terugkoppeling college	[redacted] J
2 juli	Werkgroep: College akkoord streefbeeld?	
<b>12 juli</b>	<b>Presentatie van het streefbeeld in een bijeenkomst voor alle eigenaren in De Tip.</b>	
30 juli	Werkgroep:	
20 augustus	Werkgroep:	
10 september	Werkgroep:	
1 oktober	Werkgroep:	
22 oktober	Werkgroep:	
12 november	Werkgroep:	
3 december	Werkgroep:	
2025		
14 januari	Werkgroep:	

**Week ?**

**Feestje**

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Planning Transformatie De Tip

Versie 28 mei 2024

De periode tussen nu en de zomer gebruiken we om tot een vastgesteld streefbeeld te komen. Daarvoor gebruiken we het model dat ook bij andere parken is gebruikt. Dat kan in de vorm van een 'groeidocument': iedere drie weken bespreken we een ander thema en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in het streefbeeld. De planning is als volgt:

2024		
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke besprekking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [J])	In dit tijdsbestek vult [J] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
16 april	Werkgroep: inhoudelijke besprekking 'Groen' met [J] Doornemen notitie-thema WOZ.	[J]
7 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik-Erf.</li><li>• Terugkoppeling notitie groen.</li><li>• Bespreken thema wegen met [J]</li></ul> [J]	[J]
8 mei	Opdracht [J] voor concept-TAM	[J]
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thema afval</li><li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li><li>• Thema: kwaliteitsimpuls</li></ul>	[J]
29 mei - 5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep	[J]
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste besprekking in werkgroep.</li><li>2. Voorstel afval akkoord gemeente?</li><li>3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] op vragen).</li><li>4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li><li>5. Kwaliteitsimpuls voorstel werkgroep</li></ol>	
20 juni - 2 juli	Concept TAM gereed en checken	[J] en [J]
25 juni	Werkgroep:	
1 juli	Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.	[J] en [J]
2 juli - 1 september	Beoordeling concept TAM door interne en externe adviseurs. [J] coördineert dit. [J] kondigt het vast aan bij de provincie.	[J]
2 juli	Werkgroep: College akkoord concept streefbeeld	[J]

<b>12-juli</b>	<b>Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip; 19.30 uur in Dorpshuis Schooneoerd.</b>	[redacted] J
18-juli?	Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schooneoerd	[redacted] J
Eind juli—begin september	Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip	[redacted] J
September	Verwerken evt. reacties op concept-streefbeeld.	[redacted] J
10 september	werkgroep	
September	Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen	[redacted] J
1 oktober	Werkgroep: 1. voorstel voor definitief streefbeeld bespreken 2. Beantwoording zienswijzen op concept-streefbeeld en TAM 3. Definitief streefbeeld 4. Memo kwaliteitsimpuls 5. Overeenkomst over de wegen in het VvE-gebied 6. Planning	
Oktober	[redacted] J ontwerp-TAM opstellen	
Oktober	Aangepaste AO opstellen	
14 oktober	Streefbeeld behandeling PFO om 14.30 uur; aanlevering stukken 8 oktober bij bestuurssecretariaat	[redacted] J
22 oktober	Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (7 of 12 november 2024). Aanlevering uiterlijk 2 weken ervoor voor lijst met ingekomen stukken. <b>Eigenaren informeren over vastgesteld streefbeeld- via mail</b>	[redacted] J
22 oktober	Werkgroep: Transformatieplan: groenplan, kwaliteitsimpuls, afval, aansprakelijkheid wegen	
7 of 12 november	Vastgesteld streefbeeld +TAM bij ingekomen stukken raad	[redacted] J
12 november	Werkgroep: Transformatieplan: groenplan, kwaliteitsimpuls, afval, aansprakelijkheid wegen	
3 december	Werkgroep: presentatie voorbereiden	
13 december	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren	

14 december – 31 december	Concept-transformatieplan ter inzage	
<b>2025</b>		
Januari	Verwerken reacties in definitief transformatieplan	
Januari	Tekenen AO	
Eind februari	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
Begin maart – medio april	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
Juni/juli	Vaststelling TAM door de raad.	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

# Planning Transformatie De Tip

Versie 28 november 2024

2024		
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [J])	In dit tijdsbestek vult [J] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
16 april	Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met [J]. Doornemen notitie thema WOZ.	[J]
7 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.</li><li>• Terugkoppeling notitie groen.</li><li>• Bespreken thema wegen met [J]</li></ul> [J]	[J]
8 mei	Opdracht BügelHajema voor concept TAM	
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thema afval</li><li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li><li>• Thema: kwaliteitsimpuls</li></ul>	[J]
29 mei-5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep	[J]
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.</li><li>2. Voorstel afval akkoord gemeente?</li><li>3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] op vragen).</li><li>4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li><li>5. Kwaliteitsimpuls voorstel werkgroep</li></ol>	
20 juni - 2 juli	Concept TAM gereed en checken	[J] en [J]
25 juni	Werkgroep:	
1 juli	Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.	[J] en [J]
2 juli - 1 september	Beoordeling concept TAM door interne en externe adviseurs. [J] coördineert dit. [J] kondigt het vast aan bij de provincie.	[J]
2 juli	Werkgroep: College akkoord streefbeeld?	[J]
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.	[J]
18 juli?	Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schooneoerd	[J]

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 gehele ter informatie aan de raad (7 november 2024).	
22 oktober	Werkgroep (zonder [redacted] kwaliteitsimpuls)	
12 november	Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls	
november	Overeenkomsten opstellen	
november	BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen	
3 december	Werkgroep	
17 december	Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)	
<b>2025</b>		
14 januari	Werkgroep	
NTB	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren	
24 januari – 16 februari	Concept-transformatieplan ter inzage	
24 januari – 16 februari	Tekenen AO	
Vanaf 16 februari	Verwerken reacties in definitief transformatieplan	
Eind maart	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
Begin april – medio mei	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
Juli/september	Vaststelling TAM door de raad	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

# Planning Transformatie De Tip

Versie 28 november 2024

2024		
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [J])	In dit tijdsbestek vult [J] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
16 april	Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met [J]. Doornemen notitie thema WOZ.	[J]
7 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.</li><li>• Terugkoppeling notitie groen.</li><li>• Bespreken thema wegen met [J]</li></ul> [J]	[J]
8 mei	Opdracht BügelHajema voor concept TAM	
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thema afval</li><li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li><li>• Thema: kwaliteitsimpuls</li></ul>	[J]
29 mei-5 juni	Vullen concept streefbeeld en toesturen werkgroep	[J]
11 juni	Werkgroep: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Concept streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep.</li><li>2. Voorstel afval akkoord gemeente?</li><li>3. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J] op vragen).</li><li>4. Bereikbaarheid hulpdiensten; eisen gemeente</li><li>5. Kwaliteitsimpuls voorstel werkgroep</li></ol>	
20 juni - 2 juli	Concept TAM gereed en checken	[J] en [J]
25 juni	Werkgroep:	
1 juli	Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.	[J] en [J]
2 juli - 1 september	Beoordeling concept TAM door interne en externe adviseurs. [J] coördineert dit. [J] kondigt het vast aan bij de provincie.	[J]
2 juli	Werkgroep: College akkoord streefbeeld?	[J]
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.	[J]
18 juli?	Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schooneoerd	[J]

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 gehele ter informatie aan de raad (7 november 2024).	
22 oktober	Werkgroep (zonder [redacted] kwaliteitsimpuls)	
12 november	Werkgroep: ontwerp-TAM, overeenkomsten, kwaliteitsimpuls	
november	Overeenkomsten opstellen	
november	BügelHajema: ontwerp-TAM opstellen	
3 december	Werkgroep	
17 december	Werkgroep (voorstel: van 18:30 tot 20:30 uur ivm vele agendapunten)	
<b>2025</b>		
14 januari	Werkgroep	
NTB	Presentatie concept-transformatieplan, ontwerp-TAM en opzet AO aan eigenaren	
24 januari – 16 februari	Concept-transformatieplan ter inzage	
24 januari – 16 februari	Tekenen AO	
Vanaf 16 februari	Verwerken reacties in definitief transformatieplan	
Eind maart	Ontwerp-TAM + transformatieplan en anterieure overeenkomst in college: besluit tot ter inzagelegging.	
Begin april – medio mei	Terinzagelegging ontwerp-TAM, met transformatieplan als bijlage.	
Juli/september	Vaststelling TAM door de raad	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Planning Transformatie De Tip

### Versie 30 april 2024

De periode tussen nu en de zomer gebruiken we om tot een vastgesteld streefbeeld te komen. Daarvoor gebruiken we het model dat ook bij andere parken is gebruikt. Dat kan in de vorm van een 'groeidocument': iedere drie weken bespreken we een ander thema en de uitkomst daarvan wordt opgenomen in het streefbeeld. De planning is als volgt:

2024		
26 maart	Werkgroep: Inhoudelijke bespreking 'Bouwen en gebruiken: wensen en grenzen' (met [J])	In dit tijdsbestek vult [J] het streefbeeld met de opbrengst uit de thema's. Het aangevulde concept doornemen in werkgroep.
16 april	Werkgroep: inhoudelijke bespreking 'Groen' met [J] - Doornemen notitie-thema WOZ.	[J]
7 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Terugkoppeling notitie Thema Bouwen en Gebruik Erf.</li><li>• Terugkoppeling notitie groen.</li><li>• Bespreken thema wegen met [J]</li></ul>	[J]
8 mei	Opdracht BügelHajema voor concept TAM	[J]
28 mei	Werkgroep: <ul style="list-style-type: none"><li>• Thema afval</li><li>• Bespreken eerste aanzet streefbeeld</li><li>• Thema: kwaliteitsimpuls</li></ul>	
29 mei-5 juni	Vullen concept-streefbeeld en toesturen werkgroep	[J]
11 juni	Werkgroep: Concept-streefbeeld in z'n geheel gereed; laatste bespreking in werkgroep. Evt. toelichting thema WOZ / Belastingen / heffingen (met [J])	
12 juni	17 Juni aanleveren streefbeeld voor bespreking in het PFO van 24 juni en het college van 2 juli ( <i>voorstel afstemmen programmamanager/ambt. opdrachtgever en wethouder tussen 12-14 juni</i> ). Overleg inplannen!	[J]
20 juni – 2 juli	Concept TAM gereed en checken	[J] en [J]

1 juli	Concept streefbeeld afstemmen met portefeuillehouder. Vooraf toesturen.	J en J
2 juli – 1 september	Beoordeling concept-TAM door interne en externe adviseurs. J coördineert dit. J kondigt het vast aan bij de provincie.	J
2 juli	Werkgroep: College akkoord streefbeeld?	J
12 juli	<b>Presentatie van het streefbeeld (en concept-TAM voor zover relevant) in bijeenkomst voor eigenaren in De Tip. 19.30 uur in Dorpshuis Schoonoord.</b>	J
18 juli?	Inloopavond voor de omgeving in Dorpshuis te Schoonoord	J
Eind juli – begin september	Schriftelijke inspraakronde (informeel) op concept-streefbeeld voor eigenaren in De Tip	J
Begin – medio september	Verwerken evt. reacties op concept-streefbeeld.	J
September	Verwerken reacties op concept-TAM en voorstel voor ontwerp-TAM opstellen	J
10 september	Werkgroep:	
24 september	Streefbeeld laten vaststellen door college + ter informatie aan college: TAM is in voorbereiding. Het geheel ter informatie aan de raad (22 oktober 2024).	J
September - Oktober	Transformatieplan en anterieure overeenkomst opstellen/uitwerken, ontwerp-TAM afronden (door BügelHajema).	Werkgroep
1 oktober	Werkgroep:	
22 oktober	Werkgroep:	

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

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** Monday, December 2, 2024 9:07 AM  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: procesgang park Wico  
**Bijlagen:** Argumenten bungalowpark Wico wonen, dual, recreatie JK291124.docx

[REDACTED]  
Kan je de bijlage opslag onder het park Wico.

Zijn de uitgangspunten vanuit de interne afdeling RO voor het keuzeproces voor het park.

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 29 november 2024 12:31  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: procesgang park Wico

[REDACTED]  
Zie bijgevoegd een (concept-)stuk over de opties voor bungalowpark Wico.

[REDACTED] als je opmerkingen/aanvullingen hebt, hoor ik dat graag. N.a.v. mijn mail vorige week had ik nog niks vernomen, vandaar dat ik het zo even doe.

[REDACTED] Kun je hier verder mee?

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** donderdag 31 oktober 2024 15:28  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** procesgang park Wico

[REDACTED]  
Vanochtend met vertegenwoordiging van het Park Wico aan tafel gezeten. Daar zijn afspraken gemaakt over het proces om te komen tot een toekomstbeeld.

Afspraak is om de komende maanden, in samenspraak met de eigenaren op het park, een goede afweging te maken tussen de mogelijke toekomstbestemming wonen, dual en uiteraard recreatie (wat het nu is). Of te wel; een onderzoekstraject waarin de belanghebbenden stap voor stap worden meegenomen richting een uiteindelijke (onvermijdelijke) keuze.

Vanuit de provincie hebben we nu een aantal voorwaarden/kaders gekregen waarmee rekening dient te worden gehouden indien een bestemming richting wonen gaat (wonen of dual).

De vraag die ik dan nu voorleg; zijn er vanuit het gemeentelijk ruimtelijk beleid ook voorwaarden en kaders op een rij te zetten die we moeten meenemen in het onderzoektraject. Welke kaders zijn hard en welke moeten nader worden onderbouwd/beargumenteerd.

Kan jij helpen dit goed in beeld te brengen??

Even een voorbeeld die betrekking heeft op Dual;

Gemeente Coevorden heeft besloten (wanneer?) dat er geen perceel gebonden beschikkingen t.b.v. wonen op een park worden afgegeven en in uitzonderlijke gevallen een persoonsgebonden beschikking nog mogelijk is.

Programmamanager Vitale Vakantieparken & Holwert

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA, Coevorden

M Programmamanager

*Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag*



[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

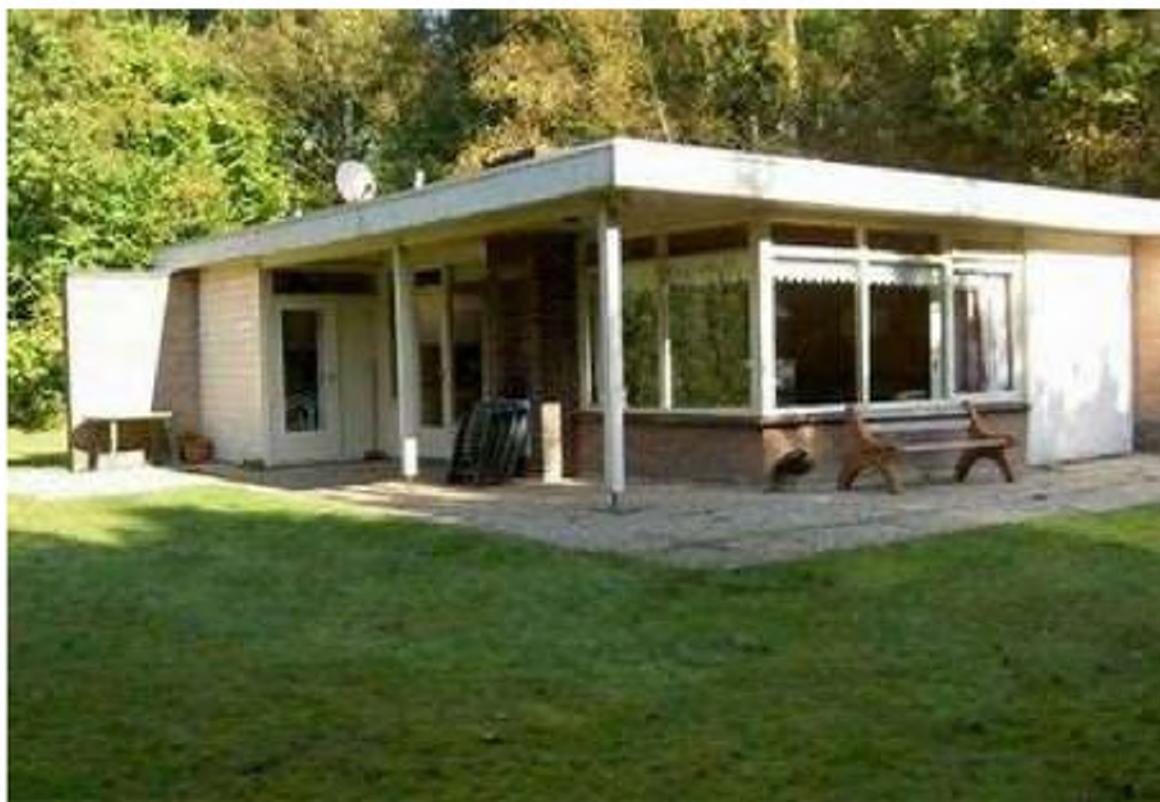
# Toelichting grondslagen

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

## Park WICO



# Project opdracht Revitaliseren

## Informatie pagina

### Projectinformatie

Naam	Functie	Contactgegevens tel	Contactgegevens email
[REDACTED]	Opdrachtgever namens gemeente programmamanager VVP Coevorden	06-[REDACTED]	[REDACTED]@coevorden.nl
NNTB	Trajectbegeleider namens Taskforce		
[REDACTED]	Projectleider		

### Paraaf

Opdrachtgever:

Projectleider:

Trajectbegeleider Taskforce:

### Wijzigingshistorie

Auteur	Datum	Versie	Toelichting status
[REDACTED]	10 oktober 2022	C 1	Eerste opzet na werksessie
		D1	

### Distributielijst

Naam	Functie
[REDACTED]	Programmamanager VVP Coevorden
[REDACTED]	Taskforce: Transformeren en Revitaliseren
[REDACTED]	Taskforce: Naober
[REDACTED]	Taskforce: Uitblinken
[REDACTED]	Programmamedewerker VVP Coevorden

# Project opdracht Revitaliseren

## 1. Projectaanleiding

### Wat is de achtergrond van de opgave?

(*Aanleiding om met dit park aan de slag te gaan. Toekomstbeeld gemeente over dit park KT en LT en waarom.*) Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden omvat 17 vakantieparken die de gemeente tijdens de programmaduur wil begeleiden. Het park Wico is gepland voor de 2<sup>e</sup> fase, die start in 2022. De gemeente heeft geconstateerd dat het park op dit moment niet vitaal is.

Het park is een oud (ongeveer 60 jaar) familiebedrijf. De familie heeft de grond verpacht en individuele eigenaren hebben een recreatiewoning geplaatst. Bij drie recreatiewoningen is ook de grond verkocht. De familie heeft zelf ook nog enkele recreatiewoningen in bezit. In de beginfase deed de familie de verhuur en de ondersteuning van de verhuur. De huidige generatie eigenaren is hiermee gestopt. Inmiddels wordt een (groot?) deel van de woningen permanent bewoond hetzij door de eigenaar hetzij door langdurige verhuur. De huidige eigenaren willen de huidige situatie ongewijzigd laten. Recreatief perspectief zien ze niet en ze willen geen rol in actief recreatief ondernemerschap. De gemeente ziet geen aanleiding om dit park te transformeren naar een woonfunctie. De ligging is te ver van de kernen De Kiel of Schoonoord, het vakantiepark ligt in het bos en de visie op plattelandsontwikkeling (Koevers Kompaas) is dat er buiten de kernen geen wonen wordt toegestaan. Woonontwikkeling vindt bij voorkeur plaats tegen de grotere dorpen in de gemeente. Dit betekent dat de gemeente het park wil revitaliseren. De permanente bewoning moet worden beëindigd en er moet een toekomstplan voor het park worden gemaakt. Of dit een tweede huisjes park blijft/wordt of een park waarin actief recreatief wordt verhuurd of wellicht een mengvorm van beide is daarbij aan de eigenaar/eigenaren.

In eerste instantie is door de gemeente in het programmaplan aangegeven het park te transformeren 'terug naar de natuur'. Herbeoordeling leerde dat terug naar de natuur nauwelijks haalbaar lijkt door de grootte (68 st) van het park. De investeringen en planschade zal groot zijn. En wellicht ook niet wenselijk, omdat het park mooi ligt en aantrekkelijk voor recreanten kan zijn. Daarom moet het gebruik van het park terug worden gebracht naar recreatie, de huidige bestemming.

### Welke relevante inspanningen hebben al eerder plaatsgevonden?

(*Wat is er tot nu toe of in het verleden gedaan om de opgave op te pakken? Waarom is dit wel/niet gelukt?*) Naar aanleiding van de planning van fase 2 en na een verzoek daartoe van de eigenaren is door de vorige en door de huidige programmamanager gesproken met de eigenaren. In deze gesprekken is de voorgenomen planning aan de orde geweest en ook de toekomstige mogelijkheden van het park. Daarbij is in beide gesprekken aangegeven dat de gemeente de huidige situatie niet wil laten voortduren en ook dat er geen transformatie naar een woonfunctie mogelijk is. De eigenaren hebben hun eigen wensen (zie hiervoor) aangegeven. Ze zijn gestart met het opstellen van een nieuwe standaard pachtvereenkomst, omdat de eerste pachtcontracten over een jaar of 3 verlopen.



# Project opdracht Revitaliseren

Na het invoeren van de Handreiking BRP, waarbij de gemeente elke nieuwe inschrijving in een recreatiewoning vastlegt en de inschrijvers meldt dat bewoning van een vakantiewoning niet is toegestaan, is de toezichthouder 3 trajecten van beëindiging permanente bewoning op park Wico gestart. In 2 gevallen is er een voornemen last onder dwangsom verzonden en in 1 geval is de permanente bewoning voortijdig beëindigd door de bewoner.

Welke factoren geven aanleiding om deze opgave nu te op te pakken?

(Prioritering, reden, belang)

De prioritering komt voort uit de planning VVP Coevorden. Daarnaast is toename van bewoning op vakantieparken en ook op dit park een reden om nu te starten. De opgave wordt anders groter en groter.

Wat zijn relevante feiten en cijfers die iets zeggen over de huidige situatie?

(RIEC score, ZKA score, enige actuele inzichten)

## Wico - Schoonoord

### Kwaliteit

De uitstraling van het park is achterstallig, gedateerd en vies. Het park heeft geen toegankelijke/welkomse uitstraling. (Toelichting: blaffende honden, geen vriendelijke vensters). De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat de bungalows/vakantiewoningen is slecht. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatieve voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

### Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternative verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

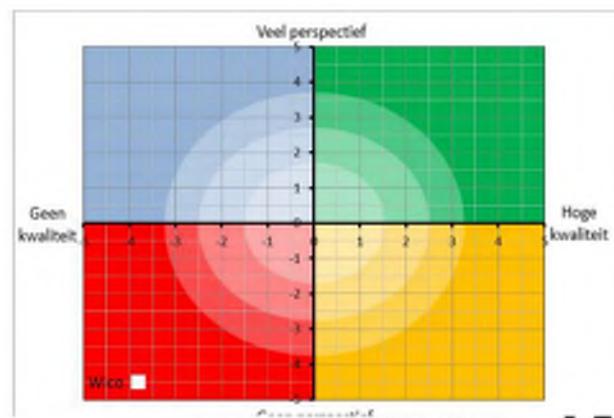
De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

## WICO - Schoonoord

### Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -3,8      Zeer slechte kwaliteit  
Perspectief: -4,5      Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



# Project opdracht Revitaliseren

## 2.1.5 Park Wico

Op basis van de systeemdata krijgt Park Wico in Schooneoord een oranje risicoprofiel.

### Criminaliteit

Er zijn geen incidenten geregistreerd op Park Wico en het park wordt niet genoemd in het ondermijningsbeeld. De gemeente geeft aan dat er twee jaar geleden meldingen van overlast binnenvonden. Op dit moment lijkt het rustig te zijn op het park.



### Permanente bewoning

Op het park staan 52 personen ingeschreven in de BRP. Hiervan zijn zes personen minderjarig. Er worden vier bijstandsuitkeringen ontvangen op het park en twee overige uitkeringen. De gemeente geeft aan dat er inderdaad veel gewoond wordt op Park Wico. De eigenaar verhuurt zijn recreatieobjecten langdurig en niet aan toeristen. De personen aan wie hij verhuurt zijn soms sociaal kwetsbaar. Zij zouden niet in een reguliere woonwijk kunnen wonen en zien het vakantiepark als alternatief. Ook geeft de gemeente aan dat er vermoedelijk meer personen op het park wonen dan uit de BRP-inschrijvingen blijkt.

### Visie gemeente

Hoewel er geen signalen van criminaliteit zijn op Park Wico, lijkt er wel een probleem te zijn met permanente bewoning. De gemeente geeft aan dat het park geen goede uitstraling heeft en daarmee weinig aantrekkelijk is voor toeristen. De eigenaar van het park geeft aan zijn park veel vitaal te vinden en is tevreden over het functioneren van het park. Dit maakt de kans op spontane verbetering vanuit de eigenaar klein. De gemeente kan zich dan ook vinden in het oranje risicoprofiel.

### Actuele inzichten bewoning:

*Park Wico beslaat 68 recreatiewoningen. Vanuit BRP- inschrijvingen is bekend dat er officieel in zo'n 28 woningen een of meerdere personen ingeschreven staan maar het gaat in de meeste gevallen om 1 of 2 personen. (in 2 gevallen gaat het om 3 personen en in 1 geval om 4 personen).*

*Een eerste inventarisatie vanuit een globale rondgang op het park (d.d. 2-11-2022 en 15-11-2022) geeft tekenen van permanente bewoning in minimaal woningen. In een extra 5 gevallen is er een sterk vermoeden van permanente bewoning/ niet recreatief gebruik. Daarnaast worden er 23 woningen recreatief gebruikt terwijl 9 huisjes niet gebruikt worden, leeg staan of in verbouw zijn. 1 van deze 9 woning is eerder afgebrand en gesloopt. Er is een bouwstop opgelegd omdat er naar verwachting gebouwd zou worden zonder hiervoor noodzakelijke vergunning.*

### Ondersteuningsvraag

*(Vraag van gemeente aan VVPD qua ondersteuning)*

De gemeente heeft VVPD gevraagd om een projectleider te leveren, die in gesprek gaat met de eigenaar/eigenaren om een toekomstbeeld te verkennen. Afhankelijk van de opstelling van de eigenaar/eigenaren en de daadwerkelijke situatie moet parallel de permanente bewoning opgelost worden. Mogelijk is hiervoor later een Naaber-traject nodig (informatiepositie). Bij een positieve opstelling van de eigenaar/eigenaren kan een toekomstplan worden gemaakt, waarbij al dan niet externe ondersteuning nodig is om marktpotentieel, doelgroepen, benodigde activiteiten en investeringen e.d. te verkennen.

## 2. Doel project

# Project opdracht Revitaliseren

## Welke problemen moeten worden opgelost of welke kans moet worden benut?

De kans om nu een ander gebruik van de woningen te creëren of een geheel andere oplossing voor het park te kiezen ligt er door het aflopen van de pachtcontracten de komende jaren. Als er het komende jaar gewerkt wordt aan een toekomstplan, biedt dit de mogelijkheid om andere keuzes te maken en is er voldoende voorbereidingstijd.

In ieder geval moet de permanente bewoning worden beëindigd en moet bij voorkeur een duurzaam recreatief gebruik (2<sup>e</sup> huisje of anders) worden gerealiseerd.

## Waarom is het een probleem of kans en hoe manifesteert het probleem zich of het niet benutten van de kans?

De permanente bewoning van een (groot) deel van de woning, zorgt voor het verder teruglopen van recreatief gebruik. Gezien de ligging van het park, zijn bewoners onzichtbaar. Dit brengt het risico met zich mee op een doelgroep die zich wil verbergen bijvoorbeeld vanwege sociale problematiek of zorg-mijders of bijvoorbeeld criminelen.

Bovendien zal er ondanks de visie en het beleid van de gemeente ongewild een woonwijkje ontstaan als het probleem van bewoning niet wordt aangepakt.

## Welke consequenties heeft dit en voor wie?

Gemeente – de handhavingsopgave wordt steeds groter met mogelijk een veiligheidsvraagstuk of een sociaal maatschappelijk vraagstuk. De eigenaren – het recreatie-genot wordt aangetast door de sfeer op het park en een andere leefstijl van bewoners. De bewoners – zij moeten op zoek naar andere woonruimte.

## 3. Samenwerking met de parkeigenaar/huisjeseigenaren

### Wat is het doel van samenwerking?

(Wat willen we bereiken met samenwerking)

Met de samenwerking wil de gemeente bereiken dat de eigenaar en eigenaren van de opstellen gezamenlijk tot een toekomstbeeld komen waar ze actief aan willen bijdragen en in willen investeren. Het gaat om een door zoveel mogelijk partijen, maar in ieder geval de eigenaar van de grond, gedragen plan.

Samenwerking moet er ook toe leiden dat huidige bewoners zelf actief op zoek gaan naar alternatieve woonruimte, meedenken in oplossingen en termijnen en accepteren dat de bewoning op enig moment via een procedure wordt beëindigd.

### Is samenwerking mogelijk of zinvol?

(Is er inbreng mogelijk en op welke onderdelen is inbreng mogelijk)

Samenwerking is mogelijk en noodzakelijk. De gemeente kan geen toekomstplan maken of opleggen en alleen de permanente bewoning beëindigen. Het is wenselijk dat dit laatste in samenspraak met de bewoners gebeurt om te voorkomen dat er allerlei juridische procedures moeten starten..



# Project opdracht Revitaliseren

## Wie moet in de samenwerking worden betrokken?

Eerste niveau: Eigenaar park, eigenaren huisjes.

Tweede niveau: Bewoners huisjes.

Eventueel (afhankelijk van plannen): omwonenden, dorpsbelangen Schoonoord.

## Welke ruimte is er voor inbreng, welke rol is er voor stakeholders?

Eerste niveau: beslissen binnen kaders van de gemeente over toekomst.

Tweede niveau: meedenken over oplossing permanente bewoning.

Eventuele groep: meedenken over toekomst.

## 4. Concreet resultaat

### Wat is het eindresultaat van het project? Wat is bereikt?

Er ligt een toekomstplan voor het park Wico.

En/of

Er ligt een plan voor beëindiging permanente bewoning.

### Kaders

(Beschrijving binnen welke kaders, randvoorwaarden, spelregels de opdracht moet worden uitgevoerd. Met welke (kaders uit) andere activiteiten, projecten, wetgeving e.d. moet rekening worden gehouden? Een goede beschrijving van de kaders geeft de ruimte en het mandaat van de projectleider aan – binnen deze kaders beslist de projectleider.)

De projectleider opereert binnen de structuur van het programmacontract en het uitvoeringsplan van het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden en binnen de structuur van de programma organisatie van dit programma. Dit betekent dat er sprake is van een inhoudelijk opdrachtgever, de programmamanager, en een besluitvormingsstructuur met een ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever. De projectleider heeft het mandaat binnen de programma organisatie af te stemmen met benodigde vakinhoudelijke collega's in de gemeente Coevorden en in gesprek te gaan met alle stakeholders van het project. Voortgangsrapportages worden gemaakt op basis van de afspraken binnen het programma evenals overleg met de programmamanager. De projectleider maakt een projectplan op basis van deze opdracht en kan zelfstandig uitvoering geven aan het projectplan. In het projectplan worden de beslispunten vastgelegd die voorgelegd worden aan de programmamanager.

### Opdracht

Wat is de opdracht? Dit is een soort samenvatting van voorgaande onderdelen, samengevat in een opdracht van opdrachtgever aan projectleider.

Schrijf samen met de parkeigenaar en de eigenaren van de recreatiwoningen een toekomstplan voor het park Wico, waarbij zowel een hernieuwde recreatieve toekomst tot de mogelijkheden behoort als een alternatieve bestemming, mits deze bestemming geen woonbestemming is. Zet tevens de beëindiging van de permanente bewoning in gang in samenspraak met de eigenaren en/of bewoners of, als eigenaren/bewoners niet mee willen werken, via de start van een juridische procedure.



# Project opdracht Revitaliseren

Coördineer dit in samenwerking met het bestaande T&H team van de gemeente.  
Wanneer blijkt dat het niet mogelijk is een toekomstplan te maken, wijzigt de opdracht.  
Start en coördineer een Naobter traject ten behoeve van het beëindigen van de permanente bewoning in samenwerking met het bestaande T&H team van de gemeente voor de opvolging na de fase van het in kaart brengen van de informatiepositie.

## 5. Afbakening en relaties

*Beschrijf wat het project wel is en wat het ook niet is. En beschrijf relevante relaties met andere projecten, programma's of lijnontwikkelingen.*

Het project Wico is 1 van de projecten binnen het programma VVP Coevorden.

Vanuit de lijnorganisatie, team TH, wordt permanente bewoning van nieuwe bewoners bestreden. Ten tijde dat het project loopt moeten hierover met de toezichthouder afspraken worden gemaakt op welke wijze samenhang wordt gecreëerd zonder dat project en lijnactiviteit elkaar tegenwerken.

## 6. Beschikbare middelen

Soort uitgaven	Budget in middelen gemeente	Budget in middelen TF VVPD	Vooraf akkoord voor uitgave ja/nee en zo ja, door
Middelen voor bestrijding permanente bewoning		Bij inzet : 50%	Nee – iam programmamanager en TF
Middelen voor maken toekomstplan		Indien uitblinken: xx	Nee – iam programmamanager en TF
'Handgeld' voor overleg, zaaltjes e.d.			

Inzet projectleider in gemiddeld aantal uren per week:

Totale projectinzet – 200 uur. Gemiddeld 4 uur per week, maar mogelijk langere doorlooptijd wenselijk.

## 7. Deadline

*Maak hier een keuze of de deadline wordt bepaald door een doorlooptijd voor het project (bijvoorbeeld mag een half jaar duren) of door een einddatum (moet klaar zijn op 1 oktober ivm invoering xxx).*

**Wat is de (gewenste, minimale of maximale) doorlooptijd van het project?**

Doorlooptijd: maximaal 1 jaar. Beoordeling of toekomstplan wel/niet haalbaar is iam programmamanager: mei 2023. Indien toekomstplan

## *Project opdracht Revitaliseren*

niet haalbaar blijkt: start met Naober traject na opdracht programma manager en doorlooptijd  
Naober informatie traject: plm 3-4 maanden.

### **Wanneer moet het project zijn afgerond?**

Toekomstplan gereed uiterlijk eind 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

## Manon Bos

---

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Tuesday, December 17, 2024 7:52 PM  
**Aan:** [REDACTED] J [REDACTED]  
**CC:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Bijlagen:** Projectvoorstel Versterking BKN De Tip  
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] J [REDACTED]

Gemeente Coevorden  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA, Coevorden

M [REDACTED] J

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



[www.coevorden.nl](http://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

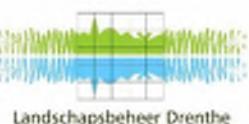
Zorg voor ons landschap

## Colofon

**Titel** Opstellen versterkingsplan BKN De Tip – De Kiel

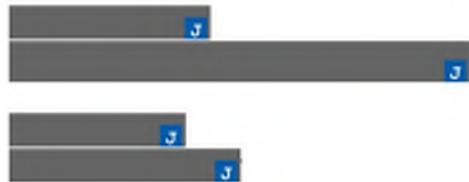
**Opdrachtgever**  
Vitale Vakantieparken  
Provincie Drenthe  
VVE De Tip  
Gemeente Coevorden

**Opdrachtnemer**



Landschapsbeheer Drenthe  
Kloosterstraat 11  
9401 KD Assen  
T (0592) 316 616  
E [info@lbdrenthe.nl](mailto:info@lbdrenthe.nl)  
W [www.lbdrenthe.nl](http://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 <sup>e</sup> kwartaal 2025	2 <sup>e</sup> kwartaal 2025	3 <sup>e</sup> kwartaal 2025 (uitloop)	4 <sup>e</sup> kwartaal 2025
Projectcoördinatie				
Ideefase				
Schetsplan				
Concept inrichtingsplan				
Definitief plan versterking De Tip				
Uitvoering plan				

## Begroting

Projectonderdeel	Activiteit	Aantal uur	Kosten uren	Directe kosten
Projectvoorbereiding	Projectplan schrijven / voorbereidende overleggen	4		
	Voorbereidende overleggen	6		
Projectleiding	Subtotaal	10	€ 100	€ -
	Coördinatie	8		
	Afstemming WE	3		
	Afstemming Gemeente	3		
	Afstemming Vitale Vakantieparken Drenthe	3		
	Evaluatie	2		
Projectuitvoering	Subtotaal	19	€ 190	€ -
	Terreinscan en ophalen input	14		
	Excursie over het terrein	8		
	Informatieavond	8		
	Samenvoegen wensen/mogelijkheden/voorwaarden	4		
	Adviesrapport	10		€ 100
	Adviesrapport presenteren	6		
	Subtotaal	50	€ 500	€ 500
Subtotaal	€ 600			
Onvoorzien 5%	€ 30			
<b>Totaal</b>	<b>€ 630</b>			

Dekkingvoorstel	Bijdrage
Provincie	€
Vitale Vakantieparken	€
Gemeente Coevorden	€
WE 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

## Vragen & antwoorden Bungalowpark Wico

In de afgelopen weken zijn er verschillende vragen van bungaloweigenaren binnengekomen met betrekking tot de plannen voor het behoud van de recreatiebestemming van bungalowpark Wico en de stappen die hierin worden genomen. In onderstaand overzicht vindt u alle vragen en het antwoord hierop. Bungaloweigenaren die een brief hebben gestuurd krijgen ook een persoonlijke reactie. U kunt dit overzicht met vragen en antwoorden ook terugvinden op onze website: [www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken](http://www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken).

### Vragen over besluitvorming

1. Hoe wordt het proces ingezet om te bepalen welke parken vitaal zijn en welke niet?

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 verblijfsrecreatiesector niet optimaal 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.

2. Wat verstaan jullie onder een vitaal vakantiepark?

Een vitaal vakantiepark is een park dat een fijne plek is voor toeristen en vakantiegangers, of dat voldoende kansen heeft om een fijne plek te worden, en waar de woningen van goede kwaliteit zijn.

3. Welk traject is gevuld om met bungalowpark Wico terug te gaan naar recreatie en wie heeft deze beslissing genomen?

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe. Onderdeel daarvan zijn het ZKA-rapport (zie vraag 1) en het RIEC-onderzoek naar bijvoorbeeld sociale problematiek en criminaliteit op parken. Ook gemeentelijk beleid speelt een rol. Op basis van deze zaken is het programmaplan en uitvoeringsplan Vitale Vakantieparken Coevorden opgesteld, waarbij voor de verschillende parken is aangegeven wat het einddoel is. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd.

4. Met wie is contact geweest over de toekomstplannen van bungalowpark Wico?

In januari 2017 is er met de eigenaar van de grond van bungalowpark Wico een gesprek geweest over bungalowpark Wico. In oktober dat jaar ontvingen zij de resultaten van het ZKA-onderzoek in een factsheet. Ook zijn er in 2017 en 2018 meerdere gesprekken geweest met een aantal eigenaren van woningen van Wico.

over de factsheet en de toekomst van het park. Het project is toen tijdelijk stilgelegd en opgenomen in het programma Vitale Vakantieparken Coevorden, dit programma is eind 2020 gestart. In de planning is toen besloten dat Wico in fase II weer zou worden opgepakt, dit was gepland voor derde kwartaal 2021.

In maart en juli 2022 is er een gesprek geweest met de eigenaar van de grond, waarin gemeente Coevorden heeft aangegeven dat Wico geen woonbestemming krijgt en gaat handhaven op permanente bewoning en dat gestart zou worden zodra een projectleider beschikbaar was. In een gesprek met de grondeigenaar is begin 2023 aangekondigd dat gemeente Coevorden aan de slag gaat met het terugbrengen van Wico naar zijn recreatiebestemming. En dat de gemeente bungaloweigenaren en -bewoners hierover ging informeren. Dat is gebeurd via een brief die we op 8 maart 2023 hebben verstuurd. Vervolgens zijn we gestart met parkbezoeken om met bewoners en eigenaren in gesprek te gaan over wat dit voor hen betekent en om eventuele vragen te beantwoorden. Deze gesprekken ronden wij in mei 2023 af.

5. *Op welke datum is de bekendmaking van dit plan gepubliceerd en waar kan ik dit vinden?*

Het ZKA-rapport (vitaliteit verblijfssector in Drenthe) en de publieksversie van het RIEC-onderzoek (problematiek op vakantieparken) zijn op te vragen via [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@coevorden.nl). Het uitvoeringsprogramma en andere stukken kunt u lezen via punt 9 van deze Raadsvergadering:

[Agenda RaadCoevorden - Gemeenteraad dinsdag 20 oktober 2020 19:30 - 22:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#) of scan de QR-code.



#### **Vragen over permanente bewoning**

6. *Kan er een regeling worden getroffen voor een beschikking tot permanente bewoning?*

Nee, dat kan helaas niet. Vanwege een wijziging van beleid geven we geen beschikkingen meer af.

7. *Klopt het dat bewoners bij inschrijving op het park vanuit de gemeente niet te horen hebben gekregen dat permanente bewoning op dat park niet toegestaan is?*

De procedure is dat inwoners die zich op een vakantiepark laten inschrijven er door Burgerzaken op geattendeerd worden dat permanente bewoning niet is toegestaan. Zij worden ingeschreven op het adres van de vakantiewoning in de Basisregistratie Personen (BRP) en ontvangen daarbij een bevestiging van de afspraken. Halverwege de afgesproken termijn neemt Burgerzaken contact met hen op. Zij vragen hoever de bewoner is met het zoeken naar andere woonruimte. Aan het eind van de termijn die ze hebben afgesproken wordt er een controle uitgevoerd of ze zijn verhuisd naar andere woonruimte. Zo niet, dan wordt de handhavingsprocedure gestart.

8. *Waarom mag je niet permanent wonen op een vakantiepark?*

In het geval van Wico is permanent wonen in strijd met het bestemmingsplan (recreatie). Bestemming recreatie betekent dat er op een park wel mag worden gerecreëerd, een huisje mag bijvoorbeeld wel recreatief worden verhuurd of gebruikt als tweede huisje. Maar niet om permanent in te wonen. Want wonen en recreatie gaan niet samen. Bij het kopen van een vakantiehuis dient de verkoper/makelaar en notaris te vermelden dat permanente bewoning niet is toegestaan en kunnen kopers de geldende bestemming van het park opzoeken via ruimtelijkeplannen.nl.

#### ***9. Waarom is een juridisch proces nodig?***

Een juridisch proces is nodig om de beëindiging van permanente bewoning officieel in gang te zetten. Er is nu aangekondigd dat we gaan handhaven. We versturen dan als eerste stap een brief met een voornemen last onder dwangsom, waarin u een termijn krijgt waarbinnen u andere woonruimte moet vinden. In een zienswijze kunt u een reactie geven op het voornemen last onder dwangsom. Als u binnen de gestelde termijn geen andere woonruimte heeft gevonden, leggen wij u een last onder dwangsom op. U kunt bezwaar aantekenen als u dit wilt. Als u de permanente bewoning heeft beëindigd heeft dit juridische proces verder geen gevolgen.

#### ***10. Wanneer start gemeente Coevorden met de handhavingsprocedure?***

We starten de handhavingsprocedure in de tweede helft van dit jaar. We versturen de eerste brieven niet in één keer, maar gespreid. Dat doen we op willekeurige volgorde. Het kan dus een aantal weken duren voordat iedereen een brief heeft ontvangen.

#### ***11. Waarom heeft gemeente Coevorden vroeger nooit gehandhaafd op permanente bewoning op Wico en nu wel?***

In het verleden koos de gemeente in de problematiek van illegale bewoning over het algemeen een aanpak gericht op actuele, lokale knelpunten. Om verschillende redenen, bijvoorbeeld weinig beschikbare handhavingscapaciteit, heeft dat niet geleid tot een structurele oplossing in het verleden. Met het programma Vitale Vakantieparken Coevorden kiest de gemeente nu wel voor een structurele aanpak. Los van het wel of niet handhaven was permanente bewoning ook in het verleden niet toegestaan.

#### ***12. Waar moet ik heen nu ik niet meer op Wico mag wonen?***

U krijgt tijd om op zoek te gaan naar een andere woning. In de brief met een voornemen last onder dwangsom (zie vraag 9) staat hoe lang die termijn precies is, maar we raden u aan om niet op deze brief te wachten voordat u actie onderneemt. Mochten er knelpunten ontstaan omdat u geen andere woonruimte kunt vinden, dan kunnen we bekijken of er maatwerk mogelijk is. Echter, daarvoor vinden we het belangrijk om te zien dat u actie heeft ondernomen. Het initiatief voor een maatwerkgesprek ligt bij u.

## **Vragen over communicatie met bewoners/eigenaren**

### **13. Op welke manier is met de bewoners van bungalowpark Wico gecommuniceerd over de plannen?**

Vanaf oktober 2020 (en ook in de periode daarvoor) tot en met maart 2023 zijn er alleen gesprekken geweest met de (grond)eigenaren van Wico. Daarin zijn de plannen om de recreatiebestemming te behouden toegelicht. In de tussentijd was de benodigde capaciteit om met het project aan de slag te gaan nog niet beschikbaar binnen de gemeente. Dat was vanaf december 2022 wel het geval, het gesprek met de eigenaar van de grond vond plaats in februari 2023. Na het gesprek met de grondeigenaar zijn we daarom gestart met het informeren van bewoners en eigenaren over de plannen en de stappen die hierin gezet worden.

### **14. Hoe gaan het beëindigen van permanente bewoning en het maken van een toekomstplan samen?**

Het beëindigen van permanente bewoning en het maken van een toekomstplan zijn twee aparte sporen. We pakken beide sporen gelijktijdig op. De insteek is dat het park zijn recreatiebestemming behoudt. Daarvoor is het nodig om permanente bewoning te beëindigen en ook nieuwe inschrijvingen op het park tegen te gaan. Tegelijkertijd willen we samen met eigenaren aan de slag om een toekomstplan te maken waarin staat hoe de recreatieve toekomst van het park eruit moet zien en welke stappen hiervoor nodig zijn.

### **15. Waarom mogen bewoners van het vakantiepark niet meepraten over de toekomstplannen?**

Het besluit dat Wico de oorspronkelijke bestemming (recreatie) behoudt is genomen door de gemeenteraad van Coevorden en staat daarmee vast. We gaan wel graag samen met bungaloweigenaren aan de slag met een plan voor de recreatieve toekomst van het park.

## **Overige vragen**

### **16. Waarom is bij Ermerzand besloten om over te gaan naar wonen?**

Voor Ermerzand zijn de uitgangspunten om in aanmerking te komen voor transformatie aanwezig. Naast beperkte recreatie ligt het park dicht tegen het dorp Erm aan. Daarmee sluit het goed aan op de bestaande bouw. Een woonkern in het buitengebied is namelijk niet wenselijk.

### **17. Kan ik de resultaten van WOO-verzoeken die gedaan zijn ontvangen?**

U kunt op [www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid](http://www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid) inzien welke WOO-verzoeken er zijn gedaan. De betreffende PDF's kunt u opvragen door een mail te sturen naar [woo@coevorden.nl](mailto:woo@coevorden.nl).

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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Aan  
de raad van de gemeente Coevorden

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

Verzenddatum:

Geachte leden van de raad,

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

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

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

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

#### **Terugblik**

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

#### **Onderwerpen streefbeeld**

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

#### **Stand van zaken**

Zaaknummer: 51670-2024

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

#### **Uitgangspunt transformatie**

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

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

#### **Kwaliteitsimpuls**

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

#### **Vervolg**

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

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris

de burgemeester

J (loco-secretaris)

R. Bergsma

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



# Park Wico - Schoonoord

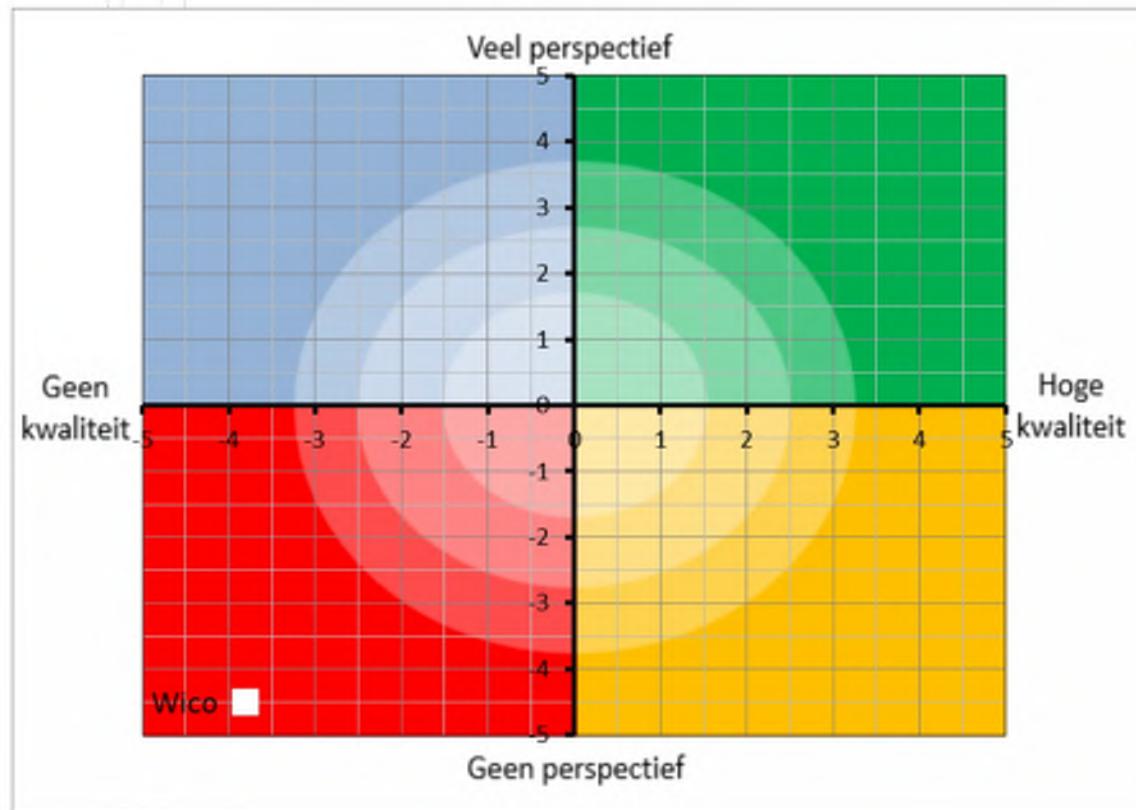
Wico in Schoonoord is een bungalowpark.

# Wico - Schoonoord

## Vitaliteitspositie

Kwaliteit: -3,8      Zeer slechte kwaliteit  
Perspectief: -4,5      Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



# Wico - Schoonoord

## Kwaliteit

De uitstraling van het park is achterstallig, gedateerd en vies. Het park heeft geen toegankelijke/welkom uitstraling. (Toelichting: blaffende honden, geen vriendelijke vensters). De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat de bungalows/vakantiewoningen is slecht. De privacy per plaats is voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is goed.

## Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.



# Wico - Schoonoord

## Advies

Het park maakt een verschraalde indruk en lijkt zijn recreatieve functie te zijn verloren. Het wordt nu, zo is de indruk, merendeels permanent bewoond. Helaas hebben we geen formeel aanspreekpunt kunnen spreken, maar een bewoner bevestigde dit beeld. Het is onduidelijk of hier sprake is van een gedoogregeling vanuit de gemeente. Wij denken dat de grond in eigendom is van één ondernemersfamilie en de opstellen, die niet veel waard zijn, van de particuliere gebruikers. Dit park zou eigenlijk een herstructurering nodig hebben om weer positief bij te dragen aan de Drentse economie.

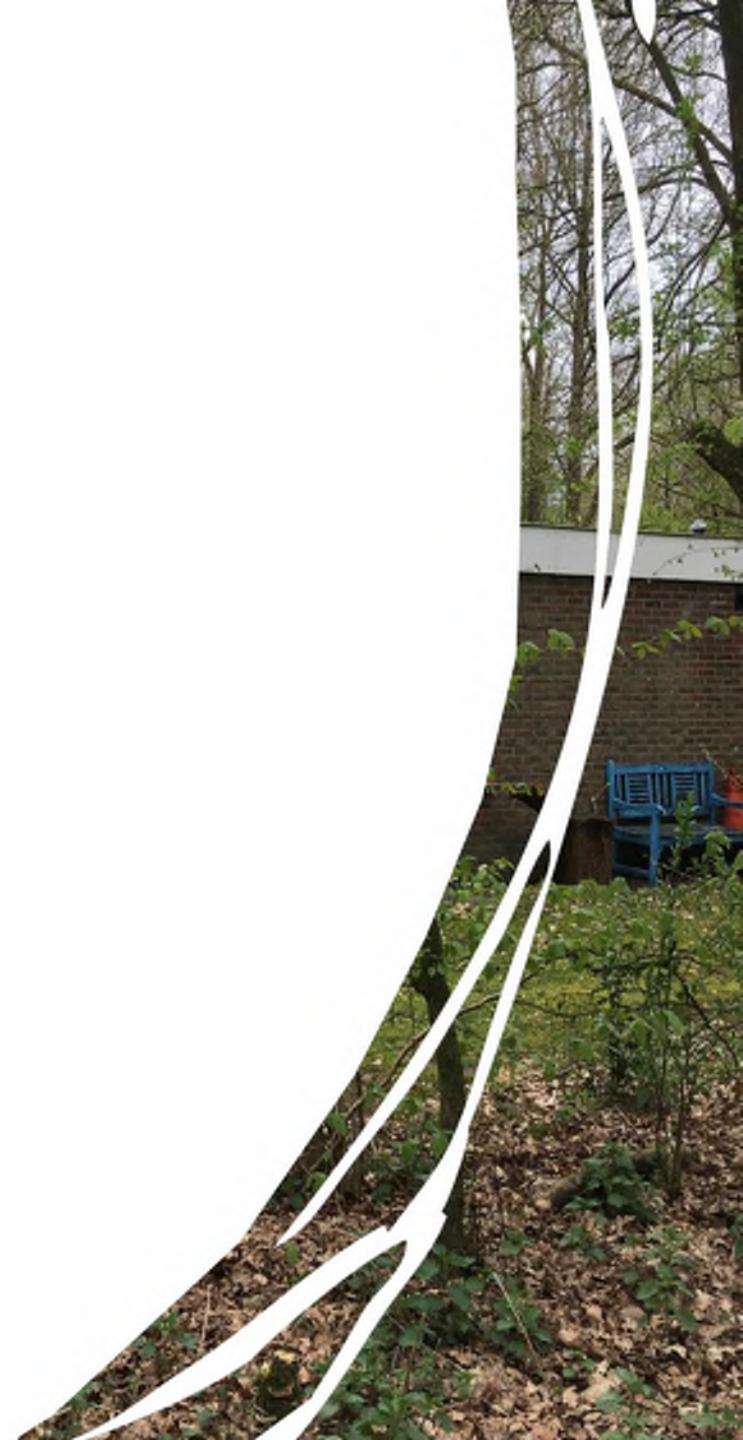
De huidige ondernemer zou uitgedaagd moeten worden om een toekomstplan te maken en er nieuw leven in te blazen, dat hoeft niet per se een recreatiebungalowpark te zijn, maar ook kan er gedacht worden aan een zorgformule of een studiebuitenverblijf. Vanuit dit plan zou de bestaande situatie kunnen worden afgebouwd via een uitsterfconstructie.

Daarom adviseren we de gemeente om de ondernemer aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen.



# **Wico - Schoonoord**

**Reactie van het park**



J

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
Wednesday, November 6, 2024 10:07 AM  
[REDACTED]  
Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
RE: Vastgesteld streefbeeld De Tip  
Streefbeeld De Tip 20222405.xlsx; SPREAD folder transformatieproces Vitale  
Vakantieparken april 22.pdf

**Verzonden:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Vastgesteld streefbeeld De Tip  
**Bijlagen:** Streefbeeld De Tip 20222405.xlsx; SPREAD folder transformatieproces Vitale  
Vakantieparken april 22.pdf

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Voltooid

**Categorieën:** Ondersteuner

Dag [REDACTED]

Ik zie het nu ook, excus.  
Bijgaand de twee ontbrekende bijlagen.

Hartelijke groet,

[REDACTED]  
Medewerker

- Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- Programma Realisatie Regionale Woondomein Zuidoost-Drenthe

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

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

Verzonden: vrijdag 25 oktober 2024 16:20

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[VVP-Coevorden@coevorden.nl](mailto:VVP-Coevorden@coevorden.nl)>

Onderwerp: Re: Vastgesteld streefbeeld De Tip

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

Goedemiddag,

Ik mis de bijlagen van het streefbeeld De Tip.  
Gaarne alsnog.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Op wo 23 okt. 2024 15:43 schreef Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <[VVP-Coevorden@coevorden.nl](mailto:VVP-Coevorden@coevorden.nl)>:

Beste eigenaren,

Wij zijn blij te kunnen melden dat afgelopen dinsdag het college van B&W heeft ingestemd met het streefbeeld van De Tip.

Bijgaand ontvangt u ter informatie het streefbeeld en de ingediende reacties.

De raad wordt hier in november over geïnformeerd.

Zodra het online komt, kunt u de stukken ook daar raadplegen – zie [Dashboard RaadCoevorden - iBabs Publieksportaal \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#)

Zodra er meer nieuws is betreffende de transformatie van De Tip dan hoort u dit in onze nieuwsbrief.

Deze staat weer gepland voor december 2024.

Vragen? Bel of mail ons gerust.

U bereikt ons op [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@coevorden.nl) of via 14-0524.

Wilt u hierbij het kenmerk 51670-2024 vermelden? Zo kunnen wij u sneller helpen.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker

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



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

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

[www.coevorden.nl](http://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

J

J  
Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

J  
Tuesday, November 19, 2024 10:13 AM

Jacqueline Boerema; J J

samenvatting gesprek J

---

Onderwerp: samenvatting gesprek J

Gistermiddag, 18 november, hebben J en ik een gesprek gehad met het echtpaar J in bijzijn van hun advocaat.

Van het gesprek is een korte samenvatting gemaakt.

- Er zit "zeer" tussen J, de wethouder en de projectleider
- J verbindt aan de conclusies van het rapport Bureau Ruimte & Vrije Tijd een eigen conclusie dat niet recreatief vitaal betekent dat er dus gewoond mag worden. En dat dit is toegezegd. We hebben duidelijk uitgelegd dat het rapport slechts ziet op recreatieve waarde.
- Verhouding met de werkgroep is prima, info wordt gedeeld
- Blij met de frisse opstart om samen te verkennen wat de toekomst moet worden
- De situatie op het park moet formeel geregeld worden, duidelijkheid naar de toekomst.
- Voorkeur Duale Bestemming; recreatief woonpark
- Consequenties zien ze wel, doen vooraf geen mededeling. Denken dat betalen vereeningsbijdrage niet echt komt.
- Laten proces over aan de werkgroep, wel inzicht dat bij uitkomst de belangen kunnen botsen
- Slechts een enkeling is volgens hun niet aangesloten bij de werkgroep.
- We mogen het park op als ze maar op de hoogte zijn van de activiteiten/ het waarom

J

J

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA, Coevorden

M J

Mijn werkdagen zijn maandag t/m donderdag



Gemeente  
Coevorden

[www.coevorden.nl](http://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

# Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark



maken hebben) kunnen worden ingezet. Wanneer provinciale belangen aan de orde zijn, wordt de provincie betrokken.

## STAP 7

### Uitwerken van de financiële aspecten

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld 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. Voor het bepalen van de waardebepaling is een methode voor taxatie beschikbaar. Nota Bene: het resultaat van stap 7 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 6 en omgekeerd.

## STAP 8

### Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Bij de uitgangspunten is het begrip verevening uitgelegd. Het is aan de gemeenten om te bepalen of er verevening wordt toegepast. Bij voorkeur voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in Stap 8 moet de gemeente aangeven of er verevend gaat worden en zo ja, wat het te verevenen bedrag gaat worden.

## STAP 9

### Vaststellen streefbeeld

Park en gemeente stellen het streefbeeld vast en spreken af om het te gaan uitwerken in een transformatieplan en bestemmingsplan/omgevingsplan.

## FASE 4:

### TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGS-/OMGEVINGSPLEN EN OVEREENKOMSTEN

#### STAP 10

##### Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering;
- Het vastleggen wie de acties uitvoert en hoe de uitvoering na vaststelling van bestemmings-/omgevingsplan en transformatieplan gemonitord wordt;
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering;
- Het uitwerken van de financiële paragraaf;

Het park is aan zet en schakelt 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 11

##### Opstellen van een bestemmings-/omgevingsplan

Het bestemmings-/omgevingsplan is een voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast, zoals het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.

Afhankelijk van de praktijk bij de gemeente neemt de gemeente

of het park het initiatief tot het (laten) opstellen van een bestemmings- of omgevingsplan. De Taskforce heeft een adviserende rol over de inhoud van het bestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg gaat het Omgevingsplan vergezeld van het transformatieplan ter beoordeling naar de provincie.

#### STAP 12

##### Opmaken overeenkomsten

Er worden overeenkomsten tussen park (en waar nodig de eigenaren op een park) en gemeente over de daadwerkelijke uitvoering en bekostiging van de maatregelen uit het transformatieplan opgemaakt. Dit betreft onder meer overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat, wanneer) en, indien van toepassing, over de vereveningsbijdrage. De gemeente doet de voorzet.

#### STAP 12

##### Vaststellen transformatieplan, omgevingsplan en overeenkomsten.

In deze stap wordt het samenhangende geheel van transformatieplan, bestemmings-/omgevingsplan en de overeenkomsten vastgesteld. Dit na het doorlopen van de wettelijke bepaalde procedure.

### FASE 5: UITVOERING

#### STAP 13

##### Uitvoering

Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan en het bestemmings-/omgevingsplan. Omdat het kan gaan om een uitvoering die meerdere jaren in beslag neemt, is het belangrijk de borging van deze afspraken goed te regelen.

**Transformeren: vragen?**  
Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces. Met hem/haar kunt u contact opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op [www.vitalevakantieparkendrenthe.nl](http://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl) voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.

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.

T 06 [REDACTED] E [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl



# Naar een nieuwe bestemming

## voor uw vakantiepark

### TRANSFORMEREN VAN NIET-VITALE PARKEN

Verspreid over Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Deze parken zien er misschien keurig uit, maar zijn niet meer in trek bij vakantiegangers. Voor dit soort parken zonder toeristische toekomst kan het verstandig zijn een andere, niet-recreatieve functie en bestemming te zoeken. Dat noemen we het 'transformeren van niet-vitale parken'.

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 waar terugkeer naar een recreatieve functie niet haalbaar is. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt 'transformeren' genoemd. Die zoektocht wordt gedaan door het park, in samenwerking met de gemeente.

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.

### 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 mogelijk 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.

### UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park en de keuzes van de gemeenten, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

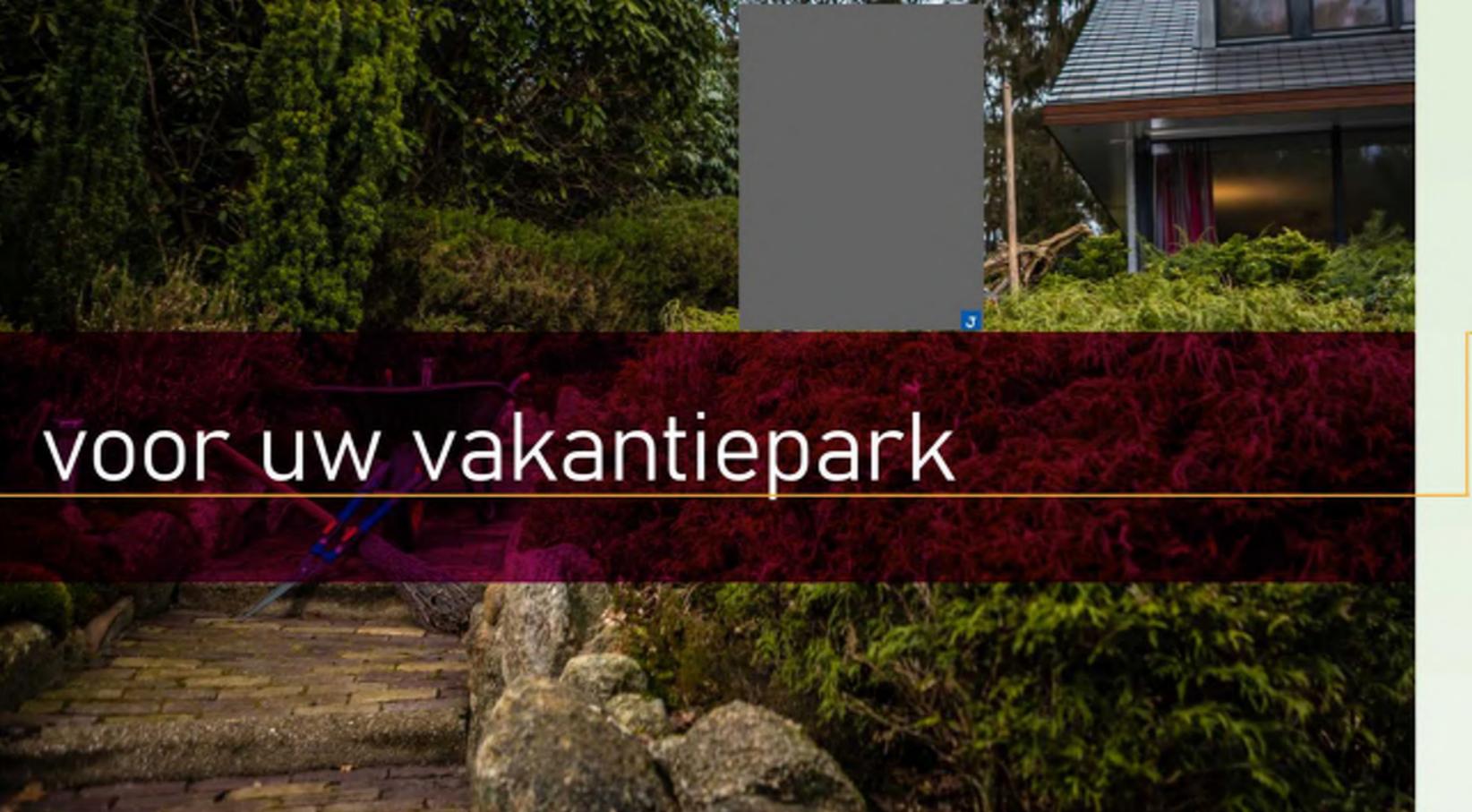
- **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden én dat het gehele park daarin wordt 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

- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. Gemeenten kunnen in die gevallen besluiten een park te vragen een financiële bijdrage te doen, dat heet verevenen. Daarbij zal in ieder geval rekening gehouden worden met de specifieke omstandigheden, zoals de mate van waardestijging die uit een uit te voeren taxatie blijkt. De vereveningsbijdrage zal besteed moeten worden aan een door de gemeente vastgesteld doel dat te maken heeft met recreatie en toerisme. Of verevening wordt toegepast hangt af van de keuze die de gemeente hierover maakt. Bij voorkeur is die keuze gemaakt voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in de hieronder genoemde stap 8.

- **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 geldt als uitgangspunt 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,



# Het transformatieproces in 5 fasen

## FASE 1: VERKENNING

### STAP 1

#### Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

Op basis van eigen beleid en planning en eventuele verzoeken van parken bepaalt de gemeente of een vakantiepark wel of niet eventueel in aanmerking zou kunnen komen voor transformatie.

### STAP 2

#### Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park daartoe bereid zijn wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Met een bezoek aan het park en een gesprek in aanwezigheid van park en gemeenten wordt aan de hand van 10 punten bekeken of een vakantiepark rijp is voor transformatie naar een andere functie of niet. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer mandaat en draagvlak (is er een duidelijke gesprekspartner (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).

### STAP 3

#### Kennisnemen van de Quick Scan

Gemeente en park nemen kennis van en onderschrijven de uitkomst van de quick scan. Deze wordt ook aan de provincie voorgelegd, zodat provinciale belangen en uitgangspunten kunnen worden meegenomen in het vervolg.

### STAP 4 (indien nodig)

#### Uitwerking aandachtspunten

Het kan zijn dat er uit de quick scan aandachtspunten komen die bepalend zijn voor de vraag of transformatie wel of geen 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.

## FASE 2: UITGANGSPUNten VOOR TRANSFORMATIE

Bij het transformatieproces komt heel wat kijken. Daarom is het noodzakelijk vooraf afspraken te maken over een aantal uitgangspunten, zodat deze voor iedereen duidelijk zijn en partijen daar op aansprekbaar zijn. Het gaat onder meer over afspraken op het gebied van:

- Rollen (opdrachtgever en -nemer) en verantwoordelijkheden;
- Te volgen proces en tijdpad;
- Inzet van middelen (expertise, tijd, geld);
- Keuzes ten aanzien van de nieuwe functie/bestemming en wat dat betekent voor de verschillende belangen/soorten eigenaren op een park;
- Keuzes ten aanzien van overgangssituaties, handhaven, gedogen en dergelijke.

### STAP 5

#### Vaststellen uitgangspunten voor transformatie

De bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in een brief, overeenkomst of andere vorm en ondertekend door gemeente en park. Er zijn voorbeelden/sjablonen beschikbaar.

## FASE 3: STREEFBEELD

### STAP 6

#### Het opstellen 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 wordt meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toegevoegd, enzovoorts. Daarnaast ook: hoe wordt omgegaan met bestaande situaties die niet passen in het streefbeeld. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in.

De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De Taskforce ondersteunt waar nodig/wenselijk. Hulpmiddelen als de checklist Bouwbesluit en de Kwaliteitskaarten (methode om alle zaken te doorlopen die met de inrichting van het park te

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Nr. Omschrijving	VVE	VVE	De Tip 111-129	SWONINGEN
1 Toegang terrein	Openbaar toegankelijk	Openbaar toegankelijk (In en uit achterpoortje (is op slot) bewoners/ eigenaren hebben sleutel)	Openbaar toegankelijk (toegangspad, wens op te maken)	Openbaar toegankelijk (lets betreft breedere toegangsruimte)
2 Begrenzing park	Natuurlijke begrenzing (heen met de Eke in bestemmingsplan vastgelegd als grondstrook, zo houden)	Natuurlijke begrenzing, als huidige situatie	Natuurlijke begrenzing (geen muuren of schutting aan buiten grens)	N.V.T.
3 Ontsluiting terrein	Eén toegangsweg (Uitgang voor voetgangers via hekje)	Eén toegangsweg, als bestaand (andere mogelijkheden zijn er niet)	Eén toegangsweg (voortrekker zo te laten)	Eén toegangsweg (zoals het nu gaat is voldoende, breder toegangsweg)
4 Doorgaand verkeer	Alleen bestemmingsverkeer	Doorgaand verkeer (weg naar achter is van de gemeente), Alleen bestemmingsverkeer	Alleen bestemmingsverkeer (raag zo laten)	Alleen bestemmingsverkeer (camping in het bos, wandelen, fietsen/wielrennen, zwemmen)
5 Openbaar vervoer	Geen openbaar vervoer (Aleen Rolderstraat/Tramstraat)	Anders: Als bestaand (oude hout bij Tramstraat)	Soed openbaar vervoer (oudhout Rolderstraat lijn 22)	Geen openbaar vervoer
6 mate van ingroting	Anders: Zoals het nu is, niet (bomenplan)	Anders: Als bestaand	Beperkt ingroting in het landschap	Volledig opgenomen in het landschap (zoals het nu is gaat het goed)
7 Collectief groen	Geleidingspunten Zie bomenplan VVE	Anders: Als bestaand	Anders: N.V.T. eigen groen	N.V.T.
8 Infrastructuur	Anders: Zoals het nu is	Anders: Als bestaand	Anders: Duidelijk doorgaande bestemmingsverkeer	Doorgaande wegen
9 Oriëntatie	Duidelijke bewegwijzering, voor fietsnummers	Onduidelijke bewegwijzering (zou beter moeten/kunnen bv. Hulsnr.) duidelijke uitlegging op hout vrije weg	Duidelijke bewegwijzering (1 bestemmingsverkeer, 2 dood lopende weg, 3 snijmog. voor aan de weg; 111 weglaan-verbinding)	Duidelijke bewegwijzering (nu een voorwaarding op evt. lantraampad)
10 Waterberging, Hemelwater	Geen waterberging, niet nodig	Geen waterberging	Anders: Op het nooit blijven	Hemelwater apart opvangen
11 Waterafvoer	Alftekoppeling	Gescheiden stelsel (en op gemeente rood)	Gescheiden stelsel (niet ondenderdeel beschikbaar verbeter plan)	Gescheiden stelsel werkt niet naar behoren nr. 103, 103, 105 en 107
12 Kwaliteit	Redelijk	Redelijk tot goed (ook prima naar toekomst)	Redelijk (oal jaarlijks blijven onderhouden door de gemeente)	Maria (verhardde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
13 Verharding	Volledig verhard	Volledig verhard	Halfverharding (grot, poel, gebroken straat)	Maria (verhardde weg de Tip 101, 103, 105 en 107)
14 Beheer & Onderhoud	Incidenteel	Structueel/plannig (naar toerekening)	Incidenteel (door de gemeente, zo vaker moeten)	Geen (incidentele weg gratis door de gemeente overnemen, niet alleen de Tip maar ook de zijstraat nr. 101 tm 109)
15 Soortenrijkdom	Redelijk divers	Meng diversiteit, Redelijk divers, Grote diversiteit, tuinen (gras/struiken + bomen in gemeentelijk gebied)	Anders: Eigen groen	Redelijk divers
16 Beheer	Structueel, Planmatig beheer (zie bomenplan)	Structueel, Planmatig beheer (naar toerekening)	Anders: Eigen beheer	Anders: Eigen beheer
17 Locatie parkerenplaatsen	Parkeren op eigen erf, Aan de rand/buiten het park	Parkeren op eigen erf (bij meeste 2 o.p. m.u.v. piekmomenten zoals bv. Verjaardag, Just zicht op in de directe omgeving v.d. woning)	Anders: Eigen erf	Parkeren op eigen erf, Parkeren op de weg bij het erf
18 Aantal parkeerplaatsen	Geen (niet) parkerplaatsen, Eigen parkerplaatsen op eigen erf	Twee of meer per woning/ één parkeerplaats per woning (verplicht parkeren op eigen erf, aantal is aan eigenaar)	Geen (niet) parkerplaatsen (parkeren eigen terrein)	Twee of meer per woning
19 Type voorziening	Geen voorzieningen aanwezig	Geen voorzieningen aanwezig	Geen voorzieningen aanwezig (zo laten AED bij dorpsbus en de Tip 1)	N.V.T.
20 Nutvoorzieningen	Basis + Kabel en/of glasvezel, Zoals nu	Kabel en glasvezel	Basis + kabel en/of glasvezel	N.V.T.
21 Afvalinzameling	Inzameling door gemeente, wel gescheiden, 1 bij iedere woning (Milieuplus voor elke woning, ondergrondse containers aan de Tip)	Inzameling door park, niet gescheiden, 1 incaampelpunt	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunt)	Inzameling door de gemeente (wel/niet gescheiden, één/meerdere bij iedere woning inzamelpunt)
22 Verkeersveiligheid	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (fietspad langs de Tip zelf (hoofdweg) + max. snelheid naar beneden)	Veilig voor auto's (stapvoetstijlen met drempels), Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers	Anders: N.V.T.	Veilig voor auto's, Veilig voor fietsers, Veilig voor voetgangers (de openbare weg is buiten de bebouwde kern dus 80 km/u, snelheid beperkende maatregelen/drempels)
23 Openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting (in eigendom park/VVE)	Voldoende openbare verlichting	Voldoende openbare verlichting
24 Zicht op de paden	N.V.T.	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen	De paden zijn voldoende zichtbaar vanuit de woningen	N.V.T.
25 Gezamenlijk gebruikte ruimte	Alles, behalve huis en directe erf	Alles, behalve huis en directe erf	Alleen de wegen (gemeente weg)	Alleen de wegen
26 Type afsluiting	Sleins (haag)	Combinatie: Hard (afsluiting muur), Groen (haag), Groen	Sleins (haag, evtl. met afsluiting), Groen (haag)	Groen (haag)
27 Zicht op de erven	Anders: Naar eigen inzicht eigenaar	Combinatie: Afgeschermd erf, Deels afgeschermd, Volledig zichtbaar	Anders: Eigen inzicht	Deels afgeschermd erf
28 mate van de verharding	Anders: Eigen inzicht	Niet/naauwelijks verhard erf, Alleen verharding direct rond de woning (pad+terras).	Anders: Eigen inzicht	Indoor voor zich
29 Soorten begroeiing	Anders: Eigen keuze (gras, struiken, bomen)	Combinatie: Gras, Struiken, Bomen	Gras, Struiken, Bomen	Gras, Struiken, Bomen
30 mate van onderhoud	N.V.T.	Koed onderhoud	Woonland goed en matig onderhouden	Gaand onderhouden
31 Infiltratie	Beperkte infiltratie: Grasveld, berm - Zoals het nu is	Beperkte infiltratie: Grasveld, berm, taluds	Anders: Gemeente, gesplitst rood	N.V.T.
32 Locatie op erf	Buita's voor op het erf geparkerd, Achter op/aan zijkant (eigen inzicht)	Auto's voor op het erf geparkerd, Achter op/aan zijkant	Auto's voor op het erf geparkerd, Auto's buiten het erf geparkerd, Naar eigen inzicht	Twee of meer per woning
33 Overdekt parkeren	Anders: Voor zijkant/- begrenzen	Geen overdekt parkeren, Carport/afslot (enkel), Garage (een beperkt 1 of 2)	Geen overdekt parkeren, Carport/afslot, Garage	N.V.T.
34 Plaats op de kavel	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.	N.V.T.
35 Bouwmaats	Eén bouwlaag, één bouwlaag met kap	Eén bouwlaag, één bouwlaag met kap	Eén bouwlaag, één bouwlaag met kap, Tweelagen met/onder kap	Eén bouwlaag met kap
36 Bouwstijl	Traditioneel, Anders (niet te gek, passend)	Traditioneel	Experimenteel / vrijs	Traditioneel
37 Bouwmogelijkheden	Te weinig bouwmogelijkheden (vervloeking huidige mogelijkheden maar wel beperkt, procentueel toe kavel)	Te weinig bouwmogelijkheden (meerderheid), Bouwmogelijkheden prijzig goed	Anders: Evt kavels splitsen (relatief grote kavels in deze Tip) evt wijzigen bouwlaag/bouwvolume vergroten	Te weinig bouwmogelijkheden (meer in2 huis+bijgebouwen)
38 Aan en Bijgebouwen	Buiter mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen, Anders: passend op kavel met volgende afstand	Alleen ondergeschikt (woning Max 100m2 hoofdgebouw, bijgebouw max 20m2 - is te weinig)	Alleen mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen	Te weinig bouwmogelijkheden (meer in2 huis+bijgebouwen)
39 Structuur uitbreiding	Alleen aangebouwd, wel schuur of garage	Vrij te bepalen (binnen vooraf vastgestelde kaders)	Vrij te bepalen	Vrij te bepalen
40 Vergunningvrij bouwen	Vergunningvrij bouwen mogelijkheid	Vergunningvrij bouwen mogelijkheid (volgens BDR wet)	Vergunningvrij bouwen onder voorwaarden mogelijk	Vergunningvrij bouwen mogelijk
41 Bouwbesluit	Inspectie gepland	Nog niet bekend	Woningen volstaan niet/niet allemaal aan het Bouwbesluit 2002 bestaande bouw voor wonen	Nader te bepalen
42 Straat van onderhoud woningen	Over het algemeen goed	Over het algemeen goed (op een enkele na)	Over het algemeen goed	Wisselend goed en minder goed (zonnewebben, zonnebalkers, windmolens, paloos)

## **Werkgroep transformatie De Tip, De Kiel**

### **Voorstel voor de uitwerking van het onderdeel ‘Groen’ in het streefbeeld, naar aanleiding van besprekings in de werkgroep van 16 april 2024**

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden. De Tip wordt een ‘woonpark’, geen ‘woonwijk’ en dat betekent compacte woningen op ruime kavels met veel groen. De transformatie naar het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen, in combinatie met het toestaan van grotere bijgebouwen zal waarschijnlijk leiden tot meer bouwactiviteiten en een intensiever gebruik van erven en tuinen. Dit kan van invloed zijn op de kwaliteit en de kwantiteit van het groene raamwerk en om dat te beschermen is het verstandig (spel)regels op te stellen. Deze moeten duidelijk, realistisch en werkbaar zijn. Dat betekent oog voor de praktische zaken en behoeften die bij het permanent wonen horen, zonder het groene karakter de nek om te draaien. Hieronder een uitwerking van het overleg dat heeft plaatsgevonden tussen de Werkgroep Transformatie De Tip, in aanwezigheid van de gemeentelijk beleidsadviseur Groen.

#### **Analyse**

De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen en de hagen. Zij vormen een groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

De (spel)regels over het omgaan met en behoud van het groen kunnen het best worden opgenomen in een zogenaamd ‘Groenplan’; dat wordt hieronder verder uitgewerkt. Dit Groenplan kan als bijlage bij de herziening van het omgevingsplan en het transformatieplan worden gevoegd. Vanuit het Groenplan kunnen concrete en afdwingbare regels worden opgenomen in het omgevingsplan.

#### ***De bomen***

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

worden opgenomen in het omgevingsplan het Groenplan. Het groenbeheersplan van de VyE zou hierop moeten aansluiten.

In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

1. Een inventarisatie van de waarde en behoudenswaardigheid van de bomen;
2. Het komen met een voorstel voor het behoud van de behoudenswaardige bomen, in overleg met de eigenaar ervan;
3. Het opnemen van regels, criteria en voorbeelden in het omgevingsplan en het Groenplan.

#### *De hagen*

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.

Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

In een 'gemiddelde woonwijk' is er meestal een duidelijk verschil tussen de voor- en de achterkant van een perceel te zien. De hagen of andere erfscheidingen zijn daarop aangepast: vaak een hogere haag of schutting in het deel achter de voorgevel en een lagere of geen afscheiding daarvoor. Bij het gebied De Tip staan de woningen wat 'speels' op de percelen. Een duidelijke voor- en achterkant van het erf is er dan ook niet altijd en dat is terug te zien in de erfscheidingen: in sommige gevallen staan er rondom het perceel hoge hagen en is het perceel en de woning nauwelijks zichtbaar vanaf de weg. Dat draagt niet bij aan de zichtbaarheid en de sociale veiligheid. Overwogen kan worden een regel te stellen dat aan de grens met de weg een hoge haag is toegestaan op maximaal de helft van de kavelbreedte of dat er een opening of een lage haag aanwezig moet zijn over tenminste een aantal meters. Daarmee ontstaat er wat meer openheid en zicht. Hoe de eigenaar dat invult is aan hem/haar. In het groenplan kunnen enkele voorbeelden of suggesties worden opgenomen.

In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

4. In het omgevingsplan en Groenplan opnemen dat schuttingen, muren e.d. uitgesloten zijn;
5. In het Groenplan suggesties opnemen voor passende en toekomstbestendige hagen;
6. In het omgevingsplan en Groenplan regels opnemen over hoge hagen.

#### *Het overige groen*

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

In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

7. Suggesties over gebiedseigen en toekomstbestendige beplanting opnemen in Groenplan;
8. Uitwerken welk maximaal verhardingspercentage passend en werkbaar is en dit opnemen in het omgevingsplan en Groenplan.

#### *De randen*

Op de westelijke rand van het gebied (een strook van 5 m. breed op de particuliere percelen die aan deze rand liggen) ligt op dit moment al een bestemming 'groen'. Bebouwing is daar niet toegestaan en het weghalen van bestaand groen, uitgezonderd onderhoud, evenmin. De gedachte achter deze groene rand is dat het gebied De Tip als geheel goed ingepast moet zijn in het landschap. Deze bestemming 'groen' zal van kracht blijven en nader worden ingevuld in het Groenplan. Van belang is in ieder geval dat er een duidelijke bomenrij aanwezig blijft; dat zal worden meegenomen in de bomeninventarisatie.

In het kader van de verdere uitwerking van het streefbeeld naar een transformatieplan, omgevingsplan en groenplan kunnen de volgende actiepunten worden benoemd:

9. In het kader van het Groenplan uitwerken wat de kwaliteit en kwantiteit van de groene afscherming aan de westelijke rand zou kunnen/moeten zijn.



## **'Parkachtig wonen in De Tip'**

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

23 september 2024

## Inleiding

### Aanleiding

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

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

### Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

### Proces

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

## Huidige situatie

### Bestemmingsplan

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



### Ligging

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

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

## **Leeswijzer**

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

## **De thema's**

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

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

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

## Thema 1: Bouwen en erf

### Huidige situatie

In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal recreatiewoningen op het park is 59, waarvan er 20 over genoemde aanduiding beschikken.

Op ieder perceel mag een vrijstaande recreatiewoning van maximaal 100 m<sup>2</sup> met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m<sup>2</sup>. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

### Wat kan/moet beter of anders

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

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen geen nieuwe 59-woningen worden toegevoegdgebouwd. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m<sup>2</sup> en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven respectievelijk ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m<sup>2</sup> wordt 50 m<sup>2</sup> mogelijk, met de mogelijkheid van een carport. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1. Op deze manier wordt recht gedaan aan de wat grotere ruimtebehoefte die past bij een woonbestemming, maar blijft het open, parkachtige karakter in stand.

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

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

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

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

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

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

### Acties

	wat	wie
1.1	Bepalingen over de hoogte van hagen aan de wegzijde opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.21	Toestaan van alleen groene erfafscheidingen opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.23	Bepalingen over werken aan huis opnemen in omgevingsplan	Gemeente
1.34	Plaatsing bebouwing op kavel vastleggen in omgevingsplan	Gemeente
1.45	Maximale verhardingspercentage opnemen in Omgevingsplan	Gemeente
1.56	Maatvoering hoofd- en bijgebouwen en vastleggen in omgevingsplan.	Gemeente
1.67	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.78	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

## Thema 2: Groen

### *Huidige situatie*

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.

De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Deze basis vormt de groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

### *Wat kan/moet beter of anders*

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

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

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.

Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

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

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

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

#### Acties

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

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

#### Huidige situatie

De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en functioneert naar wens. De straatverlichting (ook in eigendom en beheer bij de VvE) is verouderd.

De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.

Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt ~~en redelijk onderhouden lijkt te worden~~. Door het noordelijk deel loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past ~~goed~~ bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

#### Wat kan/moet beter of anders

Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Ook het eigendom in het noordelijk deel verandert niet. De straatverlichting wordt vernieuwd, waarbij overgeschakeld wordt naar led-verlichting.

Overwogen wordt of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.

De wat onoverzichtelijke situatie bij de entree van het VvE-gedeelte wordt in ieder geval verbeterd door het aanbrengen van haaietanden, zodat duidelijker wordt dat verkeer op De Tip voorrang heeft boven verkeer van en naar het park. Ook wordt een bord 'eigen weg' geplaatst.

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

#### Acties

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

## Thema 4: Afvalinzameling

### Huidige situatie

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

### Wat kan/moet beter of anders

De gemeente is op grond van de Wet milieubeheer verantwoordelijk voor de inzameling van afval. Dit betekent dat er voor het VvE-gedeelte van het park het nodige verandert. In overleg met de VvE is besloten tot een systeem van ondergrondse afvalinzameling voor het VvE-gedeelte van het park. Naast de ingang tot dit gedeelte zullen een aantal ondergrondse containers worden geplaatst op en locatie in eigendom van de VvE. Vanaf een nader te bepalen moment begin 2025 zal deze inzameling operationeel worden. Eigenaren ontvangen een pasje waarmee zij de containers kunnen openen om hun afval erin te werpen. Ook krijgen ze toegang tot de milieustraten voor het grofvuil. Zij gaan ook de reguliere afvalstoffenheffing betalen. Voor de eigenaren buiten het VvE-gedeelte komt er een keuzemogelijkheid: zij kunnen hun klico's behouden of zij gaan mee in de ondergrondse inzameling op de genoemde locatie. Hierover wordt medio juli 2024 besluitvorming verwacht.

### Acties

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

## Thema 5: Bouwbesluit (Bbl)

### *Huidige situatie*

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

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

### *Wat kan/moet beter of anders*

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

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.

Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

### *Acties*

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

## Vervolg

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

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

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

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

## **Bijlagen**

- 2: Stappenplan Transformatie**
- 2. Verslag sessie Kwaliteitskaarten Wezup**



## **'Parkachtig wonen in De Tip'**

Streefbeeld transformatiepark De Tip, De Kiel

Definitief, oktober 2024

## Inleiding

### Aanleiding

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

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

### Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er in beginsel voor alle percelen op De Tip een 'woonbestemming' geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Voor de eigenaren die hun woning recreatief willen gebruiken is dat binnen een 'woonbestemming' mogelijk op grond van overgangsrecht. Voor de eigenaren die pertinent geen 'woonbestemming' wensen is het mogelijk de huidige recreatie-bestemming te handhaven.

Het einddoel zal worden vastgelegd in een herziening van het omgevingsplan die specifiek voor De Tip wordt opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit plan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een anterieure overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

### Proces

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

## Huidige situatie

### Bestemmingsplan

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



### Ligging

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

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

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

## **Leeswijzer**

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

## **De thema's**

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

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

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

## **Thema 1: Gebruik, bouwen en erf**

### *Huidige situatie*

In de huidige situatie geldt de bestemming 'Recreatie', met voor de percelen waar permanente bewoning al toegestaan is een aanduiding, zoals geschetst in de inleiding. Het toegestane aantal recreatiewoningen op het park is 59, waarvan er 20 over genoemde aanduiding beschikken.

Op ieder perceel mag een vrijstaande recreatiewoning van maximaal 100 m<sup>2</sup> met een bijgebouw (vrijstaand of aangebouwd) van maximaal 20 m<sup>2</sup>. De afstand tussen de hoofdgebouwen dient tenminste 20 meter te zijn, met een mogelijkheid dat onder voorwaarden naar 10 m. te verkleinen. Binnen de bestemming behoren ook de erven, tuinen, beplanting en bebossing, wegen en paden, parkeervoorzieningen, sloten en waterpartijen.

### *Wat kan/moet beter of anders*

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

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

De belangrijkste bepalingen blijven ongewijzigd: er mogen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. De hoofdgebouwen zijn maximaal 100 m<sup>2</sup> en staan tenminste 20 m1 uit elkaar (met een mogelijkheid dit te verkleinen naar tenminste 10 m1). De goot- en bouwhoogte blijven respectievelijk ten hoogste 3 m1 en 8 m1.

De mogelijkheden voor bijgebouwen (vrijstaand of aan het hoofdgebouw) worden verruimd: in plaats van 20 m<sup>2</sup> wordt 50 m<sup>2</sup> mogelijk, met de mogelijkheid van een carport. De goot- en bouwhoogte van bijgebouwen blijven 3 m1 en 6 m1. Op deze manier wordt recht gedaan aan de wat grotere ruimtebehoefte die past bij een woonbestemming, maar blijft het open, parkachtige karakter in stand.

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

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

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

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

### Acties

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

## Thema 2: Groen

### *Huidige situatie*

De aanwezigheid van veel groen op het park is een onderscheidende kwaliteit en het is de wens van zowel de eigenaren als de gemeente om dat karakter te behouden.

De basis van het groene karakter van het gebied zijn de (grote) bomen, de hagen en het vrijwel ontbreken van schuttingen en muren. Deze basis vormt de groene structuur/raamwerk die het karakter van het park bepaalt. De beplanting in de tuinen en op de gezamenlijk eigendommen (in het VvE-gedeelte) vullen het aan. Voor de inpassing van het gebied in de omgeving zijn de randen van belang, met name de rand aan de westzijde.

### *Wat kan/moet beter of anders*

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

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

Op dit moment zijn de kavelgrenzen in veel gevallen gemarkerd met hagen en deze dragen sterk bij aan het groene raamwerk. Het zou onwenselijk zijn de hagen te vervangen door bijvoorbeeld schuttingen of muren. Dat kan voorkomen worden door in het omgevingsplan regels te stellen voor nieuwe erfscheidingen: deze mogen niet van niet-natuurlijk materiaal zijn.

Niet ieder type haag is even geschikt als erfscheiding. Zo zijn coniferenhagen gevoeliger voor brand dan andere soorten. Ook zijn bepaalde soorten minder toekomst- en klimaatbestendig, zoals de beukenhaag. Dat betekent niet dat die niet toegepast kan worden, maar bij nieuwe aanplant kunnen andere soorten verstandiger zijn.

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

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

#### Acties

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

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

#### *Huidige situatie*

De weg die door het VvE-deel loopt is in eigendom en beheer van de VvE. De weg is voor een ieder toegankelijk (geen slagboom) en is daarmee 'openbaar'. Dat betekent dat de verkeersregelgeving uit de Wegenverkeerswet van kracht is. De weg is functioneel; er worden door de gebruikers geen problemen ervaren. De staat van de weg is op orde en onderhoud vindt planmatig plaats. Ook de riolering in dit deel van het park is in eigendom en beheer bij de VvE en functioneert naar wens. De straatverlichting (ook in eigendom en beheer bij de VvE) is verouderd.

De huisnummering is onlogisch en daarmee is de vindbaarheid lastig. Parkeren langs de weg is niet toegestaan, maar feitelijk ook niet mogelijk vanwege de geringe breedte en gebeurt ook niet; op de erven is voldoende parkeergelegenheid. De entree vanaf de ontsluitende weg De Tip oogt wat rommelig en is vrij onoverzichtelijk, zowel vanuit het park als vanaf de openbare weg. Dit zal verbeterd moeten worden.

Het middendeel (de vijf woningen) wordt ontsloten met een eigen weg (halfverharding) die over de vijf percelen loopt. Door het noordelijk deel loopt een gemeentelijke weg, ook in halfverharding, die eigendom is van en onderhouden wordt door de gemeente. De uitstraling van beide halfverharde wegen past bij het parkachtige karakter van het gebied. Het beheer en onderhoud is wel een aandachtspunt. Parkeren langs de weg is ook hier niet mogelijk, maar er is voldoende ruimte op de erven.

#### *Wat kan/moet beter of anders*

Er is geen aanleiding voor grote ingrepen of aanpassingen in de wegenstructuur. Inmiddels is besloten dat het eigendom van de weg (en de ondergrondse infrastructuur) in het VvE-gedeelte bij de VvE blijft; de gemeente neemt het niet over. Ook het eigendom in het noordelijk deel verandert niet. De straatverlichting wordt vernieuwd, waarbij overgeschakeld wordt naar led-verlichting.

Overwogen wordt of de vindbaarheid verbeterd moet worden, bijvoorbeeld door een nieuwe huisnummering of een betere bewegwijzering. Om de positie van de wegen wat duidelijker vast te leggen krijgen de wegen een bestemming 'verkeer' in het omgevingsplan.

De wat onoverzichtelijke situatie bij de entree van het VvE-gedeelte wordt in ieder geval verbeterd door het aanbrengen van haaietanden, zodat duidelijker wordt dat verkeer op De Tip voorrang heeft boven verkeer van en naar het park. Ook wordt een bord 'eigen weg' geplaatst.

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

#### *Acties*

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

## Thema 4: Afvalinzameling

### *Huidige situatie*

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

### *Wat kan/moet beter of anders*

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

### *Acties*

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

## Thema 5: Bouwbesluit (Bbl)

### *Huidige situatie*

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

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

### *Wat kan/moet beter of anders*

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

Er is inmiddels voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de genoemde eisen. Hiertoe is een bouwkundige in de arm genomen. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.

Uit de inspectie zijn geen grote onvolkomenheden gekomen. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal steekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Ook woningen die niet zijn geïnspecteerd, omdat de eigenaar dat niet nodig achtte, worden in de steekproeven meegenomen. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

### *Acties*

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

## **Vervolg**

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

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

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

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

## **Bijlagen**

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

**'Parkachtig wonen aan een mooie rand'**

**Streefbeeld xxxxxxxx Octagon**

Definitief  
Februari 2024

## Inleiding

### Aanleiding

De gemeente xxxx heeft op 1 januari 2023 de infrastructuur en een deel van het terrein van park yyyy gekocht. Doel is het park te herontwikkelen tot een woongebied. Voor het westelijk en het oostelijk deelgebied gebeurt dat vooral door herstructurering, voor het middelste deelgebied (xxxx genaamd) is gekozen voor een transformatie. Hiermee wordt beoogd dat de bestaande bebouwing binnen xxxx een bestemming krijgt die permanente bewoning mogelijk maakt, een aantal knel- en verbeterpunten wordt aangepakt en een kwaliteitsimpuls wordt toegevoegd.

Het mogelijk maken van permanente bewoning op xxxx ligt voor de hand vanwege:

1. Zo'n driekwart van de woningen wordt al permanent bewoond en terugkeer naar volledig recreatief gebruik is vanwege het ontbreken van perspectief daarvoor niet te verwachten.
2. Het park ligt direct aansluitend aan de woonbebouwing van yyy en ook de beide andere deelgebieden worden tot woongebied herontwikkeld.
3. Zowel de woningen als de verkaveling en de inrichting zijn al geschikt of goed geschikt te maken voor permanente bewoning.

De gemeente xxxx is gestart met een transformatieproces, waarin gemeente, een werkgroep uit de yyyy met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe samenwerken om tot het einddoel te komen. Het voorliggende streefbeeld is een stap in het transformatieproces.

### Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er voor alle percelen op xxxx een bestemming geldt die permanente bewoning mogelijk maakt. Dit doel zal worden vastgelegd in een omgevingsplan dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Bij dit omgevingsplan horen afspraken tussen de gemeente en de gezamenlijke/individuele eigenaren over de uitvoering van concrete maatregelen die noodzakelijk of wenselijk zijn in verband met deze transformatie en over financiële aspecten. Deze worden vastgelegd in het Transformatieplan en een overeenkomst tussen de VvE/de eigenaren en de gemeente.

### Proces

De transformatie van Octagon verloopt volgens het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 1 is toegevoegd. Dit Stappenplan gaat uit van een proces in vijf fasen:

- Fase 1 is een onderzoek naar de kansrijkheid van de voorgenomen transformatie. De Quick Scan die hiervoor is opgesteld is opgenomen als bijlage 2.
- Fase 2: gelet op de conclusies van deze scan is besloten het transformatieproces te vervolgen. De gemeente heeft ondersteuning in de vorm van een projectleider vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe ingezet en ambtelijke capaciteit vrijgemaakt. Vanuit de VvE is een werkgroep gevormd die namens de VvE de gesprekken met de gemeente voert. Er is een overlegstructuur opgezet waarin genoemde partijen periodiek bijeen komen om alle stappen uit het stappenplan te doorlopen. Om de procesmatige afspraken en de rolverdeling in verantwoordelijkheden en taken vast te leggen is een Afsprakenbrief opgesteld en ondertekend, zie bijlage 3.
- Fase 3: vervolgens zijn partijen aan de slag gegaan met het streefbeeld: wat is de opgave/wat moet er gebeuren. Dat gaat in op de toekomst van xxxx als woongebied met een specifiek karakter. Beschreven wordt wat goed is zoals het is, wat beter/anders kan/moet en welke acties daaruit volgen. Zowel de gemeente (college van burgemeester en wethouders) als het park (de VvE) moeten instemmen met dit streefbeeld. Het is de basis voor een uitwerking in een omgevingsplan en een Transformatieplan, zoals hierboven beschreven.
- Over de Fasen 4 en 5 meer bij 'vervolg'.

### Leeswijzer

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

## **Bestaande situatie**

### *Huidige situatie*

Hieronder zijn drie figuren opgenomen. Op de figuren 1 en 2 de ligging van het deelgebied xxxx (oranje omlijnd) binnen het geheel van het park yyyy. Ten westen ligt deelgebied 1, dat, met uitzondering van het gebouw waarin onder meer het restaurant is gevestigd, ook een woonbestemming zal krijgen. Hier blijft een groot deel van de bebouwing staan en wordt de rest opnieuw ingevuld. Ten oosten van Octagon ligt deelgebied 3. Hier staan stacaravans en chalets op overwegend gemeentelijke grond. Dit terrein zal vrijwel volledig worden herontwikkeld met woningbouw. In welke vorm en op welke termijn de deelgebieden links en rechts van xxxx een nieuwe invulling krijgen is nog niet te zeggen. De planvorming daarvan zal in 2024 plaatsvinden. Die is ook belangrijk voor de transformatie van xxxx. Hoewel hier geen sprake zal zijn van herontwikkeling, zijn er letterlijk en figuurlijk wel raakvlakken met de andere deelgebieden. Dat zal in dit streefbeeld ook tot uitdrukking komen. De transformatie van xxxx heeft weliswaar een eigen proces, maar afstemming met wat er direct omheen gebeurt is steeds noodzakelijk.

Figuur 1

Figuur 2

Op figuur 3 is te zien dat xxxx bestaat uit 39 individuele percelen, een weg daar doorheen en randbeplanting. De weg en de overige infrastructuur waren tot 2023 eigendom van een recreatieondernemer die ook de andere delen van park yyyy bestierde en zijn nu overgenomen door de gemeente. Het gemeentelijk eigendom is in deze figuur in blauw aangegeven. In het park staan drie typen woningen: de achthoekige woningen, de rietgedekte woningen en in het middengebied enkele chalets. Zo'n driekwart van de woningen wordt op dit moment permanent bewoond. De eigenaren zijn verenigd in een VvE die geen grond in eigendom heeft, maar de belangen van de eigenaren behartigt bij de eigenaar van de collectieve ruimte en voorzieningen.

Figuur 3

## **De thema's**

Zoals benoemd is het doel van het streefbeeld om te schetsen hoe xxxx er over een aantal jaren zou kunnen/moeten uitzien, als de bestemming die permanent wonen mogelijk maakt is verwezenlijkt. Aan zo'n bestemming zijn namelijk eisen en wensen verbonden, die betrekking hebben op zowel de inrichting van het park, de openbare ruimte als de staat van de woningen. Om duidelijk te krijgen wat goed is zoals het is en wat beter of anders kan of moet, zijn alle aspecten die van belang zijn bekeken. Dit is gedaan aan de hand van de zogenaamde kwaliteitskaarten, die in gezamenlijkheid door de werkgroep en de gemeente zijn ingevuld. Deze zijn toegevoegd als bijlage 4.

De relevante onderwerpen die uit de kwaliteitskaarten naar voren kwamen zijn gerubriceerd per thema en daarna inhoudelijk uitgediept in aanwezigheid van de werkgroep en de betreffende vakspecialisten van de gemeente. Dit heeft geresulteerd in een goed inzicht van het vraagstuk en een aanzet voor een actie/oplossing. Deze aanzet moet in meer of mindere mate verder worden uitgewerkt en dat gebeurt in de volgende fase: het transformatieplan. In dat plan worden alle acties concreet: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Zie ook aan het eind van dit stuk, bij 'vervolg'.

Hierna per thema de onderwerpen die er voor xxxx toe doen, bestaande uit een beschrijving van de huidige situatie, de gewenste situatie (wat kan/moet beter of anders) en de daarbij behorende acties in een tabel.

## 1. Thema Verkeer

### Huidige situatie

Door xxxx loopt een smalle toegangsweg, die dient ter ontsluiting van zowel deelgebied 2 als deelgebied 3. Deze weg is als eenrichtingsweg ingericht, met één toegang en één uitgang. Te voet kan op meerdere plaatsen het terrein verlaten worden in geval van nood. Daarnaast zijn er twee smalle doodlopende aantakkingen; die worden in beide richtingen gebruikt. De bewegwijzering is redelijk, de huisnummering is logisch. Er is geen ruimte voor parkeren op of naast de weg; het parkeren vindt vooral plaats op eigen erf. Nabij de verbinding met deelgebied 3 ligt een aantal parkeerplaatsen; deze kunnen worden gehuurd. Bezoekers parkeren ook wel buiten het park, bij het restaurant, hoewel dat formeel niet is toegestaan.

Zwaar en groot verkeer kan er niet komen. De afvalinzameling vindt dan ook buiten het park plaats. De hulpdiensten kunnen het park door, maar de wegbreedte is beperkt. Dat speelt ook op in de situatie dat verkeer elkaar tegemoet komt: als een auto en een fiets/voetganger elkaar tegemoet komen moet een van beide uitwijken naar een oprit. Er is immers geen berm, ook vanwege de hagen die direct tegen de weg staan.

### Wat kan/moet beter

Er is weinig ruimte om de weg te verruimen of te verleggen binnen de bestaande eigendomsgrenzen. Een weginrichting die meer aansluit bij die van een 'gemiddelde woonwijk' is dan ook geen haalbare kaart. Dit betekent dat de bestaande structuur, met de eenrichtingsweg en de beide aantakkingen in stand blijft, maar dat een maatwerk-oplossing gevonden moet worden voor sommige (mogelijke) knelpunten die met name te maken hebben met het smalle profiel, zie ook bij thema Water en Groen. Die knelpunten kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Een nieuwe invulling van deelgebied 3 met woningbouw betekent een intensivering van het autoverkeer. Het is ongewenst daarvoor de bestaande ontsluiting via deelgebied xxxx te gebruiken. Er zal dus een nieuwe ontsluiting voor autoverkeer van deelgebied 3 moeten komen, aansluitend op de xxxx. Of dan de bestaande verbinding tussen deelgebied xxxx en 3 afgesloten moet worden voor autoverkeer of dat beide deelgebieden van beide ontsluitingen gebruik kunnen maken moet worden uitgewerkt. De voorkeur van de werkgroep heeft het om deze wel af te sluiten. Een alternatief is het maken van een extra verbinding naar de xxxx over perceel 3967 (zie figuur 3). De uiteindelijke keuze hangt ook af van de visie van de hulpdiensten: een extra ontsluitingsmogelijkheid kan wenselijk zijn. Gelet op het smalle profiel zal vrachtverkeer, uitgezonderd bestemmingsverkeer, uitgesloten moeten worden.

Voor fietsers en wandelaars zal er in ieder geval wel een verbinding in stand blijven; een doorgaande wandelverbinding door/ langs de randen van het gehele park xxxx zou een toevoeging zijn.

Overwogen moet worden om in de overgang tussen deelgebied xxxx en 3 een cluster met parkeerplaatsen aan te leggen, als overloop en voor bezoekersparkeren voor beide deelgebieden. Een deel van deze plaatsen zou uitgerust kunnen worden met laadpalen. Bij het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen zal de gemeentelijke parkeernorm in beschouwing genomen moeten worden.

### Acties

	wat	wie	wanneer
1	In het ontwerp van deelgebied 3 een eigen/extra ontsluiting meenemen.	Gemeente	Q2 2024
2	Keuze: doorgang tussen deelgebied 2 en 3 voor autoverkeer afsluiten of niet.	Gemeente i.o.m. VvE	Q2 2024
3	Keuze: wel/geen verbinding naar xxxx	Gemeente i.o.m. VvE	Q2 2024
4	Langzaam verkeer verbindingen beschikbaar houden/ toevoegen	Gemeente	Q2 2024

5	Situieren cluster parkeerplaatsen als overloop voor deelgebieden 2 en 3, mede op basis van de parkeernormen	Gemeente	Q2 2024
6	Overwegen laadpalen te plaatsen bij cluster	Gemeente	Q2 2024
7	Aantal benodigde parkeerplaatsen bepalen, met inachtneming van de gem. parkeernorm	Gemeente	Q2 2024

## 2. Thema infrastructuur

### Huidige situatie

De kwaliteit van de weg is slecht, met name op de zwaarder belaste plekken, bijvoorbeeld in de bochten. Onderhoud heeft niet structureel plaatsgevonden. Op sommige plekken liggen de straatkolken te hoog en ogen weg en bermen rommelig, met paaltjes, restanten van een slagboom, oude stroomkastjes enzovoorts. De weg is in eigendom van de gemeente, maar past niet in de gemeentelijke standaard gelet op de materialen en de wijze van beheer.

De ondergrondse infrastructuur (electra, gas, water) voldoen niet aan de normen. Bovendien is met de overname van de infrastructuur door de gemeente een situatie ontstaan dat de gemeente de levering verzorgt. Dat is niet wenselijk.

Voor wat betreft de verdere voorzieningen: de riolering werkt op zich goed, maar voldoet niet aan de gemeentelijke normen en zal vervangen moeten worden. De straatverlichting is verouderd en deels defect. Er is geen glasvezel. De afvalinzameling gebeurt vanaf een centraal inzamelpunt ten westen van deelgebied xxxx. Eigenaren brengen daar hun afval naartoe en dit wordt niet-gescheiden door de gemeente ingezameld.

### Wat kan/moet beter

Een nieuw netwerk voor riolering, electra, gas en water, inclusief nieuwe bijbehorende voorzieningen (transformatoren e.d.) is noodzakelijk. Uit technische overwegingen, maar ook om de een correcte levering (niet door de gemeente) te kunnen borgen. Ook glasvezel zou aangebracht moeten worden, evenals een nieuw openbaar verlichtingsnetwerk. Dat laatste zou beperkt moeten blijven tot het hoogst noodzakelijke. De werkgroep is van mening dat in dit overgangsgebied tussen de kern xxxx en het buitengebied de 'donkerte' een kwaliteit is die behouden moet blijven, uiteraard wel op een veilige en verantwoorde wijze.

De afvalinzameling moet gemoderniseerd worden: wel centrale inzameling, maar vanaf een andere plek, passend in de plannen voor xxxx als geheel, en gescheiden.

De weg zal te zijner tijd heringericht en hergeprofileerd moeten worden, zoveel als mogelijk (gelet op de beperkte beschikbare ruimte) volgens de gemeentelijke normen. De exacte uitvoering daarvan zal in tijd en aard afgestemd moeten worden met de plannen voor de overige deelgebieden. De weg zal vervolgens moeten worden opgenomen in de gemeentelijke beheers- en onderhoudscyclus.

### Acties

	wat	wie	wanneer
8	Aanleg nieuw netwerk voor electra, gas, water, glasvezel	Coördinatie gemeente	Q3 2024
9	Riolering vervangen	Gemeente	Q3 2024
10	Straatverlichting vernieuwen (zo minimaal mogelijk verlichting)	Gemeente	ntb
11	Afvalinzameling: nieuwe locatie inzamelpunt en gescheiden inzamelen	Gemeente	ntb

12	Weg herinrichten en herprofielen conform gemeentelijke standaard	Gemeente	ntb
13	Weg opnemen in gemeentelijke beheers- en onderhoudscyclus.	Gemeente	tzt

### 3. Thema water en groen

#### Huidige situatie

Op sommige plekken (zowel op percelen als op de weg) is er wateroverlast in natte tijden. Vermoed wordt dat dit te maken heeft met een moeilijk doordringbare leemlaag, een in het verleden verstoorde ondergrond (vliegveld, oude funderingen en kelders, sinkholes), gedempte vroegere waterlopen en niet goed functionerende sloten en duikers.

Deelgebied xxxx is deels omzoomd door beplanting. Aan de noordzijde is dat in de vorm van een 6 tot 10 m. brede groenstrook met daarop een boomwal. Deze is grotendeels in gemeentelijk eigendom. Aan de oostzijde ligt een beplantingsstrook die deelgebied xxxx scheidt van deelgebied 3, aan de westzijde een groene afscherming op particulier terrein. Binnen xxxx staan in noord-zuid richting ook nog enkele bomenrijen, deels op particuliere, deels op gemeentegrond.

Binnen xxxx staat aan weerszijden van de wegen op de meeste plaatsen een beukenhaag. Deze staat op eigen terrein en scheidt de erven af van de weg. De hoogte van de haag varieert en op sommige plaatsen is de beukenhaag vervangen door een andere soort omdat-ie niet aanslaat.

#### Wat kan/moet beter

De waterhuishouding is in geheel xxxx lokaal een probleem. Er moet een hydrologisch en/of bodemonderzoek plaatsvinden om in kaart te brengen wat de oorzaken van de wateroverlast en de 'ondergrond in beweging' zijn. Dit vraagstuk moet ook op de schaal van het park als geheel worden aangepakt; dat gaat xxx te boven. Welke maatregelen mogelijk/noodzakelijk zijn is nog niet aan te geven; waarschijnlijk maakt het 'dotteren' van de verstopte watergangen daar deel van uit.

Voor wat betreft de omzomende beplanting en de bomen op het park: die zouden waar mogelijk in stand moeten blijven. De gemeente heeft inmiddels in kaart gebracht hoe de bomen op en rond xxxx die op gemeentelijk eigendom staan er aan toe zijn en er zal een plan gemaakt moeten worden voor onderhoud, vervanging, toevoeging of verwijdering. De bomen op particulier terrein zijn niet geïnventariseerd; ook daar is veiligheid van belang. De boomwanden aan de noordzijde hebben weliswaar een afschermende functie, maar voor het behoud van de bomen is zo'n wal minder geschikt, ook vanwege de moeilijke bereikbaarheid bij noodzakelijk onderhoud. Voor de overgang naar deelgebied 3 zal een keuze gemaakt moeten worden: handhaven van een (goed te onderhouden) groenstrook als buffer of deze grond particulier uitgeven. Hierbij hoort ook duidelijkheid over wie verantwoordelijk is voor het groen.

De beukenhagen en andere groenstructuren hebben een duidelijke functie en werden altijd collectief onderhouden. Geborgd zal moeten worden hoe dit beheer en onderhoud in de toekomst plaatsvindt. Daarvoor zal een 'hagenplan' gemaakt moeten worden, door de VvE samen met de gemeente. Hierin kunnen kaders voor behoud en beheer worden opgenomen, alsmede alternatieven op die plaatsen waar de haag te breed/te dicht op de rijbaan staat en/of niet aanslaat. In het kader van dit plan kan ook worden nagedacht over meer variatie in hoogte, breedte en situering van de haag. Op sommige plaatsen is er al een gevarieerd beeld, elders oogt het wat streng/verkokerend. Die variatie zorgt voor een meer ontspannen beeld, met een balans tussen de afschermende functie (privacy) en de zichtbaarheid en sociale veiligheid. Dit 'hagenplan' zal afgestemd moeten worden met het plan voor de herinrichting van de weg: daar waar de weg te smal is moet er iets met de haag gebeuren.

#### Acties

	<i>wat</i>	<i>wie</i>	<i>wanneer</i>
14	Uitvoeren hydrologisch/bodemonderzoek	Gemeente	Q1 2024
15	Maatregelen nav. onderzoek	Gemeente/eigenaren	ntb
16	Plan voor behoud en beheer van groen	Gemeente/VvE	Q2 2024
17	Keuze scheiding deelgebieden xxxx en 3	Gemeente/VVE	Q1 2024
18	Hagenplan opstellen, afgestemd met wegenplan	VvE/gemeente	Q2 2024
19	Instandhouding groen borgen in omgevingsplan	Gemeente	ntb

## 4. Thema wonen en bouwen

### *Huidige situatie*

De percelen zijn zoals benoemd aan de straatkant voorzien van een afschermende beukenhaag. Tussen de percelen staan overal hagen en struiken, nergens schuttingen of muren. Ook de verharding van de erven is nog redelijk beperkt gebleven, met uitzondering van het dubbele perceel met de dubbele woning bij de entree ('de kameel'), dat daardoor ontsierend werkt. Aan de noordrand loopt het particulier eigendom over in dat van de gemeente; de begrenzing is niet altijd duidelijk.

Hoewel er geen rooilijnen en bouwvlakken in het huidige bestemmingsplan zijn vastgelegd, is er sprake van een vrij strakke, planmatige verkaveling. Daarbinnen zijn er wel verschillen in oriëntatie van de woning: noord- of zuidgericht, met een straat aan de voorzijde of aan de voor- en achterzijde, een verschil in de situering van de bijgebouwen. Het middendeel met daarin de vier chalets, de twee afwijkende woningen en enkele xxxx-woningen oogt minder strak en daardoor speelser.

De bebouwing bestaat uit twee zeer verschillende hoofdtypen: de rietgedekte woningen en de achthoekige (octagon) woningen, met daarin een onderverdeling vrijstaand en geschakeld. De woningen zijn binnen hun type nog behoorlijk uniform van uitstraling; de verschillen in beleving zitten vooral in de erfinrichting en de wel of niet toegevoegde bijgebouwen. De maximale bebouwingsmaat van 80 m<sup>2</sup>, inclusief de bijgebouwen, lijkt nergens fors overschreden te zijn. Wel zijn er enkele aan- en bijgebouwen geplaatst die afbreuk doen aan het beeld.

De vier chalets wijken duidelijk af. Zij zien er vrij netjes uit, maar zijn 'onderhuids' geen volwaardige woningen, hoewel ze wel voldoen aan het Bouwbesluit. De twee woningen die ernaast staan lijken uiterlijk enigszins op de chalets, maar dit zijn wel volwaardige woningen.

### *Wat moet/kan anders*

In het omgevingsplan zou een verbod op schuttingen/muren opgenomen moeten worden. Ook regels voor een maximum percentage erfverharding (hoeveel van de kavel, na aftrek van de bebouwing) mag verhard worden) zijn zinvol. Voor 'de kameel' zou in overleg een specifiek kavelinrichtingsplan opgesteld moeten worden om de inpassing ervan te verbeteren. Voor de erven aan de noordrand moet duidelijk gemaakt worden waar de begrenzing loopt, in samenhang met wat hiervoor is geschreven over de boomwallen.

In de huidige situatie is de mate van bebouwing in relatie tot de omvang van de percelen nog niet zo groot en doet het geheel daardoor prettig en tamelijk groen aan. Het bieden van meer bouwmogelijkheden kan dit prettige karakter doen omslaan. Dat komt vooral door de erg beperkte 'collectieve ruimte': er zijn geen brede bermen, plantsoenen en dergelijke die zorgen voor 'groene afstand'. Wanneer dan de percelen intensiever bebouwd worden ontstaat mogelijk een 'vol' en stenig beeld. Aan de andere kant zijn wat meer bouwmogelijkheden wel gewenst. Het is zaak dat zorgvuldig te bekijken om geen afbreuk te doen aan de beleving, noch aan het karakter van de bebouwing. Per kavel/woning of reeks van vergelijkbare kavels/woningen zou uitgewerkt kunnen worden in welke richting en op welke wijze de woning(en) uitgebouwd kunnen worden. De uitbreidingsrichting hangt af van het type woning, de oriëntatie en situering en de afstand tot de naastgelegen kavel. Ook zullen 'spelregels' moeten worden opgesteld voor de bouw van vrijstaande bijgebouwen en bergingen. Om

ontwikkelingen te voorkomen die afbreuk doen aan de beeldkwaliteit en de beleving zou 'vergunningsvrij bouwen' waar mogelijk uitgesloten moeten worden. Tot slot moet er plaats zijn voor verduurzamingsmaatregelen (zonnepanelen, warmtepompen e.d.). Voor het middendeel met de vier chalets zal een specifiek plan gemaakt moeten worden. Deze voldoen weliswaar aan het Bouwbesluit (zie hierna), maar een duurzame instandhouding is gelet op de aard van de bebouwing niet wenselijk. Dat geldt overigens niet voor de twee afwijkende woningen die hier ook staan. Op de plaats van de chalets valt te denken aan nieuwe kleine woningen (tiny house-achtig), al dan niet met een aangepaste verkaveling wanneer dit praktischer/wenselijker is. Dit plan zal in overleg met de eigenaren opgesteld moeten worden, met afspraken over de termijn van uitvoering.

#### *Acties*

	<i>wat</i>	<i>wie</i>	<i>wanneer</i>
20	Regeling voor verbod op schuttingen en muren opnemen in omgevingsplan	Gemeente	Q2 2024
21	Regeling voor maximaal verhardingspercentage opnemen in omgevingsplan	Gemeente	Q2 2024
22	Erfinrichtingplan voor 'De Kameel'	Gemeente/eigenaar	Q2 2024
23	Opstellen van een beeldkwaliteitsplan met daarin uitbreidingsmogelijkheden en -richtingen per kavel/woning	Gemeente/VvE/eigenaren	Q2 2024
24	Plan voor middendeel met chalets opstellen	Gemeente/eigenaren	Q1 2024
25	Uitsluiten van vergunningsvrij bouwen	Gemeente	Q2 2024

## 5. Thema Bouwbesluit

#### *Huidige situatie*

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

#### *Wat kan/moet beter of anders*

In de toekomstige situatie mag er permanent gewoond worden in alle woningen. Dat betekent dat alle woningen op het park moeten voldoen aan het Bouwbesluit bestaande bouw 2012, voor reguliere woningen. Iedere eigenaar is daarvoor zelf verantwoordelijk.

Er moet in kaart gebracht worden in hoeverre de woningen voldoen aan de genoemde eisen. Omdat dat een verantwoordelijkheid van de eigenaren is heeft de VvE een bouwkundige in de arm genomen die alle woningen heeft geïnspecteerd. Gebleken is dat de woningen overwegend voldoen aan de eisen, op een enkel punt (rookmelders, daglicht, ventilatie) na. Ook de chalets voldoen, zij het dat in één geval specifieke afspraken gemaakt moeten worden.

Iedere eigenaar heeft een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift. Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen wordt een termijn afgesproken om de noodzakelijke aanpassingen uit te voeren. De gemeente zal stekproeven nemen om te kijken of de aanpassingen doorgevoerd zijn. Tegen het niet voldoen aan het Bouwbesluit kunnen sancties worden opgelegd.

#### *Acties*

	<i>wat</i>	<i>wie</i>	<i>wanneer</i>
26	Inspectie Bouwbesluit organiseren	VvE	Q3 2023
27	Inspectierapport naar de eigenaren, afschrift naar de gemeente	VvE	Q3 2023
28	Termijn stellen voor noodzakelijke aanpassingen	Gemeente/eigenaar	Q2 2024
29	Steekproefsgewijze controle en waar nodig sancties opleggen	Gemeente/VvE/eigenaren ntb	

## **Vervolg**

### *Volgende stap*

De acties zoals die hierboven genoemd zijn, zijn geformuleerd in het periodieke overleg tussen de werkgroep namens de VvE, de projectleider Vitale Vakantieparken xxxx namens de gemeente, de projectleider van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe, in het bijzijn van de betrokken vakambtenaren. Voordat de acties in gang gezet kunnen worden moet instemming plaatsvinden door de beide ‘achterbannen’, te weten het college van burgemeester en wethouders van de gemeente en het dagelijks bestuur van de VvE in een Algemene ledenvergadering. Dat heeft inmiddels plaatsgevonden tijdens een bijeenkomst van de eigenaren eind januari 2024 en in een vergadering van het college in februari.

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

### *Kwaliteitsimpuls*

Een belangrijk element in het transformatieplan is de Kwaliteitsimpuls. De Provincie Drenthe verlangt dat bij transformatie een kwaliteitsimpuls, in de vorm van een meerwaarde op landschappelijk, natuurlijk of maatschappelijk gebied wordt toegevoegd. Dat kan worden ingevuld op een manier die bij het park past. Er zijn wel wat ideeën voor een dergelijke impuls; die zullen de komende tijd nader uitgewerkt gaan worden.

### *Investering*

Transformatie is een investering. Een heldere, eenduidige bestemming voor alle eigenaren, het opllossen van een aantal knelpunten en het oppakken van kansen voor verbetering kosten geld, maar dragen bij aan het woongenot en de waarde. Die investeringen worden gedragen door primair de VvE en de eigenaren; zij hebben het meeste profijt ervan. Ook de gemeente draagt bij voor de kosten die voor haar verantwoordelijkheid komen.

In deze fase van het streefbeeld is de omvang van de kosten nog nauwelijks aan te geven: ‘je weet pas wat het kost als je precies weet wat je gaat doen’. In de volgende fase, die van het transformatieplan, zullen de concrete maatregelen en de kosten daarvan wel duidelijk worden.

Om de uitvoering van die maatregelen zeker te stellen zullen te zijner tijd overeenkomsten opgemaakt worden, tussen de gemeente en de VvE en tussen de gemeente en de individuele eigenaren. Parallel zal gewerkt gaan worden aan het opstellen van een herziening van het omgevingsplan of een andere vorm onder de nieuwe Omgevingswet. Wanneer transformatieplan, overeenkomsten en omgevingsplan in concept gereed zijn zullen deze opnieuw worden voorgelegd aan genoemde ‘achterbannen’. Na instemming/vaststelling volgt tot slot fase 5: de uitvoering.

### *Deel van groter geheel*

De wijze van uitvoering en de termijnen waarbinnen zullen in het geval van de transformatie van Octagon steeds afgestemd worden met de planvorming en de uitvoering voor xxxx. Dat kost wellicht extra tijd en moeite, maar heeft ook (schaal)voordelen en de kans op plannen, procedures en uitvoering te kunnen meeliftten.

## **Bijlagen**

1. Stappenplan transformatie
2. Quick scan transformatie april 2023
3. Afsprakenbrief juni 2023

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Wednesday, March 27, 2024 5:15 PM  
**Aan:** VVE De Kiel  
**CC:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Stukken werkgroep VvE de Tip/gemeente d.d. 9 april 2024  
**Bijlagen:** Coevorden - Verharding camping De Tip met bijlagen.pdf; 43510186\_Rapport.pdf; De Tip bestaande situatie na inspectie 19\_3\_2024.pdf; 20240409 Memo onderzoek overname gemeenschappelijk terrein DEF.pdf

Goedemorgen [REDACTED],

Bijgaand de stukken voor ons overleg op 9 april van 14.00 tot 15.00 uur. Zorg jij voor verspreiding binnen je werkgroep?

Aanwezigen VvE: [REDACTED]

Aanwezigen gemeente: [REDACTED]

Onderwerp:

Onderzoek overname gemeenschappelijk terrein (zie memo onderzoek overname gemeenschappelijk terrein).

Verlichting:

De kosten voor de openbare verlichting is inmiddels ook in beeld.

Uitgangspunten hierbij zijn dat de gehele installatie vervangen wordt door een nieuwe aangezien onze aannemer er nu niet aan mag/kan werken. Ook de netwerkabels vervangen we en de nieuwe kabels worden onderdeel van het netwerk van de netwerkbeheerder. De totale kosten worden ingeschat op zo'n [REDACTED] euro excl. btw. Op deze manier is de installatie gelijkwaardig aan de rest van de openbare verlichting van de gemeente en ook als zodanig te onderhouden door onze aannemer en de netwerkbeheerder.

Vragen? Bel of mail mij gerust.

Tot ziens op 9 april. Ik haal jullie 5 minuten tevoren op bij de receptie van het gemeentehuis, Kasteel 1 te Coevorden.

Hartelijke groet,

[REDACTED]  
Medewerker

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



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

[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

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

**Bezoekers kunnen parkeren op het marktplein, hier geldt een parkeerschijfzone. U mag hier maximaal twee uur parkeren.**

**Voor lang parkeren kunt u gebruik maken van parkeerplaats De Pampert. U kunt op dit parkeerterrein de hele dag gratis parkeren.**

**U kunt uw fiets stallen tegenover het gemeentehuis.**

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

---

**Van:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Verzonden:** Monday, February 26, 2024 5:11 PM  
**Aan:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**Onderwerp:** Werkgroep De Tip 5 maart 2024 om 18.30 uur - agenda en stukken  
**Bijlagen:** Streefbeeld voorbeeld feb24.pdf; Transformatieplan Voorbeeld eind 23.pdf; Agenda werkgroep Transformatie De Tip.docx; Actielijst werkgroep Transformatie De Tip.docx  
**Categorieën:** 

Goedemiddag,

Hierbij de agenda en de stukken voor ons overleg op **5 maart**.

De notitie bij agendapunt 4 volgt later deze week.

Verder ontvang je twee bijlagen: een voorbeeld van een Streefbeeld en een voorbeeld van een Transformatieplan. Deze voorbeelden zijn puur bedoeld om te laten zien hoe zulke plannen eruit kunnen zien. Het gaat niet om de inhoud van deze plannen, maar om een idee te geven welke onderwerpen op welke manier aan de orde komen. Beide plannen zijn in nauw overleg tussen de vertegenwoordiging van betreffende parken en gemeenten tot stand gekomen.  zal ze toelichten.

Wij hebben afgesproken driewekelijks bij elkaar te komen op **5 maart, 26 maart, 16 april, 7 mei, 28 mei** etc. Per keer spreken wij af wat dan de onderwerpen zijn en wie hierbij aan willen sluiten.

Er is voor alle data een reservering gedaan van 18.30 tot 20.00 uur in het **Dorpshuis, Kerklaan 9 te Schoonoord**. Graag **data noteren**.

Er zijn inmiddels twee aanmeldingen binnengekomen voor deelname aan de werkgroep, van buiten het VvE-gebied.

Dit zijn  en . Wij heten ze van harte welkom en verwachten dat ze 5 maart ook aanwezig zijn.

Ben je verhinderd op 5 maart? Laat het ons dan weten via een reply op deze mail.

Tot volgende week in Schoonoord!

Hartelijke groet,

Namens 

   
Medewerker

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

M 06- (via WhatsApp beter bereikbaar)

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, October 16, 2024 3:51 PM  
**Aan:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling werkgroep 10 september  
**Bijlagen:** Memo stavaza tbv werkgroep 22okt24.docx  
**Categorieën:** Ondersteuner

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

Dag allen.

Volgende week dinsdag, 22 oktober hebben we weer een werkgroepvergadering. Ik ben echter verhinderd; heb een onverwachte privé-verplichting waar ik naartoe moet. Om jullie te informeren over de stand van zaken op een aantal thema's heb ik een memo opgesteld, zie bijgaand.

Ik stel voor dat jullie, zonder [ ] en mij, wel bij elkaar komen en de gelegenheid benutten om het over de kwaliteitsimpuls te hebben. In de memo staat het beschreven: morgen, op 17 oktober, komen een medewerker van de Provincie Drenthe die gaat over de Basiskwaliteit Natuur en ik naar het park en hebben we een afspraak met [ ]. Het idee is dat we een ronde lopen over het park en bespreken of een kwaliteitsimpuls op het gebied van behoud en versterking van de biodiversiteit haalbaar is, wat daar voor moet gebeuren en wat de provincie daarvoor kan leveren. Als daar wel muziek in zit lijkt het mij goed dat jullie het er de 22<sup>e</sup> met elkaar over hebben. Blijkt het een papieren tijger dan heeft dat misschien niet zoveel zin. [ ] en ik bespreken het morgen na afloop van de afspraak en dan mail ik jullie of de 22<sup>e</sup> wel of niet doorgaat. In ieder geval zonder mij...

Tot zover,  
groet.



Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Verzonden: donderdag 19 september 2024 21:12

Onderwerp: Terugkoppeling werkgroep 10 september

Dag allemaal

Bijgaand de actielijst

Opmerkingen of aanvullingen hoor ik graag.

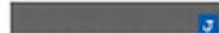
Komende week komen wij met de agenda voor dinsdag 1 oktober.

Tevens hierbij de beloofde documenten betreffende het project 'flex op eigen erf'.

Alle informatie en de vervolgstappen zijn te vinden op onze website, [www.coevorden.nl/flex-op-eigen-erf](http://www.coevorden.nl/flex-op-eigen-erf). Hier staan ook veel voorkomende vragen en antwoorden, die regelmatig worden aangevuld.

Eline avond

Hartelijke groet



## Medewerker

- Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden
- Programma Realisatie Regionale Woонdeal Zuidoost-Drenthe

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

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## **Uitkomst vooroverleg TAM-omgevingsplan De Tip De Kiel**

Datum: 11-11-2024

Op 18 juli 2024 zijn de stukken voor het bovenstaande TAM-omgevingsplan in het kader van wettelijk vooroverleg gestuurd naar interne en externe overlegpartners, zoals de Provincie Drenthe en [REDACTED] (RUDD). De richtdatum voor het aanleveren van hun adviezen was 2 september 2024. Helaas zijn nog niet alle adviezen binnen. Hieronder vindt u een overzicht van de opmerkingen van elk van de overlegpartners die gereageerd heeft.

### **Adviseur economie**

Geen opmerkingen

### **Adviseur groen**

Aandacht voor beschermingsregime voor beplanting die in het groenbeschermingsplan is aangewezen. Uitgangspunt: geen bouwactiviteiten binnen de kroonprojectie + 2m, tenzij d.m.v. een boomeffectanalyse aangetoond kan worden dat als gevolg van de voorgenomen bouwactiviteit het geen conditie-/ en/of functieverlies van het groen tot gevolg heeft.

Reactie: Er wordt een groenbeschermingsplan opgesteld dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd. We onderzoeken in hoeverre het groenbeschermingsplan doorwerking kan vinden in de regels. (Vraag aan [REDACTED])

### **Adviseur stedenbouw**

De bouwregel voor de functie/activiteit 'wonen' dat de onderlinge afstand tussen hoofdgebouwen ten minste 20 meter moet zijn is niet realistisch gezien de meeste woningen daar nu al niet aan kunnen voldoen. De opties voor nieuw- en verbouw zijn daardoor zeer beperkt.

Reactie: we zijn hier van op de hoogte en zoeken aansluiting bij de huidige bouwregels (20m tussen hoofdgebouwen met een binnenplanse mogelijkheid om dit te verkleinen naar 10m).

### **Adviseur verkeer en vervoer**

Voor wat betreft parkeren hanteren we als gemeente het gemiddelde van de in de CROW-publicatie 381 opgenomen minimale en maximale parkeerkentallen. Voor koopwoningen is dat 2,4 parkeerplaats per woning.

Bezoekers parkeren bij voorkeur op het terrein van bestemming. Nabij de kleinere percelen is het gewenst om naast de rijbaan een aantal bezoekersparkeerplaatsen te realiseren.

Reactie: we passen de tekst aan voor wat betreft de parkeerkentallen (actie)

[REDACTED] Bij de kleinere percelen is het niet mogelijk om naast de rijbaan bezoekersparkeerplaatsen te realiseren. Dit komt door een gebrek aan ruimte. In de praktijk zijn er geen problemen voor parkeren en wordt ook het bezoekersparkeren op eigen erf opgelost.

### **Adviseur wonen**

Onder 3.3.3: "Dit aantal ... de Woonvisie" aanpassen naar: "In dit bestemmingsplan gaat het om de legalisatie van recreatiewoningen die nu al permanent bewoond worden, tot reguliere woningen. Feitelijk hebben deze woningen daarom al een functie in voor de woningvoorraad. Er kan daarom gesteld worden dat er geen sprake is van toevoeging van woningen aan de woningvoorraad."

Reactie: Deze wijziging van het omgevingsplan ziet op de legalisatie van permanente bewoning van recreatiewoningen. Een groot deel van de woningen op park De Tip wordt al permanent bewoond, deels legaal vanwege een perceels- of persoongebonden beschikking, deels illegaal vanwege het ontbreken van een dergelijke beschikking. Feitelijk hebben de meeste woningen op park De Tip daarom al een functie voor de woningvoorraad. Er kan dus gesteld worden dat er slechts een beperkte toevoeging is van woningen aan de woningvoorraad. Op grond van de woonvisie is er voor De Kiel, waar park De Tip onder valt, echter geen kwantitatieve woonopgave. De woonvisie biedt wel ruimte voor

maatwerk als sprake is van een concrete woonbehoefte. Uit gesprekken met de bewoners van het park blijkt dat die behoefte er is. Daarmee is het planvoornemen niet in strijd met de gemeentelijke woonvisie. (Reactie opnemen onder 3.3.3 in ruimtelijke onderbouwing, actie [J](#))

Onder 4.2.2: In dit bestemmingsplan gaat het om de legalisatie van recreatiewoningen die nu al permanent bewoond worden, tot reguliere woningen. Feitelijk hebben deze woningen daarom al een functie in voor de woningvoorraad. Er kan daarom gesteld worden dat er geen sprake is van toevoeging van woningen aan de woningvoorraad en daarmee los staat van de verstedelijgingsstrategie van de gemeente Coevorden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er dan ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er worden geen nieuwe en extra woningen ten opzichte van de huidige situatie mogelijk gemaakt, waardoor dus geen verstedelijking optreedt. Hier is pas sprake van wanneer daadwerkelijk nieuwe woningen zouden worden gerealiseerd, die er in de huidige situatie nog niet zijn. Er hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

Reactie: Vanwege de omvang van de transformatie en het verruimen van de bebouwingsmogelijkheden is wel sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee moet de ladder wél worden doorlopen. We scherpen de ladderonderbouwing aan. (Zie opmerkingen in document 'Opmerkingen voorontwerp TAM-omgevingsplan ...', opnemen onder 4.2.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie [J](#))

#### **Adviseur ruimtelijke ordening**

Zie opmerkingendocument [J](#)

[J](#) (GGD)

#### *Bodemkwaliteit*

Zorg voor een goede bodemkwaliteit bij gebruik voor wonen met (moes)tuin;

Reactie: De RUDD geeft aan dat bodemonderzoek niet is vereist. Daaruit concluderen we dat sprake is van een aanvaardbare bodemkwaliteit voor de woonfunctie.

#### *Sputzone*

Wanneer op aangrenzende agrarische percelen gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, zorg dan voor zoveel mogelijk afstand tot de woningen;

Reactie: Er ligt al een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 6 m toegevoegd waar hoofdgebouwen (woningen) niet zijn toegestaan. In de praktijk ligt er ook nog een landbouwweggetje van circa 5 m tegen de rand van de Tip, waardoor er enige afstand is tussen de landerijen en woningen op de Tip. Zodoende wordt nevel van eventuele gewasbeschermingsmiddelen zoveel als mogelijk beperkt. In de anterieure overeenkomst worden de inwoners tevens op de hoogte gebracht dat niet aan de sputvrije zone van 50 m kan worden voldaan. (Reactie opnemen onder 4.4.2 in ruimtelijke onderbouwing, opnemen in verbeelding en opnemen regel over beperking, actie [J](#))

#### *Groen*

Zet in op het toepassen van groen;

Reactie: Park De Tip heeft een groen en parkachtig karakter. Er worden beschermende regelingen ingepast voor het behoud en de versterking hiervan.

#### *Beweging*

Heb aandacht voor een beweegvriendelijke omgeving;

Reactie: Het groene en parkachtige karakter van park De Tip zorgt ervoor dat het maken van een ommetje aantrekkelijk is. Er zijn weliswaar geen trottoirs op het park, maar vanwege de lage verkeersintensiteit en lage maximumsnelheid staat dit het maken van een ommetje niet in de weg.

#### *Beheer en onderhoud*

Zorg voor goed beheer en onderhoud;

**Reactie:** Het beheer en onderhoud van de gedeelde voorzieningen, zoals de weg op het park, is de verantwoordelijkheid van de VvE. Er zijn op dit moment geen signalen bekend van ondermaats beheer en onderhoud van deze voorzieningen.

#### **Communicatie**

Zet in op goede en actieve communicatie met omwonenden in alle fasen van het initiatief.

**Reactie:** Transformatie van park De Tip verloopt volgens het Stappenplan Transformatie. In dit proces werkt een vertegenwoordiging vanuit het park samen met de gemeente aan een streefbeeld en een concretisering daarvan in een transformatieplan en de planologische vertaling in een herziening van het omgevingsplan. Deze partijen bereiden voorstellen voor en leggen ze voor aan de achterban, respectievelijk de eigenaren op het park en burgemeester en wethouders van de gemeente. De communicatie verloopt via een periodieke nieuwsbrief en bijeenkomsten.

Op deze manier is het ook verlopen bij het transformatieproces van De Tip. Werkgroep en gemeente hebben uitgangspunten opgehaald bij de eigenaren en deze uitgewerkt in een streefbeeld. Dat is op 12 juli 2024 als concept gepresenteerd aan de achterban, die er vervolgens op kan reageren. De opmerkingen zijn verwerkt en het definitieve streefbeeld is vastgesteld door het college op 22 oktober 2024.

Parallel is gewerkt aan het ruimtelijk plan, in de vorm van deze TAM. Het concept daarvan is in de zomer van 2024 voorgelegd aan de werkgroep. De reacties zijn verwerkt in het ontwerp.

Verder is de omgeving van park De Tip uitgenodigd om kennis te nemen van de transformatieplannen. Dat is op 18 juli 2024 gebeurd.

#### **Het Oversticht / archeologie**

Geen opmerkingen

#### **Het Oversticht / cultuurhistorie**

De cultuurhistorische hoofdstructuur van de Provincie moet worden vertaald in omgevingsplanregels. Zie reactie Provincie onder 'Kernkwaliteit Cultuurhistorie'.

#### **Provincie Drenthe**

##### **Kernkwaliteit Aardkundige waarden**

Het park ligt binnen een gebied met een hoog beschermingsniveau. Dat houdt in dat in het plan rekening moet worden gehouden met de (eventueel) aanwezige aardkundige waarden. Zo nodig moeten regels worden gesteld ter bescherming van de voorkomende waarden. In het plan zal hier concreet aandacht aan moeten worden besteed.

Reactie: toevoegen door J

##### **Kernkwaliteit Cultuurhistorie**

Ligging in het gebied "Coevorden, beekdalen en ontginningsgebieden". Het aspect cultuurhistorie moet betrokken worden bij de ontwikkelingen. Daarnaast zal een plan een beschrijving moeten bevatten van eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden en de wijze waarop met de bescherming hiervan wordt omgegaan.

Reactie: toevoegen door J

##### **Kernkwaliteit Landschap**

Ligging in het Esdorpenlandschap. Hierbij is vooral de uitstraling van het park naar de omgeving belangrijk. Hier worden geen grote aanpassingen verwacht. Uit de stukken blijkt dat aan de zuidkant een steviger groene inpassing wordt voorzien. Ook zal er, blijkens de motivering, een landschappelijke inpassing worden opgesteld en behoud en versterking hiervan zou juridisch in het plan worden geborgd. Een landschappelijk inpassingsplan en borging hiervan is echter niet in het plan opgenomen. Dit is wel aan de orde. We vragen u het plan hierop aan te passen.

Reactie: Het gaat hier om een bestaande situatie, waarbij aan de westzijde van het park er al een als zodanig bestemde groenstrook aanwezig is die het park scheidt van het omliggende landbouwgebied. In het kader van de transformatie zal deze groenstrook in stand blijven en verder worden voorkomen dat er bebouwing in plaatsvindt en er kaalslag plaatsvindt. Dit overigens ook in het kader van de instandhouding en vergroting van de biodiversiteit op het park, waaraan in het kader van de verbetering van de Basiskwaliteit Natuur bij wijze van kwaliteitsimpuls invulling zal worden gegeven. Dit zal worden uitgewerkt in een groenbeschermingsplan dat als bijlage bij het ruimtelijk plan wordt gevoegd en waar mogelijk doorwerking vindt in de regels. De genoemde groene inpassing aan de zuidzijde betreft een bufferstrook tussen de Tip en het aangrenzende park De Eeke. Deze begrenzing is vanaf de openbare ruimte evenwel niet zichtbaar. (Reactie opnemen onder 3.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie J)

#### *Ligging in landbouwgebied*

Een omgevingsplan dat betrekking heeft op Landbouwgebied voorziet niet in ontwikkelingen die een structureel negatief effect hebben op het functioneren van de agrarische sector in het gebied. Wij vragen u hierop in te gaan.

Reactie: In de nabijheid van het park bevinden zich geen agrarische bedrijven, anders dan agrarische gronden. Dit is aan de orde aan de westzijde van het park. Zoals hierboven benoemd bevindt zich hier een groenstrook van circa 6 m en er wordt een strook van circa 6 m toegevoegd waar hoofdgebouwen (woningen) niet zijn toegestaan. Daarnaast ligt er ook nog een landbouwweggetje van circa 5 m tegen de rand van de Tip, waardoor er tussen de 15 en 20 m afstand is tussen de landerijen en woningen op de Tip. Hiermee wordt de neerslag van nevel van eventuele gewasbeschermingsmiddelen in of bij de woningen zoveel als mogelijk beperkt. V[J]oor het overige is uiteraard sprake van een al jaren bestaande situatie, waaraan slechts in beperkte mate aanpassingen kunnen worden gedaan. (Reactie opnemen onder 3.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie J)

#### *Functiewijziging recreatie naar wonen*

Een belangrijk vereiste voor de functiewijziging is dat aangetoond wordt dat het plan kan voldoen aan het gestelde in 3.22 van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV). Enige jaren geleden is al aangegeven dat, naar aanleiding van de quick scan, transformatie van de Tip mogelijk lijkt, mits met het streefbeeld en het transformatieplan wordt voorzien in de uitgangspunten die opgenomen zijn in de POV.

Zowel uit het streefbeeld als uit het ruimtelijk plan blijkt echter niet dat het plan voldoet aan deze kaders.

Met name de volgende punten zijn van belang:

- Er is geen omschrijving van de problematiek en dat met omzetting dit zal worden opgelost;  
Reactie: De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe (Vitale Vakantieparken Drenthe) als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald. Voor enkele parken is die strategie het onderzoeken of transformatie naar een andere bestemming haalbaar is. Een van die parken is De Tip in De Kiel. Hier is een functieverandering van recreatie naar permanente bewoning aan de orde. Het mogelijk maken van permanente bewoning in alle woningen op dit park doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel van de woningen al permanent bewoond wordt. Dat is al toegestaan in 20 van de 59 woningen door een aanduiding in het geldende omgevingsplan en daarnaast nog in 9 woningen op grond van een persoonsgebonden beschikking. Deze situatie maakt dat er sprake is van ongelijkheid en maakt tegelijkertijd een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch.
- Er wordt ingegaan op het voldoen aan de wettelijke eisen voor wonen maar er ontbreekt zicht op duidelijkheid dat alle toekomstige woningen hier aan gaan voldoen;

Reactie: Het merendeel van de woningen is getoetst aan de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het vroegere Bouwbesluit. In sommige gevallen bleken op ondergeschikte punten aanpassingen nodig. De eigenaren van de woningen die geen controle hebben laten uitvoeren zullen door de gemeente worden gecontroleerd.

- Er wordt niet ingegaan op het passend zijn van de omzetting naar wonen binnen de gemeentelijke woonvisie;  
Reactie: Zie onder 3.3.3 'Woonvisie 2021+'.
- Er is geen sprake van een omschrijving van een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde met een uitvoeringsplan.  
Reactie: In het transformatieplan wordt een kwaliteitsimpuls opgenomen, waarmee genoemde meerwaarde wordt toegevoegd.

(Reacties opnemen onder 3.2 in ruimtelijke onderbouwing, actie [J](#))

#### Natuurtoets

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

Reactie: Navragen bij de provincie wat ze hiermee bedoelen en waarom ze denken dat dit nodig is [J](#) stuurt mail).

[J](#) (RUDD)

#### Milieu algemeen

Er is sprake van het herbestemmen van een gebied waarvoor een recreatiebestemming geldt naar een gebied met een woonbestemming. Bij het herbestemmen zal er niet gebouwd worden. Voor het aspect milieu algemeen gelden geen specifieke regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Omgevingsplan gemeente Coevorden. Het is onduidelijk of alle recreatiewoningen een aansluiting op het gasnet hebben of dat er ook recreatiewoningen aanwezig zijn met propaan tanks. Wanneer er propaan tanks aanwezig zijn, zijn de regels van het Bal mogelijk wel van toepassing (§ 4.91 Bal, opslaan van propaan of propeen in opslagtanks).

Reactie: Op park De Tip zijn geen recreatiewoningen aanwezig met een propaan tank.

#### ETFAL

De beoogde plannen kunnen gezien de planologische rechten niet voldoen aan de richtafstanden van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is hierdoor niet gewaarborgd. De feitelijke situatie is echter anders, aangegeven wordt dat binnen Chaletpark De Eeke geen sprake is van toeristische voorzieningen en horeca. Geadviseerd wordt om deze situatie in het Omgevingsplan te borgen door vast te leggen dat binnen 50 meter afstand van de te realiseren woonbestemming geen geluidrelevante milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden, en binnen 30 meter geen geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten.

De richtafstand voor geluid kan mogelijk naar beneden worden bijgesteld van 50 naar 30 meter wanneer er wordt aangetoond dat in dat geval aan de regels voor geluid kan worden voldaan. In dat geval kan worden vastgelegd dat binnen 30 meter afstand van de te realiseren woonbestemming geen geur- gevaar en geluidrelevante milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden.

Reactie: In de huidige planologische situatie is permanente bewoning toegestaan op circa 8 m van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Als gevolg van het planvoornemen wordt deze afstand niet kleiner. Nieuwe en bestaande geluids-, geur- en gevaarrelevante milieubelastende activiteiten binnen de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein' moeten in de huidige planologische situatie al rekening houden met permanente bewoning op korte afstand van de bestemming 'Recreatie - Kampeerterrein'. Dit geldt in het bijzonder voor milieubelastende activiteiten die op grond van het omgevingsplan in het bouwvlak binnen chaletpark De Eeke zijn toegelaten, zoals detailhandel en horeca. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de gebruiksmogelijkheden van de gronden die horen

bij chaletpark De Eeke als gevolg van het planvoornemen niet verder worden aangetast, terwijl op park De Tip sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van chaletpark De Eeke. (Reactie opnemen onder H4 in ruimtelijke onderbouwing, actie

J

#### *Bodem*

Voor het herbestemmen van het Bungalowpark de Tip in de Kiel van recreatie naar wonen is geen bodemonderzoek vereist.

#### *Externe veiligheid*

Binnen het explosieaandachtsgebied ter grootte van 160 meter vanaf het vulpunt van de propaantank liggen in de huidige situatie 2 woningen en 4 recreatiewoningen. Na de functiewijziging liggen er 6 woningen binnen het explosieaandachtsgebied. De functieverandering van recreatiewoning in een permanente woonfunctie heeft geen invloed op het groepsrisico dat veroorzaakt wordt door de bevoorrading van de propaantank. De overige contouren vormen geen belemmering omdat deze binnen Bungalowpark de Tip zijn gelegen.

#### *Geluid*

Middels een akoestisch onderzoek dient de waarde van het geluid vanwege het wegverkeerslawaai van De Tip op de gevels van de nieuwe woningen te worden berekend en getoetst te worden aan de geluidnormen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de richtafstand voor geluid van Chaletpark de Eeke. Middels een akoestisch onderzoek dient aangetoond te worden dat het Chaletpark niet wordt beperkt in de geluidsruimte vanwege de nieuwe ontwikkeling en dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat voldaan wordt aan de geluidsnormen van het Bkl en het Omgevingsplan van de gemeente Coevorden en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Reactie: Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege het wegverkeerslawaai van park De Tip op de gevels van de nieuwe woningen. Hieruit blijkt dat aan de geluidnormen uit het Bkl kan worden voldaan. Akoestisch onderzoek voor geluid door Chaletpark De Eeke voorleggen aan

J Is dit onderzoek noodzakelijk?

#### *Geur*

Wanneer wordt uitgegaan van de planologische situatie, dus wat maximaal toegestaan binnen de bestemming van De Eeke, wordt niet voldaan aan de richtafstand die geldt tot de te realiseren woonbestemming. De feitelijke situatie is echter anders, aangegeven wordt dat binnen Chaletpark De Eeke geen sprake is van toeristische voorzieningen en horeca. In de huidige situatie is er geen horeca aanwezig op Chaletpark De Eeke en vinden ook geen andere geurrelevante milieubelastende activiteiten plaats. Geadviseerd wordt om deze situatie te borgen door planologisch vast te leggen dat binnen 30 meter afstand van de te realiseren woonbestemming geen geurrelevante milieubelastende activiteiten mogen plaatsvinden.

J

Reactie: Zie reactie onder ETFAL.

#### *Luchtkwaliteit*

Naar aanleiding van de bestemmingswijziging worden geen veranderingen op het gebied van lucht verwacht. Het aspect lucht is niet relevant.

#### *Licht*

Naar aanleiding van de bestemmingswijziging worden geen veranderingen op het gebied van verlichting verwacht. Het aspect licht is niet relevant.

#### **Veiligheidsregio Drenthe**

Geen opmerkingen

#### **Waterschap Vechtstromen**

Geen opmerkingen

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Voorlegger PFO

Portefeuillehouder/PFO	Steven Stegen/PFO Leefomgeving en Erik Holties/PFO RO
Onderwerp/zaaknummer	Streefbeeld transformatiepark De Tip Zaak 51670-2024
Ingediend door	[REDACTED] <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">J</span>
Doel besprekning	<input type="checkbox"/> Ter informatie <input checked="" type="checkbox"/> Ter besprekking <input checked="" type="checkbox"/> Ter voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W
Datum PFO	Maandag 14 oktober 2024
Gewenste spreektijd	30 minuten
Gasten uit te nodigen (naam + functie)	[REDACTED] <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">J</span> Coevorden en [REDACTED] <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">J</span> [REDACTED] <span style="background-color: #0070C0; color: white; padding: 2px;">J</span>
Bijlagen	Collegevoorstel, streefbeeld en raadsinformatiebrief

### Korte samenvatting / toelichting inhoud document

Op 1 juli hebben we het concept-streefbeeld bij de transformatie van park De Tip in De Kiel besproken in een pfo, ter voorbereiding op de presentatie op 12 juli aan de eigenaren. Na deze presentatie is het streefbeeld bijgewerkt naar aanleiding van opmerkingen en actuele ontwikkelingen. Het is nu gereed om te worden vastgesteld door het college, als markering van een stap in het transformatieproces. In het collegevoorstel wordt verder een doorkijk gemaakt naar het vervolg. Een belangrijk onderdeel is de TAM, het ruimtelijk plan, waarvan op dit moment het concept wordt bijgewerkt tot een ontwerp. Ook worden enkele aandachtspunten benoemd; goed om die in het pfo even door te nemen. Er is ook een raadsinformatiebrief opgesteld, zodat de raad geïnformeerd wordt over de voortgang en het moment waarop zij iets ter besluitvorming krijgen voorgelegd.

**Verzoek aan PFO**

1. Akkoord te gaan met voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W middels bijgaand collegevoorstel.
2. Kennis te nemen van de concept-raadsinformatiebrief

<b>Proces:</b>	
<b>Datum LO</b>	
<b>Datum CMT</b>	
<b>Datum PFO</b>	14 oktober 2024
<b>Datum College</b>	22 oktober 2024
<b>Datum Commissie</b>	
<b>Datum Raad</b>	7 of 12 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

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

- Bij de waardering van woningen wordt de vergelijkingsmethode toegepast. Deze methode houdt in dat de waarde van een object wordt afgeleid van verkoopcijfers van vergelijkbare objecten, die op of rond de waarde peildatum zijn gerealiseerd. Daarbij wordt rekening gehouden met de onderlinge waardeverschillen tussen het WOZ-object en de referentie panden.
- De WOZ-waarden van alle huisjes zijn te vinden op [www.wozwaardeloket.nl](http://www.wozwaardeloket.nl)

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Inzake thema afval**

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

- Voor iedereen geldt eenzelfde tarief.

**Inzake bouwen en gebruik erf:**

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

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

**Inzake bereikbaarheid hulpdiensten:**

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

- Er ligt een adviesvraag bij de [REDACTED] Dit aandachtspunt is dus bekend en wordt meegenomen.

**Inzake bestemming:**

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

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

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Zienswijze:

Aandacht voor positie eigenaar die recreatiebestemming wil houden.

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

Ondervindt nadeel van de recreatiwoning in een woonwijk.

WOZ wordt veel hoger.  
Betalen afvalstoffenheffing.

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

## Reactie werkgroep/gemeente:

De bestaande bestemming 'recreatie' wordt toegevoegd, bedoeld voor de recreanten die geen prijs stellen op een woonbestemming. Onderzoek wordt op welke wijze hierbij een mogelijkheid wordt geboden om onder voorwaarden naar een woonbestemming te gaan.

Dat is niet op voorhand aan te geven. De praktijk leert dat het percentage toeneemt in de loop van het proces, wanneer het voor iedereen duidelijk wordt wat de voors en tegens zijn. Het zal in ieder geval moeten gaan om een duidelijke meerderheid; het transformatieproces is niet voor niets in gang gezet.

We kunnen ons voorstellen dat het voor de 'echte recreanten' minder wenselijk is. Er worden wel mogelijkheden geboden: het toch meegaan met de woonbestemming, met alle voordelen vandien, en op grond van het overgangsrecht blijven recreëren. Of het kiezen voor een recreatiebestemming, met daarin de mogelijkheid op enig moment toch te kiezen voor een woonbestemming.

Wanneer gekozen wordt voor het behoud van een recreatie-bestemming zal dit minder het geval zijn. Bij het meegaan naar een woonbestemming wordt de (verkoop)waarde verhoogd, alsmede de verkoopmogelijkheden. Daar staat inderdaad een hogere WOZ-waarde tegenover.

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

Wenst een dubbele bestemming, wonen/recreatie. Kost niets en recreanten hebben de garantie dat zij en hun nazaten in lengte der dagen kunnen blijven recreëren in eigen eigendom.

Blijvende recreanten betalen straks meer dan anderen; naast een vermindering van het woongenot, betalen zij de lasten zoals iedereen plus de forensenbelasting. Dit kan toch niet de bedoeling zijn.

Bestuursbesluit mist bij onderzoek VvE naar overname eigendommen door gemeente.

Inzake 50m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> daadwerkelijk is en hoe de verhoudingen met de kavel zijn.

Waarom is ervoor gekozen om 50 m<sup>2</sup> bijgebouwen toe te staan en niet een % van de kavel.

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

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

Dat is een interne kwestie waar de gemeente zich buiten houdt. Dit zou betekenen dat er ongelijkheid in uitbreidingsmogelijkheden optreedt en daar wordt niet voor gekozen. Het karakter van het park dient ovewegend groen te blijven, met betrekkelijk bescheiden bebouwing.

Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Bouwwerken die niet toegankelijk zijn en/of niet overdekt zijn en/of geen zijwanden hebben vallen onder 'bouwwerken geen gebouw zijnde'.

Het groene, natuurlijke karakter moet bewaard blijven en daar past een relatief bescheiden bebouwing bij. Overigens worden de mogelijkheden met 50 in plaats van 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen al behoorlijk verruimd.

Dit zou betekenen dat er ongelijkheid in uitbreidingsmogelijkheden optreedt en daar wordt niet voor gekozen. Het karakter van het park dient ovewegend groen te blijven, met betrekkelijk bescheiden bebouwing.

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

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

Wat betreft de schuttingen/muurtjes en andere afscheidingen: het kan niet zo zijn dat ieder prive daar niet zelf over kan beschikken, voor extra privacy , beetje beschut tegen wind, of omheining voor huisdieren. Het bestaande muurtje aan de woning kan natuurlijk gehandhaafd blijven.

Alle huisjes hebben met de bouw ook een muurtje (gehado). Dat niet alles in de schuttingen wordt gezet, is een ander verhaal maar ieder moet daar naar eigen goeddunken mee omgaan.

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

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.

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

voor kennisgeving aangenomen

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