

Notitie beantwoording zienswijzen ontwerp
'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m – Brink 9 en Brink 9a Sleen'

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Behandeling zienswijzen.....	4
3	Ambtelijke wijzigingen.....	10
4	Conclusie.....	18

1 Inleiding

Procedure en opzet concept zienswijzennota

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 21 november 2024 tot en met vrijdag 3 januari 2025 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode pro forma zienswijzen ingediend, de aanvullende gronden zijn ingediend voor de gestelde termijn die liep tot en met 17 januari 2025. In totaal zijn 13 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Coevorden.

In deze zienswijzennota worden de ingekomen zienswijzen samenvattend beschreven en voorzien van een reactie.

Beknopte beschrijving plan

Het ontwerp omgevingsplan is een wijziging van het bestemmingsplan Veegplan bestemmingsplan Kernen (tijdelijk deel van het geldende Omgevingsplan gemeente Coevorden) en heeft betrekking op een functiewijziging van de gebouwen en gronden aan de Brink 9 en 9a te Sleen. Het ontwerp omgevingsplan maakt, naast de geldende planologische rechten conform het bestemmingsplan Veegplan Kernen, aanvullend het gebruik ten behoeve van een groepsaccommodatie mogelijk.

Uitvoeringswet Algemene verordening gegevensbescherming

Sinds 25 mei 2018 geldt de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg). Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

Ingediende zienswijzen

Er zijn dertien zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben als kenmerk:

1. Zienswijze reclamant 1;
2. Zienswijze reclamant 2;
3. Zienswijze reclamant 3;
4. Zienswijze reclamant 4;
5. Zienswijze reclamant 5;
6. Zienswijze reclamant 6;
7. Zienswijze reclamant 7;
8. Zienswijze reclamant 8 (zienswijze ingetrokken op 30 december 2025);
9. Zienswijze reclamant 9;
10. Zienswijze reclamant 10;
11. Zienswijze reclamant 11;
12. Zienswijze reclamant 12;
13. Zienswijze reclamant 13.

Rekening houdend met postverzending en postverwerking zijn de zienswijzen tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk conform art. 3:16 jo. 6:9 Algemene wet bestuursrecht.

2 Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien.

Samenvatting zienswijze 1

- 1.1 De indieners van de zienswijze beschrijven dat het ontwerpplan uitsluitend uitgaat van de ruimtelijke en functionele bestemming van Brink 9, zonder daarbij de historisch en juridisch verbonden positie van Brink 9a in aanmerking te nemen. Er wordt beschreven dat het daardoor een schending is van het gelijkheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel. Het TAM-omgevingsplan dient hierop aangepast te worden.
- 1.2 Het ontwerpplan is in strijd met nationale wetgeving. Het ontwerpplan is in strijd met het evenredigheidsbeginsel (3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht (Awb)), omdat het ontwerpplan onevenredige gevolgen voor de indieners van de zienswijze heeft in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. Daarnaast voldoet het ontwerpplan niet aan de vereisten van artikel 2.1 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die eisen stellen aan de zorgvuldigheid en evenredigheid van dergelijke wijzigingen.
- 1.3 Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens biedt de indieners van de zienswijze bescherming tegen inbreuken op het eigendomsrecht. De opgelegde beperkingen in het ontwerpplan, zoals de restricties op gebruik van terrassen en toegangswegen vormen een onrechtvaardige inbreuk op deze rechten.
- 1.4 Het ontwerpplan lijkt niet in lijn te zijn met de Nationale Omgevingsvisie en de Omgevingsvisie Drenthe 2022. Beide visies benadrukken namelijk de noodzaak van een integrale en evenwichtige benadering, waarbij economische en toeristische functies in dorpskernen juist worden ondersteund in plaats van beperkt.
- 1.5 De indieners van de zienswijze geven aan dat de historische functie van de locatie verkeerd is gesteld door de gemeente. Het pand heeft jarenlang dienst gedaan als herberg (vanaf 1880) en later (vanaf 1960) als hotel. Het ontwerpplan miskent deze continuïteit en tracht een nieuwe interpretatie van het gebruik op te leggen. Dit is onrechtmatig.
- 1.6 De gemeente heeft nagelaten het feitelijke gebruik sinds 2005 te verankeren in eerdere bestemmingsplannen. Dit nalaten kan niet ten nadele van de indieners van de zienswijze worden uitgelegd en het huidige ontwerpplan dient dan ook rekening te houden met de bestaande belangen van de indieners van de zienswijze.
- 1.7 Het opleggen van beperkingen aan het gebruik van het pand, zoals de tijdsrestricties voor terrassen en toegangswegen, staak haaks op de oorspronkelijke horecabestemming en de bijbehorende gebruiksmogelijkheden.
- 1.8 Het verbod op het gebruik van de toegangsweg tussen 23:00 en 7:00 uur vormt een ernstige beperking van de exploitatiemogelijkheden van de groepsaccommodatie. Dit verbod is onredelijk en niet gebaseerd op concrete aanwijzingen dat dit gebruik overlast veroorzaakt. Bovendien wordt er geen rekening gehouden met het gebruik door derden (recht van overpad), waardoor er ongelijke regels van toepassing zijn. Immers, de eigenaren van het aangrenzende perceel mogen dag en nacht gebruik maken van dezelfde weg, die door de indieners van de zienswijze niet tussen 23:00 en 07:00 uur gebruikt mag worden.
- 1.9 De opgelegde tijdsrestricties en eisen voor geluidswerende voorzieningen zijn disproportioneel en niet onderbouwd met objectieve data. Immers in het akoestisch onderzoek staan uitslagen die strijdig zijn met normen die gelden voor categorie 2 bedrijven. Bovendien vormen de kosten voor geluidswerende voorzieningen een onevenredige belasting voor de indieners van de zienswijze, zonder dat hier een duidelijke noodzaak voor bestaat. Tevens wordt er geen rekening gehouden met het aanleggen van bijvoorbeeld een geluidswerend scherm op het terras “Honingraat”, dat het zicht van een directe buurvrouw volledig zal wegnemen.
- 1.10 Het ontwerpplan houdt onvoldoende rekening met het feit dat het gebruik van het pand sinds 2005 overeenkomt met de oorspronkelijke bestemming. Het feit dat de gemeente dit gebruik niet eerder heeft geborgd, mag niet leiden tot onredelijke beperkingen voor cliënten.
- 1.11 De voorgestelde maximale geluidsniveaus van 66 dB(A) in de avond- en nachtperiode overschrijden de richtwaarden van 65 dB(A). Hoewel de raad stelt dat deze overschrijding marginaal is, vormt dit een inbreuk op de normen en vergroot dit de kans op conflicten met omwonenden. Daarnaast leidt de overschrijding tot onzekerheden over de handhaafbaarheid van de normen, aangezien niet duidelijk is welke aanvullende maatregelen getroffen zullen worden om toekomstige overschrijdingen te voorkomen. Deze situatie roept de vraag op of de belangen van omwonenden en gebruikers van het pand adequaat tegen elkaar zijn afgewogen, conform de vereisten uit artikel 3:4 Awb. Het gebrek aan duidelijke beheersmaatregelen en controlemechanismen versterkt bovendien de rechtsongelijkheid tussen vergelijkbare panden en locaties.
- 1.12 De opgelegde geluidswerende maatregelen zijn gebaseerd op algemene aannames en niet op een maatgevend brononderzoek, hetgeen een schending vormt van de zorgvuldigheidsplicht uit artikel 3:2 Awb. Daarbij ontbreekt een concrete analyse van de daadwerkelijke geluidsbronnen en hun impact, wat essentieel is voor een proportionele en onderbouwde besluitvorming. Het nalaten van een specifiek brononderzoek beperkt bovendien de mogelijkheid voor betrokken partijen, waaronder de indieners van de zienswijze, om de redelijkheid van de

opgelegde maatregelen adequaat te toetsen. Daarnaast leidt het ontbreken van een gedegen onderbouwing tot rechtsongelijkheid, aangezien vergelijkbare locaties zonder vergelijkbare maatregelen opereren.

- 1.13 Het geluidsregime dat wordt opgelegd aan de indieners van de zienswijze verschilt aanzienlijk van dat van vergelijkbare accommodaties in de omgeving. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De indieners van de zienswijze hebben in het verleden reeds via Woo-verzoeken verzocht om de voorwaarden van andere vergelijkbare accommodaties te ontvangen. Uit de ontvangen gegevens blijkt echter dat de gemeente bij andere accommodaties aanzienlijk soepelere regels hanteert. Deze ongelijke behandeling wordt niet gerechtvaardigd door de aard of ligging van de groepsaccommodatie, hetgeen resulteert in een schending van het gelijkheidsbeginsel en een onevenredige benadeling van de indieners van de zienswijze.

Reactie gemeente

- 1.1 Uit zowel de verbeelding als de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Brink 9 Sleen blijkt dat Brink 9a onderdeel is van het plangebied. Om dit te verduidelijken wordt voorgesteld om de plannaam te wijzigen in: TAM-Omgevingsplan Brink 9 en 9a Sleen. Niet wordt onderbouwd waarom dit een schending is van het gelijkheidsbeginsel en rechtzekerheidsbeginsel, zodat hierop niet verder wordt ingegaan.
- 1.2 Het gebruik van de groepsaccommodatie is in strijd met het huidige planologische regime. Als het TAM-Omgevingsplan Brink 9 Sleen in werking treedt, dan is een groepsaccommodatie planologisch mogelijk aan de Brink 9 en Brink 9a Sleen voor de indieners van de zienswijze. Er is getoetst aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij ook de belangen van de omwonenden meegewogen zijn. Deze onderbouwing is vertaald in de motivering. Gelet hierop kan worden gesteld dat het plan zorgvuldig tot stand is gekomen en dat er geen sprake is van strijd met het evenredigheidsbeginsel.
- 1.3 Zoals hiervoor aangegeven kunnen de indieners van de zienswijze de groepsaccommodatie niet bij recht gebruiken. Het ontwerpplan maakt een groepsaccommodatie bij recht mogelijk. Zoals hiervoor beschreven en uit de motivering blijkt dat maatregelen noodzakelijk zijn vanuit een “evenwichtige toedeling van functies aan locaties”. Voor zover al sprake is van een inbreuk op het eigendomsrecht is deze inbreuk bij wet voorzien, dient deze een legitiem doel en wordt voldaan aan de vereisten van proportionaliteit en subsidiariteit.
- 1.4 In de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Brink 9 Sleen wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante beleid. De ontwikkeling is getoetst aan de Nationale Omgevingsvisie. Uit deze toets blijkt dat er wordt voldaan aan de drie afwegingsprincipes zorgvuldig ruimtegebruik (1), kenmerken identiteit gebied staan centraal (2) en voorkomen afwentelen op toekomstige generaties (3). In de Omgevingsvisie Drenthe 2022 wordt met kaders invulling gegeven aan de missie “Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten”. Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Sleen, waarbij het gebouw is aangeduid als “beeldbepalend object”. Daarmee is geborgd dat de karakteristieke kenmerken behouden blijven. De recreatieve functie (rekening houdende met de omgeving) past in het gebied, waarbij sprake is van functiemenging om dit levendig (bruisend) te houden. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de Omgevingsvisie Drenthe 2022.
- 1.5 Het pand is vroeger gebruikt voor verblijf en overnachting. Het huidige gebruik is een groepsaccommodatie en dat wordt met het TAM-Omgevingsplan Brink 9 Sleen gelegaliseerd. De functie groepsaccommodatie moet evenwel evenwichtig (passend in de omgeving) worden ingepast, dat wordt beoogd met het voorliggende ontwerpplan.
- 1.6 Het geldende Omgevingsplan gemeente Coevorden (bestemmingsplan Veegplan Kernen) geeft aan de Brink 9 en 9a Sleen de enkelbestemming Centrum met de functieaanduiding horeca. Ter plaatse van deze aanduiding is een hotel, café, restaurant en cafetaria toegestaan. Het betreffende pand en gronden zijn sinds 2005 in gebruik genomen als groepsaccommodatie, niet passend binnen de enkelbestemming Centrum en functieaanduiding horeca. Gelet op het niet onderbroken gebruik als groepsaccommodatie vanaf 2005 en de verwachtingen die zijn gewekt bij de huidige eigenaren is door het college van burgemeester en wethouders een procedure gestart ten behoeve van een (restrictieve) inpassing van de groepsaccommodatie. Hiermee wordt rekening gehouden met de belangen van de eigenaren.
- 1.7 Een nieuwe functie, in dit geval een groepsaccommodatie, moet conform “een evenwichtige toedeling van functies aan locaties” worden ingepast op de locatie en in het gebied. In het centrumgebied zijn op korte afstand woningen gelegen en ook met de belangen van de eigenaren/bewoners van deze woningen (aanvaardbaar woon- en leefklimaat) moet rekening worden gehouden. Uit het geluidsonderzoek d.d. 7 november 2024, kenmerk 7042/NAA/ad/ad/3 blijkt dat maatregelen voor het gebruik ten behoeve van een groepsaccommodatie noodzakelijk zijn, rekening houdende met de omgeving.
- 1.8 Uit het geluidsonderzoek d.d. 7 november 2024, kenmerk 7042/NAA/ad/ad/3 blijkt dat door mede het gebruik van de inrit er in de nachtperiode van 23.00 uur tot en met 07.00 uur een overschrijding is van respectievelijk 6 en 2 dB op de gevels van de woningen aan de Brink 10 en Mottenkampsteeg 2. Om aan de richtwaarden (voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat) te kunnen voldoen, is het noodzakelijk dat de rijbewegingen tussen 23.00 uur en 07.00 uur worden uitgesloten.

- 1.9 Het geluidsonderzoek d.d. 7 november 2024, kenmerk 7042/NAA/ad/ad/ maakt duidelijk dat de ontwikkeling (horeca) is geschaard onder milieucategorie 1 van de VNG-handreiking “Bedrijven en Milieuzonering” en dat er woningen binnen de gestelde richtafstand van 10 meter (vanaf de groepsaccommodatie) zijn gelegen. Gelet daarop is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er is uitgegaan van een toetsingswaarde van 50 dB (A) voor gemengd gebied. Niet duidelijk is waarom de indieners van de zienswijze dit strijdig achten. Een geluidsscherm tussen de groepsaccommodatie en Brink 8 is een geboden maatregel, maar dit kan ook op een andere wijze uitgevoerd worden door middel van een groen geluidsscherm met klimopbeplanting.
- 1.10 Het gebruik ten behoeve van groepsaccommodatie is (vanaf 2005) strijdig conform het geldende bestemmingsplan. Het TAM-Omgevingsplan Brink 9 Sleen beoogt de groepsaccommodatie te legaliseren.
- 1.11 De richtwaarden zijn ervoor om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Als er kan worden voldaan aan de richtwaarden, dan is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelet op enerzijds het geluid van de groepsaccommodatie en anderzijds het woon- en leefklimaat. Dat is de (belangen)afweging die de gemeenteraad bij het voorliggende TAM-Omgevingsplan moet maken. De te nemen maatregelen voor de evenwichtige toedeling van de functies zijn vastgelegd in de regels van het ontwerpplan. De eigenaren van de groepsaccommodatie dienen, na eventuele vaststelling van het TAM-Omgevingsplan, bij de exploitatie daarvan te voldoen aan de geluidsnormen zoals die zijn neergelegd in artikel 22.63 van het Omgevingsplan gemeente Coevorden.
- 1.12 De indieners van de zienswijze geven niet aan welke geluidsbronnen niet juist zijn. In hoofdstuk 5.2 van het geluidsonderzoek d.d. 7 november 2024, kenmerk 7042/NAA/ad/ad/ wordt een onderbouwing gegeven van de bronnen. Zo is er een geluidsmeting verricht naar de airtrampoline en is er bijvoorbeeld bij stemgeluid uitgegaan van gangbare waarden uit de literatuur.
- 1.13 Het voorliggende TAM-omgevingsplan legaliseert een groepsaccommodatie. Het ontwerpplan geeft blijk van “een evenwichtige toedeling van functies” en daar horen op deze specifieke locatie (in het centrumgebied) (geluidwerende)maatregelen bij.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is grotendeels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-Omgevingsplan:

- Aanpassen plannaam in: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m – Brink 9 en Brink 9a Sleen.
- Het voorgestelde geluidsscherm tussen de groepsaccommodatie en Brink 8 wordt gewijzigd. In plaats van een transparant geluidsscherm wordt er in de regels een gecertificeerd groen geluidsscherm voorgeschreven (bestaande uit een kern-constructie met klimopbeplanting).

Samenvatting zienswijze 2

Pro forma:

- 2.1 Aangezien de eigenaren van Brink 9 en 9a een ander plan wensen, kan dit plan worden gestaakt.
- 2.2 Er wordt gevraagd om een informatieavond over de toekomst van de locatie.

Aanvullende gronden:

- 2.3 Er is gevraagd door de indieners van de zienswijze om de termijn van inspraak te verlengen. Er is gevraagd aan de wethouder (portefeuillehouder) om dit te communiceren, zodat dit voor alle andere indieners bekend was. Daaraan is geen gevolg gegeven.
- 2.4 Er wordt gevraagd om een informatieavond over de toekomstplannen van de locatie, die volgens de indieners van de zienswijze afwijkt van het nu voorliggende plan voor een groepsaccommodatie.
- 2.5 Er wordt gesteld dat de eigenaren van Brink 9 en 9a Sleen andere plannen hebben met de locatie, daarom is er geen behoefte aan het voorliggende plan.
- 2.6 Er wordt aangegeven dat het college en voorgaande colleges steken hebben laten vallen in het goed vergunnen van het gebruik als groepsaccommodatie dat ruim 20 jaar gaande is. Zo is er verzuimd te handhaven. Daarnaast wordt verwoord dat de omwonenden en de raad het recht tot inspraak ontnomen is.
- 2.7 Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft geen studie gedaan naar wat op deze locatie mogelijk/wenselijk is qua omvang voor de groepsaccommodatie. Er wordt uitgegaan van inpassing van de huidige situatie en niet wat wenselijk is op de locatie midden in Sleen.
- 2.8 In 2024 hebben de omwonenden van het plangebied een Woo-verzoek ingediend naar alle kosten (juridisch en ambtelijk) die zijn gemaakt rondom het dossier. Een schatting van de omwonenden is ca 200.000 euro. Hierop is niet gereageerd tot op heden. Dit zijn onnodige kosten om af te zien van handhaving, terwijl er andere doelen zijn zoals de jongerensoos.
- 2.9 In de zienswijze wordt aangegeven dat het college niet bereikbaar was om na te denken over een oplossing en daarom heeft bijgedragen aan de gespannen sfeer.
- 2.10 Door het gebrek aan handhaving in het verleden is er geen hoop bij de indiener van de zienswijze dat de overlast verdwijnt door vaststelling van het voorliggende TAM-Omgevingsplan.

- 2.11 De capaciteit van de groepsaccommodatie tot 90 bedden (dat illegaal is gebruikt en diende als opvang voor arbeidsmigranten) sluit niet aan bij gedachte in de gemeentelijke Omgevingsvisie voor Sleen, namelijk fijnmazige recreatie. Het huidige gebruik biedt omliggende recreatie weinig waarde, maar geeft overlast voor de directe omgeving.
- 2.12 Er wordt in het ontwerp TAM-omgevingsplan uitgegaan van 11 parkeerplaatsen, dat is te weinig. De ondernemers moeten zorgen voor voldoende parkeerplaatsen. Op de Brink zijn parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van dorpsgenoten, kerkbezoek en plek voor dagrecreatie (Pieterpad/fietsers). Deze plaatsen zijn doorgaans in het weekend bezet door bezoekers van de groepsaccommodatie.
- 2.13 In het geluidsrapport is ten onrechte uitgegaan van geluidsnormen horende bij een hotel/restaurant. De doelgroep van een hotel/restaurant is heel anders. Bij een groepsaccommodatie versterkt de relationele binding van een groep het geluidsniveau, terwijl bij een hotel de bezoekers elkaar doorgaans niet kennen. In de praktijk betekent dit dat alle direct omwonenden te maken krijgen met geluidsoverlast. De gemeente heeft reële voorbeelden om te kunnen veronderstellen dat het geluidsniveau in de praktijk hoger uitkomt.
- 2.14 In het geluidsrapport wordt aangegeven dat schreeuwen een intolerabel geluidsniveau geeft en dat dit dient te worden voorkomen. De groepen kinderen (elke zomer 8 weken) en groepen 20'ers die worden gehuisvest houden zich hier niet aan.
- 2.15 De inrichting van de tuin (glijbaan, bier estafette, airspringkussen) leidt tot een intolerabel geluidsniveau. Volgens de plannen van de eigenaren moeten hier nog een racebaan, een padelbaan en een openbaar zwembad aan worden toegevoegd.
- 2.16 In het rapport wordt aangegeven dat de eigenaren hebben verteld dat er geen geluidsoverlast is als de mensen binnen verblijven. Er zijn diverse beeldopnames met geluid gestuurd, waaruit blijkt dat er wel degelijk geluidsoverlast is vanuit het pand. Daarbij wordt geen rekening gehouden met geluid als in de zomer de deuren open staan en men in- en uitloopt voor het roken.
- 2.17 In de dag- en avondperiode wordt er regelmatig geclaxonneerd naar andere bezoekers. Auto's kunnen niet goed geplaatst worden (geen duidelijke parkeervakken), waardoor er vaker vervoersbewegingen zijn dan noodzakelijk.
- 2.18 Door gebrek aan toezicht door de eigenaren, het ontbreken van duidelijke richtlijnen voor bezoekers en het regelmatig overmatig gebruik van alcohol is het aannemelijk dat het in de praktijk niet haalbaar is om binnen de gestelde normen te blijven.
- 2.19 Om het geluidsniveau te beperken wordt aangeraden om de openingstijden van terrassen te verkorten en geluidsschermen te plaatsen. Voor de achtertuin, waar omwonenden veel overlast ervaren, worden geen maatregelen voorgesteld zoals beperking van de openingstijden of het plaatsen van geluidsschermen terwijl er ook geluidsnormen worden overschreden.
- 2.20 In het ontwerp TAM-Omgevingsplan worden Brink 9 en 9a beide aangewezen als groepsaccommodatie, terwijl 9a een woning is. Hierdoor kan 9a ook gebruikt worden als groepsaccommodatie is. Dit is daarmee een uitbreiding van de groepsaccommodatie in plaats van een inpassing.
- 2.21 Als het woonhuis is gefinancierd met een huishypotheek, maar volgens de voorwaarden van de bank kan de woning niet worden verhuurd aan derden zonder toestemming van de hypotheekverstrekker. De gemeente mag niet willens en wetens meewerken aan een andere bestemming zonder daarover de hypotheekverstrekker te informeren.
- 2.22 Het terras aan de voorzijde staat op de tekeningen veel kleiner ingetekend dan zij daadwerkelijk is. Een handhavingsverzoek dat dit terras op grond van de gemeente ligt is erkend door de commissie en vervolgens afgewezen door de gemeente. Feit blijft dat het terras in de praktijk groter is dan toegestaan en daarmee meer bezoekers kan bergen en dus leidt tot meer geluidsproductie.
- 2.23 Er is nog een terras gerealiseerd aan de zijkant met de andere burens. Deze staat niet ingetekend en geeft overlast door o.a. frituur en geluid.
- 2.24 Het bouwvlak biedt ruimte voor uitbreiding voor meer bezoekers.
- 2.25 Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gaat verder dan enkel geluidsnormen.
- 2.26 In het ontwerp TAM-omgevingsplan is vermeld dat de veiligheid van bezoekers dient te worden gewaarborgd. Daar is onvoldoende sprake van door gebrek aan toezicht door de eigenaren en gebrek aan handhaving door de gemeente.
- 2.27 Er is jaren sprake van een gebruik dat juridisch niet is geborgd en waarbij de functie al jaren wordt overtreden. Een goede borging van functie en gebruik zou tenminste een goede toetsing van de maximaal haalbare capaciteit moeten bevatten.
- 2.28 Een openbare excuus is op zijn plaats, gelet op de overlast de afgelopen 20 jaar. Er wordt gevraagd om een gesprek met de eigenaren en omwonenden om te praten over een nieuw plan dat wel past.

Reactie gemeente

- 2.1 De eigenaren zijn erop gewezen dat, zoals een ieder, er een nieuw plan ontwikkeld en ingediend kan worden met behulp van een adviseur. Wij zijn bereid om in gesprek te gaan over een nieuw plan, ook dat is medegedeeld.
- 2.2 Het betreft een restrictieve inpassing van een groepsaccommodatie die ruim 20 jaar feitelijk aanwezig is. Het is geen nieuwe ontwikkeling zoals bijvoorbeeld nieuwbouw van 60 woningen in een kern. We hebben de eigenaren en direct omwonenden gesproken over het ontwerp TAM-omgevingsplan voordat het in procedure is gegaan. Gelet hierop is een informatieavond niet georganiseerd.
- 2.3 Als er een pro forma zienswijze wordt ingediend binnen de zienswijzetermijn, wordt er conform vaste jurisprudentie een termijn van 2 weken gegeven door de gemeente om aanvullende gronden in te dienen. Dit recht geldt voor een ieder.
- 2.4 Als de eigenaren een nieuw plan willen presenteren, dan is dat aan de eigenaren om te organiseren en niet aan de gemeente.
- 2.5 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1.
- 2.6 De indieners van de zienswijze schetsen het proces en daarmee het vermeende ontbreken aan handhaving- en toezicht. Met de indieners van de zienswijze zijn er gesprekken gaande over toezicht en handhaving, mede naar aanleiding van de handhavingsverzoeken die zijn ingediend. De gemeenteraad heeft dit TAM-omgevingsplan in voorbereiding en zal een besluit nemen. De wijze van toezicht en handhaving valt buiten het bereik van dit TAM-omgevingsplan en daarom wordt er niet verder ingegaan op dit onderdeel van de zienswijze.
- 2.7 Het college heeft in juni 2024, na het voeren van meerdere gesprekken met zowel eigenaren als omwonenden naar beide partijen gecommuniceerd dat een planologische procedure wordt gestart om de groepsaccommodatie restrictief in te passen. Die keuze is gemaakt, nadat de huisadvocaat van de gemeente een juridisch paspoort heeft gemaakt waar zowel eigenaar als omwonenden in zijn meegenomen. Dit doet volgens het college recht aan de eigenaren die in 2022 de groepsaccommodatie hebben gekocht en in de veronderstelling waren dat het exploiteren van een groepsaccommodatie bij recht mogelijk was. Omdat bij de inpassing van de groepsaccommodatie het woon- en leefklimaat is beoordeeld, is ook het belang van omwonenden meegewogen in het voorliggende ontwerp TAM-omgevingsplan.
- 2.8 Het Woo-verzoek is in behandeling. Een Woo-verzoek valt buiten het bereik van het TAM-omgevingsplan en daarom wordt niet verder ingegaan op dit onderdeel van de zienswijze.
- 2.9 De indieners van de zienswijze schetsen het proces en daarmee het vermeende ontbreken aan bereikbaarheid om mee te denken over een oplossing. Er zijn meerdere gesprekken geweest met eigenaren en omwonenden, zowel ambtelijk als bestuurlijk, over de locatie. Hetgeen geschetst door de indieners valt buiten het bereik van het TAM-omgevingsplan en daarom wordt niet verder ingegaan op dit onderdeel van de zienswijze.
- 2.10 Er geldt een beginselplicht tot handhaving bij een geconstateerde overtreding. Dat geldt in elke situatie en ook voor de betreffende locatie. Eventuele toekomstige overtredingen vallen buiten het bereik van het TAM-omgevingsplan en daarom wordt niet verder ingegaan op dit onderdeel van de zienswijze.
- 2.11 De Omgevingsvisie Coevorden is op 17 oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De inpassing van de groepsaccommodatie kan worden geschaard onder de economische ambitie zoals gesteld in de Omgevingsvisie. Onderdeel van de ambitie is duurzaam toerisme dat banen schept, de gemeente heeft een hoog aantal toeristische overnachtingen en is daar trots op. De ambities zijn vertaald in gebiedskompassen en Sleen valt binnen het gebiedskompass "Centrum van de boemarken". Daarin wordt Sleen gemarkeerd als levendige kern. Levendige kernen hebben een functie als voorzieningenkern, ook voor omliggende, kleinere dorpen. De gemeente Coevorden wil dit graag behouden. De gemeente ziet in deze dorpen graag een mengeling van horeca, winkels, bedrijven en andere (zorg)voorzieningen, die samen een stevig en toekomstbestendig fundament vormen. Het TAM-omgevingsplan maakt een groepsaccommodatie in het centrum van de levendige kern Sleen mogelijk, waarbij ook rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie Coevorden.
- 2.12 Bij het beoordelen van de parkeerbehoefte van de groepsaccommodatie moet, conform het gemeentelijke mobiliteitsplan worden getoetst aan publicatie 744 'parkeerkencijfers 2024, Basis voor parkeernormering' van CROW, waarbij het principe 'parkeren op eigen terrein' wordt gehanteerd. Aangehouden kan worden een hotel met 40 kamers voor 2 personen, ofwel een bezetting van 80 personen. De omgeving wordt door het CROW ingedeeld als niet stedelijk. Voor het centrum betekent dat maximaal 4 x 2,7 oftewel 11. Uit de jurisprudentie is gebleken dat elders wel gebruik is gemaakt van de oude norm voor groepsaccommodaties van de CROW uit 2012. Daarbij moet worden uitgegaan van 2,1 tot 2,6 parkeerplaatsen per 100 m2 vloeroppervlakte. Met een oppervlak van 856 m2 leidt dat voor de groepsaccommodatie tot een parkeerbehoefte die lager ligt dan de gestelde 11 parkeerplaatsen. Daarmee is aangetoond dat er voor de behoefte van de groepsaccommodatie maximaal 11 parkeerplaatsen op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Wel wordt op grond van dit onderdeel van de zienswijze voorgesteld om het aantal bezoekers op grond van de regels vast te leggen op maximaal 79 bezoekers, om zodoende uitbreiding hiervan (en daarmee de parkeerbehoefte) te voorkomen.

- 2.13 Voor beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12 met daarbij de opmerking dat bij een akoestisch onderzoek als uitgangspunt geldt dat in pandig geluid niet wordt meegenomen in de beoordeling, maar stemgeluid vanaf de terrassen, parkeren en de speeltoestellen wel. Dit geldt voor zowel een hotel als een groepsaccommodatie.
- 2.14 Stemgeluid is meegenomen in de beoordeling van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor stemgeluid is een aanname gedaan van het geluidsvermogen op basis van gangbare waarden uit de literatuur. De bronsterkten en de aangehouden geluidsniveaus zijn weergegeven in bijlage 1 blad 2 en volgende van het geluidsrapport d.d. 7 november 2024. Voor de geluidsbronnen is een aanname gedaan van het geluidsvermogen op basis van gangbare waarden uit de literatuur. Voor het stemgeluid van personen buiten is gebruik gemaakt van twee publicaties.
- De eerste is de publicatie “Average Speech Levels and Spectra in Various Speaking/Listening Conditions: A Summary of the Pearson, Bennet & Fidell (1977) Report”, dat is een onderzoek naar stemgeluid uit allerlei bronnen. Gegeven zijn de geluidsniveaus met bijbehorende geluidsspectra vermeld voor vrouwen, mannen en kinderen op 1 meter afstand bij verschillende condities (van zacht sprekend tot schreeuwend). Hieruit kan een geluidsvermogen worden bepaald. In de tabel op pagina 14 van het geluidsrapport zijn de normen weergegeven. Rekening houdend met de richtingsafhankelijkheid van de menselijke stem kan een gemiddelde voor het geluid rondom worden berekend, in de regel ligt dat nog 4 dB lager dan het geluid naar voren.
- Een tweede bron die gehanteerd kan worden voor stemgeluid is de VDI 3770 “Emissionskennwerte technischer Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen”. Deze richtlijn geeft voor personen op een terras een geluidsvermogen van 70 dB(A) per persoon. Deze 70 dB(A) per persoon is hier aangehouden voor een ‘gemiddeld’ persoon op een terras. Voor een schreeuwend persoon met luide stem wordt in de VDI een maximaal geluidsniveau gegeven van 95 dB(A), voor schreeuwen met een erg luide stem wordt in de VDI 100 dB(A) gegeven. De waarde van 95 dB(A) is gehanteerd voor het beoordelen van de maximale geluidsniveaus als gevolg van het stemgeluid op het terras. Voor actief spelende kinderen met een airtrampoline is op basis van geluidsmetingen aan schoolpleinen en speeltuinen met een airtrampoline elders een geluidsniveau aangehouden van 83 dB(A) per kind voor 15 spelende kinderen. Voor de avondperiode zonder airtrampoline en met minder kinderen is uitgegaan van 10 spelende kinderen en 80 dB(A) per kind. Op basis van metingen elders met een airtrampoline is als maximaal geluidsniveau uitgegaan van 100 dB(A).
- Daarmee zijn luide stemgeluiden wel degelijk betrokken in de afweging ten behoeve van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- 2.15 Er is een akoestische beoordeling gemaakt op basis van de huidige inrichting en hetgeen het TAM-omgevingsplan nu mogelijk maakt. Wel wordt op grond van dit onderdeel van de zienswijze voorgesteld om de airtrampoline en speelveld met speeltoestellen planologisch aan te duiden en verdere speeltoestellen uit te sluiten in het TAM-omgevingsplan.
- 2.16 Het afspelen van harde muziek en schreeuwen binnen is ongewenst gedrag dat voorkomen moet worden door de toezichthouder. Door de beheerder is aangegeven dat muziekgeluid binnen de gebouwen alleen bescheiden is toegestaan, en daarbij ook zodanig dat geen muziekgeluid buiten de gebouwen waarneembaar mag zijn. De geluidsuitstraling van de gebouwen is daarmee niet relevant naar de omgeving.
- 2.17 Het claxonneren bij vertrek is gedrag dat voorkomen moet worden door de toezichthouder.
- 2.18 Dit onderdeel van de zienswijze (schenken alcohol, voorkomen overlast) betreffen zaken die de openbare orde en (handhaving van) de horeca-exploatievergunning aangaan. In het kader van handhaving wordt hierover gesproken met de indieners van de zienswijze. Dit valt buiten het bereik van het TAM-omgevingsplan en daarom wordt niet verder ingegaan op dit onderdeel van de zienswijze.
- 2.19 Er is bij het geluidsonderzoek uitgegaan van gebruik van de speeltoestellen en airtrampoline in de dagperiode tot in de avonduren. Op basis daarvan is het geluidsniveau (en de gevolgen voor omwonenden) in beeld gebracht en zijn er maatregelen nodig voor de groepsaccommodatie om te kunnen voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop is er voor de bronnen uitgegaan van een representatieve bedrijfssituatie.
- 2.20 Op grond van het Omgevingsplan gemeente Coevorden (tijdelijk deel, bestemmingsplan Veegplan Kernen) kan de betreffende woning op 9a ook gebruikt worden ten behoeve van hotel, recreatie en/of restaurant. Gelet hierop is het niet onredelijk om te stellen dat 9a ook gebruikt mag worden ten behoeve van de groepsaccommodatie.
- 2.21 De gemeente is niet verplicht om een wijziging van het omgevingsplan te bespreken met een hypotheekverstrekker.
- 2.22 De aanduiding en de voorschriften voor de terrassen zijn neergelegd in de terrasvergunning. Deze vergunning is opgenomen in/maakt onderdeel uit van de horeca-exploatievergunning d.d. 12 september 2024.
- 2.23 Dat terras is niet vergund is en is daarom niet aangeduid.
- 2.24 Het bouwvlak uit het vigerende plan is gehonoreerd. Zoals onder 2.12 is uitgelegd wordt voorgesteld om een uitbreiding van het aantal bezoekers (bedden) niet toe te staan en dit op te nemen in de regels van het vast te stellen TAM-Omgevingsplan.

- 2.25 Een afweging ten aanzien van het woon- en leefklimaat gaat verder dan geluid. De motivering van het TAM-omgevingsplan bevat een onderbouwing van alle omgevingsaspecten die afgewogen moeten worden in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- 2.26 Er gelden regels, zoals gesteld in de horeca-exploitatievergunning d.d. 12 september 2024, om overlast te voorkomen. Als de openbare orde wordt geschonden en/of de veiligheid in het gedrang komt, dan kan dit worden gemeld bij de gemeente of politie.
- 2.27 Voor beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.10.
- 2.28 Voor beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is grotendeels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen;
- De airtrampoline en speelveld met speeltoestellen planologisch aan te duiden en verdere speeltoestellen uit te sluiten in het TAM-omgevingsplan.

Samenvatting zienswijze 3

- 3.1 Het betreft hier een groepsaccommodatie voor 80 of 89 personen. Dat heeft enorme consequenties voor het verkeersaanbod en de parkeermogelijkheden in dit deel van het centrum van Sleen, zoals dat nu al het geval is. Nu zijn er slechts 11 parkeerplaatsen gepland (te weinig). Uitgaande van een gemiddelde bezetting van 2 personen per voertuig, zijn dat 40 voertuigen. Die extra 29 parkeerplaatsen zijn niet op de Brink te vinden. De parkeerplaatsen rond de Brink zijn nu al vaak vol en is er vaak geen plaats meer voor bijvoorbeeld de kerkgangers op zondag.
- 3.2 Deze groepsaccommodatie past niet in deze dorpskern. Deze accommodatie is nu al (een van) de grootste van de provincie Drenthe en past daarom niet in de dorpsvisie van de gemeente en provincie zoals die nu geldt, namelijk een fijnmazige en verspreide toeristische voorziening. Niet fijnmazig noch verspreid. Bovendien tast deze accommodatie zoals die nu is vormgegeven het dorpsgezicht aan.
- 3.3 In het plan wordt uitgegaan van een geluidsnorm die geldt voor een hotel. Een groepsaccommodatie heeft een andere samenstelling, mensen kennen elkaar en hebben andere activiteiten. Zoals de situatie nu is komen er grote groepen kinderen, die vaak van 's ochtends half acht tot 's avonds half tien gebruik maken van een springkussen en andere speeltoestellen waarbij, zoals te verwachten is, zij ook schreeuwen. Iets waarvan het plan zegt dat dat niet mag en uit den boze is, maar natuurlijk wel plaatsvindt. Dat ervaren de indieners van de zienswijze nu al regelmatig, en de beheerder van de accommodatie treedt hier niet tegen op. Het is een illusie te denken dat door te zeggen dat het niet mag, het niet plaatsvindt. En dit geluid zal met een geluidsscherm niet leiden tot een aanvaardbaar geluidsniveau in de tuin van de indieners van de zienswijze. Nu al profileert de accommodatie zich als voorziening speciaal voor schoolgroepen en kinderen.
- 3.4 De inrichting van de accommodatie is nu eigenlijk al een grote speeltuin en past daarom niet in de dorpskern.

Reactie gemeente

- 3.1 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12.
- 3.2 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.11
- 3.3 Voor beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12 tot en met 2.14.
- 3.4 De speeltoestellen kunnen worden gebruikt ten behoeve van de groepsaccommodatie (en/of horeca); op grond van het voorliggende plan kunnen de speeltoestellen niet worden gebruikt door personen anders dan bezoekers van de groepsaccommodatie (en/of horeca). Onder 3.2 en 2.11 is aangegeven dat de groepsaccommodatie beleidsmatig passend is in het centrum van Sleen.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is grotendeels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen;

Samenvatting zienswijze reclamant 4

- 4.1 Geen verdere uitbreiding mogelijk maken van de overnachtingscapaciteit.
- 4.2 Geen café, disco of (uitgebreide) terrasvoorzieningen, in verband met geluidsoverlast van/met schreeuwende (dronken) volwassenen of schoolklassen. Een restaurant is wel passend.
- 4.3 In beginsel geen mogelijkheden voor muziek of vocale optredens met muziek in de open lucht. Dit kan eventueel een paar keer per jaar met vergunning worden toegestaan tot 24.00 of 1.00 uur.
- 4.4 Binnen muziek of vocale optredens toestaan onder voorwaarden van geluidsisolatie/sluitingstijden (vergunning).

- 4.5 Geen dicht geluidswerend scherm aan de voorkant (N-O), past niet in het dorps(bepalend) gezicht.
- 4.6 Geen sportieve activiteiten in de buitenlucht (achter het gebouw) in de zin van een zwembad/padelbanen/balsporten of anderszins spel- of speelattributen.
- 4.7 Parkeerplaatsen, minimaal 20 bij volledige bezetting achter het gebouw te realiseren. Als er meer auto's komen, dan dienen die verwezen te worden naar de parkeerplaats achter de tegenoverliggende kerk.
- 4.8 Bedrijfscontainers achter Brink 9a plaatsen om het gemoedelijke dorpskern(gezicht) te behouden.
- 4.9 Vaste bewoning (door eigenaar/beheerder) in Brink 9a in verband met toezicht en huiselijke gezelligheid.

Reactie gemeente

- 4.1 De groepsaccommodatie in de huidige maximale omvang (79 bezoekers) wordt met het voorliggende plan ruimtelijk ingepast. Op grond van dit onderdeel van de zienswijze wordt voorgesteld maximaal 79 bezoekers voor de groepsaccommodatie op te nemen in de regels van het betreffende omgevingsplan.
- 4.2 Een café is op grond van het bestemmingsplan Veegplan Kernen dat van rechtswege deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Coevorden al toegestaan. Ook terrassen zijn toegestaan op grond van de terrasvergunning. Deze vergunning is opgenomen in/maakt onderdeel uit van de horeca-exploatievergunning d.d. 12 september 2024. In de terrasvergunning wordt verwezen naar een situatietekening waaruit blijkt waar terrassen zijn toegestaan.
- 4.3 Op grond van artikel 57.2 van het bestemmingsplan Veegplan Kernen dat van rechtswege deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Coevorden is het al mogelijk om kortstondige incidentele evenementen/festiviteiten te houden, dat geldt voor een ieder. Er zal dan wel een evenementenvergunning en/of melding evenementen conform Algemene Plaatselijke Verordening Coevorden moeten worden gedaan.
- 4.4 In de horeca-exploatievergunning d.d. 12 september 2024 zijn de sluitingstijden neergelegd. Daaraan zal de eigenaar zich moeten houden. Het ontwerpplan is niet het geëigende instrument om extra eisen te stellen ten aanzien van geluidsisolatie.
- 4.5 Er wordt voorgesteld om dit onderdeel van de zienswijze over te nemen. Een geluidsscherm tussen de groepsaccommodatie en Brink 8 is een geboden maatregel, maar dit kan ook op een andere wijze uitgevoerd worden door middel van een groen geluidsscherm met klimopbeplanting.
- 4.6 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.4.
- 4.7 Er wordt voorgesteld om dit onderdeel van de zienswijze over te nemen om containers op het achterterrein van de groepsaccommodatie te plaatsen. Dit zal worden aangeduid op de verbeelding en wordt vastgelegd in de regels van het vast te stellen omgevingsplan.
- 4.8 Op grond van artikel 18.1 van het bestemmingsplan Veegplan Kernen dat van rechtswege deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Coevorden is het mogelijk om te wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf. Op grond van het vorenstaande bestaat er dus geen verplichting een beheerder te laten wonen in de woning op Brink 9a. Wel dient er minstens één leidinggevende aanwezig te zijn in de inrichting wanneer de bar/ruimte (horecalokaliteiten) geopend zijn op grond van artikel 2.28a.1 van de Algemene Plaatselijke Verordening Coevorden en de horeca-exploatievergunning d.d. 12 september 2024.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is grotendeels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-Omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen;
- Containers en de glasbak moeten op het achterterrein worden gerealiseerd.

Samenvatting zienswijze reclamant 5

- 5.1 Betekent dat de bestemming "Centrum" met tenten, yurts, en andere zaken uitgebreid kan worden?
- 5.2 Heeft deze wijziging tot gevolg dat Brink 9a opgenomen wordt bij de groepsaccommodatie en dat daarom meer bezoekers mogelijk zijn?
- 5.3 Is er een mogelijkheid tot uitbreiding van de groepsaccommodatie?
- 5.4 Waarom loopt deze procedure terwijl de eigenaar andere plannen heeft?
- 5.5 Het geluidsscherm terras Honingraat komt voor het raam van de indiener van de zienswijze en dat is ongewenst. Er is hier ruimte voor een haag en een groene afscheiding (15 meter naar achteren) heeft de voorkeur van de indiener van de zienswijze.
- 5.6 Een nooduitgang aan de zijde van de indiener van de zienswijze wordt gebruikt ten behoeve van frituren, verblijven en roken. Dat veroorzaakt overlast en is niet wenselijk. Er wordt verzocht om uit te sluiten dat men kan hier verblijven.
- 5.7 De 11 parkeerplaatsen zijn onvoldoende, zo blijkt uit het verleden. Er dient geparkeerd te worden op de parkeerplaatsen en niet in de groene ruimte en/of op de weg.

- 5.8 Er wordt gevraagd om de afwijkingsbevoegdheid (vergroting hoogte) uit het voorliggende omgevingsplan te schrappen, omdat het gebruik maken van de afwijkingsbevoegdheid leidt tot het wegnemen van zon en licht bij de indiener van de zienswijze.
- 5.9 De indiener van de zienswijze wil nadeelcompensatie.

Reactie gemeente

- 5.1 Op grond van het geldende omgevingsplan is de enkelbestemming Centrum reeds van toepassing op de Brink 9 en 9a Sleen. Het voorliggende TAM-omgevingsplan biedt aanvullend de mogelijkheid voor een groepsaccommodatie. Yurts e.d. dienen te worden gezien als gebouwen en moeten binnen het bouwvlak worden opgericht.
- 5.2 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.6.
- 5.3 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4.1.
- 5.4 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 en 2.7.
- 5.5 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.9.
- 5.6 Dit onderdeel van de zienswijze betreft een onderdeel die de horeca-exploitatievergunning gelet op verblijven op terrassen aangaat. Dit valt buiten het bereik van het TAM-Omgevingsplan.
- 5.7 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12.
- 5.8 De afwijkingsbevoegdheid is al opgenomen in bestemmingsplan Veeplan Kernen dat van rechtswege deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Coevorden. Het voorliggende TAM-omgevingsplan geeft extra beperkingen ten aanzien van deze afwijkingsbevoegdheid. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden is een afwegingsgrond voor de afwijking.
- 5.9 Dit valt buiten de reikwijdte van het TAM-omgevingsplan. Het staat de indiener van de zienswijze uiteraard vrij om een verzoek om vergoeding van nadeelcompensatie in te dienen.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen;
- Het voorgestelde geluidsschermbetrag tussen de groepsaccommodatie en Brink 8 wordt gewijzigd. In plaats van een transparant geluidsschermbetrag wordt er in de regels een gecertificeerd groen geluidsschermbetrag voorgeschreven (bestaande uit een kern-constructie met klimopbeplanting).

Samenvatting zienswijze 6

- 6.1 De indiener van de zienswijze stelt dat Brink 9 feitelijk en momenteel planologisch een woonfunctie betreft, er wordt gevraagd om dit vast te leggen in het vast te stellen TAM-omgevingsplan.
- 6.2 Er wordt gepleit voor een erfinrichtingsplan, dat recht doet aan het dorpsbeeld en het beeldbepalende en karakteristieke pand.
- 6.3 Van de verkeersbewegingen wordt geen hinder ondervonden, wel van het claxonneren door groepen.
- 6.4 11 parkeerplaatsen zijn onvoldoende, er zijn er minimaal 20 nodig.
- 6.5 Het geluidsschermbetrag is nodig, omdat er een te ruime vergunning is gegeven voor een terras dat open mag zijn tot 01.00 uur. Er wordt niet naar de leefbaarheid gekeken bij de beoordeling van een aanvraag.
- 6.6 De bezoekers van de groepsaccommodatie vormen een groep, anders dan een horecagelegenheid, en klappen, schreeuwen en juichen veelal. Het akoestisch onderzoek houdt hier onvoldoende rekening mee.
- 6.7 Verder is er onterecht uitgegaan van 10 spelende kinderen tussen 09.00 uur en 19.00 uur, dat staat ver van de praktijk.
- 6.8 Schreeuwen moet wel onderdeel zijn van het akoestisch onderzoek, want door gebrek aan toezicht gebeurt dit.
- 6.9 Ook uitstraling van muziek en gebruik van de glasbak zou onderdeel moeten zijn van het akoestisch onderzoek.
- 6.10 De terrasafmetingen zijn niet conform de terrasvergunning die opgenomen zijn in de horeca-exploitatievergunning.
- 6.11 Het college is nalatig geweest met handhaving en heeft enkel baat bij dit voorliggende TAM-omgevingsplan. De eigenaren hebben namelijk ook andere plannen.

Reactie gemeente

- 6.1 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.6.
- 6.2 Het TAM-omgevingsplan staat een groepsaccommodatie (onder voorwaarden) toe. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt zodat een erfinrichtingsplan niet nodig is. Verder moeten de eigenaren maatregelen treffen om de groepsaccommodatie te exploiteren.
- 6.3 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.17.
- 6.4 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12.

- 6.5 De indiener van de zienswijze beschrijft de afweging bij een aanvraag voor een terrasvergunning. Dit valt buiten het bereik van het TAM-omgevingsplan en daarom wordt niet verder ingegaan op dit onderdeel van de zienswijze.
- 6.6 Bij een akoestisch onderzoek geldt als uitgangspunt dat in pandig geluid niet wordt meegenomen in de beoordeling, maar stemgeluid vanaf de terrassen, parkeren en de speeltoestellen wel. Dit geldt voor zowel een hotel als een groepsaccommodatie.
- 6.7 Er is uitgegaan van 15 spelende kinderen overdag (dat is tussen 07:00 en 19:00 uur) en 10 kinderen in de avond (dat is tussen 19:00 en 23:00 uur). Dat is een aanname op basis van de aard van de groepsaccommodatie die niet specifiek gericht is op groepen met veel kinderen.
- 6.8 Voor een reactie op dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6.6.
- 6.9 Een glasbak is geen relevante geluidsbron die meegenomen moet worden in een akoestisch onderzoek.
- 6.10 Waar terrassen zijn toegestaan is geborgd in de terrasvergunning. Deze vergunning maakt deel uit van de horeca-exploatievergunning d.d. 12 september 2024.
- 6.11 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.1 en 2.7.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is deels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-Omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen;

Samenvatting zienswijze 7

- 7.1 Huisvesting van 80 personen extra geeft een toename van verkeersstromen die niet passen in de smalle authentieke dorpsstraat (waar de gemeente een 30 km zone van maakt), tevens worden ook de aangrenzende toegangswegen overmatig belast. Dit verslechtert de verkeersveiligheid sterk.
- 7.2 Te weinig parkeerplaatsen en ook de beschreven vervoersbewegingen lijken niet aan te sluiten bij de realiteit.
- 7.3 Het gebied is niet berekend op touringcars.
- 7.4 De ontwikkeling botst met de gemeentelijke en provinciale Omgevingsvisie, omdat het niet gaat om kleinschalige bedrijvigheid.
- 7.5 De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden worden aangetast, omdat de tandarts, de kerken, het dorpsgebouw, de medische fitness worden gehinderd in bereikbaarheid. De geluidsoverlast en extra verkeersbewegingen met extra luchtvervuiling tot gevolg schaden de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 7.6 Er wordt gerefereerd aan een ambitie evenwichtig platteland, waarbij de functies zich duurzaam en in harmonie met elkaar ontwikkelen. Deze ontwikkeling is niet duurzaam, niet in harmonie en niet evenwichtig.
- 7.7 De ontwikkeling is in strijd met de provinciale Omgevingsvisie, want het is niet kleinschalig en botst met het voorgestelde behoud van de Brinken. O.a. door het plaatsen van afval en glascontainers aan de voorzijde van de straat en de glijbaan die zichtbaar is.
- 7.8 Is het realistisch dat muziek alleen binnen is toegestaan, gelet op de vele overlastmeldingen?
- 7.9 De indiener van de zienswijze stelt voor om een vergunning te verstrekken tot maximaal 40 personen, waarbij de afspraak wordt gemaakt om de containers naar de achterzijde te verplaatsen en de glijbaan te verwijderen. Een geringe capaciteit doet recht aan het dorpse karakter en de cultuurhistorie van het pand.

Reactie gemeente

- 7.1 Conform het geldende mobiliteitsplan dient de eigenaar de parkeerbehoefte op eigen terrein in te vullen. Daarvan is sprake bij dit plan. De groepsaccommodatie in de huidige omvang (80 personen) is reeds ca. 20 jaar in gebruik en daarbij zijn geen onevenredige problemen geconstateerd met verkeersbewegingen. De Brink 9/9a is direct bereikbaar vanaf de N376 via brede toegangswegen, waardoor de verkeersbewegingen niet tot verkeersproblematiek leiden.
- 7.2 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12.
- 7.3 Touringcars zullen af en toe gasten brengen en ophalen. Het verkeer en omgeving zal daar zeer beperkt hinder van kunnen ondervinden, maar gelet op de relatief korte tijdspanne wordt dat als aanvaardbaar beoordeeld. Daar komt bij dat ook in de huidige situatie hotelgasten kunnen worden gebracht en opgehaald door touringcars.
- 7.4 De Omgevingsvisie Coevorden is op 17 oktober 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. De inpassing van de groepsaccommodatie kan worden geschaard onder de economische ambitie zoals gesteld in de omgevingsvisie. Onderdeel van de ambitie is duurzaam toerisme dat banen schept, de gemeente heeft een hoog aantal toeristische overnachtingen en is daar trots op. De ambities zijn vertaald in gebiedskompassen en Sleen valt binnen het gebiedskompas "Centrum van de boemarken". Daarin wordt Sleen gemarkeerd als levendige kern. Levendige kernen hebben een functie als voorzieningenkern, ook voor omliggende, kleinere dorpen. De gemeente Coevorden wil dit graag behouden. De gemeente ziet in deze dorpen graag een mengeling van horeca, winkels, bedrijven en andere (zorg)voorzieningen, die samen een stevig en toekomstbestendig fundament

vormen. Het TAM-omgevingsplan maakt een groepsaccommodatie in het centrum van de levendige kern Sleen mogelijk, waarbij ook rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij de Omgevingsvisie Coevorden. De provinciale Omgevingsvisie, vastgesteld op 28 september 2020 door de provincie, stelt als doel het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden van Brinkdorpen. Deze kenmerken worden niet onevenredig aangetast door het voorliggende plan. Het gaat namelijk om een restrictieve inpassing van de huidige groepsaccommodatie. De provincie heeft in het vooroverleg akkoord gegeven op dit voorliggende plan. Wel wordt voorgesteld om containers op het achterterrein van de groepsaccommodatie te plaatsen. Dit zal worden aangeduid op de verbeelding en wordt vastgelegd in de regels van het vast te stellen omgevingsplan.

- 7.5 Zoals bij de reacties onder 7.1 tot en met 7.3 is aangegeven is er voldoende ruimte aanwezig in het gebied om de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte als gevolg van de groepsaccommodatie op te vangen. De omliggende functies worden niet onevenredig gehinderd door het voorliggende plan.
- 7.6 De indiener van de zienswijze verwijst naar een ambitie uit de gemeentelijke Omgevingsvisie voor het platteland. Op dit centrumgebied in Sleen is de ambitie "Eigen Thuisbasis" van toepassing. Zoals aangegeven bij 7.4 sluit de ontwikkeling aan bij deze ambitie.
- 7.7 Voor beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7.4.
- 7.8 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6.6.
- 7.9 Het voorstel van de indiener van de zienswijze wordt niet geheel overgenomen. Zoals aangegeven onder 7.4 wordt voorgesteld om de containers/glasbak achter op het terrein te plaatsen, uit het zicht. De overige voorgestelde punten zouden onevenredige afbreuk doen aan de exploitatie van de groepsaccommodatie. Daarbij is onderbouwd dat de groepsaccommodatie (zoals deze feitelijk wordt gebruikt) inpasbaar is in de omgeving.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is deels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen.

Samenvatting zienswijze 8 (zienswijze ingetrokken op 30 december 2025)

Samenvatting zienswijze 9

- 9.1 De indiener van de zienswijze maakt zich zorgen over verkeersveiligheid. Het plan lijkt te leiden tot een toename van verkeersbewegingen, waardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt.
- 9.2 Ook parkeren is een punt van zorg. Het plan gaat uit van 11 parkeerplaatsen. Met een bezetting van 80 personen is dit 7,3 personen per auto.
- 9.3 Geluidsoverlast. Het plan gaat uit van een hotel/restaurant.
- 9.4 Visuele impact. Het ontwerp lijkt niet voldoende rekening te houden met het historische karakter van Sleen en de Brink in het bijzonder.
- 9.5 Het TAM-omgevingsplan voorziet in het verwijderen van groenvoorzieningen zonder compensatie.
- 9.6 Er is geen helderheid over hoe het ontwerp invloed heeft op de afvoer van regenwater en mogelijke risico's van wateroverlast.
- 9.7 Er is onvoldoende participatie geweest.
- 9.8 Voorgesteld wordt om een aanvullend onafhankelijk onderzoek te doen naar verkeersveiligheid, geluidsoverlast bij 100 % bezetting, parkeren en milieueffecten. Ook wordt gepleit voor een TAM-omgevingsplan dat rekening houdt met de historische en landschappelijke waarde van de Brink.

Reactie gemeente

- 9.1 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7.1.
- 9.2 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12.
- 9.3 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 6.6.
- 9.4 Ten aanzien van het geldende Omgevingsplan wordt het bouwvlak niet vergroot en/of bouwregels verruimd. Het betreft een inpassing van de groepsaccommodatie "as it is". Gelet hierop doet het voorliggende plan geen afbreuk aan het cultuurhistorisch waardevolle (dorpse) karakter van Sleen en de Brink.
- 9.5 Het betreft een restrictieve inpassing van een groepsaccommodatie. Het plan gaat niet uit van het verwijderen van groen. De zienswijze kan op dit onderdeel niet worden overgenomen.
- 9.6 Het betreft een restrictieve inpassing van een groepsaccommodatie. Het bouwvlak ten aanzien van het geldende omgevingsplan wordt niet uitgebreid en ook worden er geen extra bouw/verhardingsmogelijkheden geboden ten opzichte van het huidige planologische kader. Daarnaast is er vooroverleg geweest met het Waterschap Vechtstromen in de vorm van een watertoets. Gelet hierop kan worden gesteld dat er geen problemen te verwachten zijn met betrekking tot de waterhuishouding.

- 9.7 Het betreft een restrictieve inpassing van een groepsaccommodatie die ruim 20 jaar feitelijk aanwezig is. Het is geen nieuwe ontwikkeling zoals bijvoorbeeld nieuwbouw van 60 woningen in een kern. We hebben de eigenaren en direct omwonenden gesproken over het ontwerp TAM-omgevingsplan voordat het in procedure is gegaan.
- 9.8 Het voorliggende TAM-omgevingsplan geeft blijk van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Er is reeds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarmee is voldoende onderzocht dat de groepsaccommodatie met maatregelen passend is in het gebied.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is deels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Containers en de glasbak moeten op het achterterrein worden gerealiseerd;
- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen.

Samenvatting zienswijze 10

- 10.1 Er is geen maximum aantal personen weergegeven in het plan.
- 10.2 Er wordt gevraagd om een maximale hellingshoek van het dak.

Reactie gemeente

- 10.1 Zoals ook in de voorgaande reacties is aangegeven, is op basis van de huidige omvang (79 bezoekers) de impact op het woon- en leefklimaat in beeld gebracht. Gelet daarop wordt voorgesteld om maximaal 79 bezoekers in de regels van het vast te stellen TAM-omgevingsplan op te nemen.
- 10.2 De afwijkingsbevoegdheid is al opgenomen in bestemmingsplan Veegplan Kernen dat van rechtswege deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Coevorden. In het bestemmingsplan Veegplan Kernen zijn geen bouwregels opgenomen ten aanzien van de hellingshoek. Het voorliggende TAM-Omgevingsplan geeft extra beperkingen ten aanzien van deze afwijkingsbevoegdheid. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden is een afwegingsgrond voor de afwijking.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is deels ongegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-Omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen.

Samenvatting zienswijze 11

- 11.1 De indiener van de zienswijze geeft aan in een pro forma zienswijze bezwaren te hebben over geluidsoverlast, schreeuwende mensen, parkeerproblemen, hoeveelheid kamers en zwembad, glijbaan en springkussens.

Reactie gemeente

- 11.1 Aanvullende gronden zijn niet aangeleverd. In deze zienswijzennota wordt bij de andere zienswijzen ingegaan op de voornoemde bezwaren.

Conclusie en voorstel

De pro forma zienswijze is ongegrond.

Samenvatting zienswijze 12

- 12.1 De 11 parkeerplaatsen zijn onvoldoende en dit veroorzaakt overlast voor de bezoekers van de kerk en is schadelijk voor het aanzicht van de dorpskern van Sleen.
- 12.2 Er is sprake van excessief geschreeuw, waarom is dit niet meegenomen in het akoestisch onderzoek?

Reactie gemeente:

- 12.1 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12.
- 12.2 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 5.6.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen;
- Verblijven in de buitenruimte anders dan een terras aanmerken als strijdig gebruik.

Samenvatting zienswijze 13

- 13.1 Het plan tast het straatbeeld van de Brink onevenredig aan. De groepsaccommodatie is niet kleinschalig en voldoet daarmee niet aan de gemeentelijke Omgevingsvisie. Er zouden maximaal 30 bedden toegestaan moeten worden.
- 13.2 In het ontwerpplan wordt niet duidelijk aangegeven welk deel van het complex Brink 9/9a de bestemming “groepsaccommodatie” gaat krijgen.
- 13.3 In het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt niet duidelijk aangegeven wat wordt verstaan onder de definitie ‘groepsaccommodatie’ en ‘recreatief nachtverblijf’. In het plan moet duidelijk worden opgenomen dat het uitsluitend gaat om een plek voor overnachtingen en niet om een plek met allerlei recreatieve voorzieningen op de grond rondom het gebouw. Een zwembad met glijbaan zou niet toegestaan moeten worden.
- 13.4 De gehanteerde norm voor parkeren, resulterend in 11 parkeerplaatsen, sluit niet aan bij de normen van CROW en van lokaleregelgeving.overheid.nl. Dit geeft een onevenredige aantasting van het straatbeeld.

Reactie gemeente

- 13.1 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 7.4.
- 13.2 Uit zowel de verbeelding als de motivering van het ontwerp TAM-Omgevingsplan Brink 9 Sleen blijkt dat Brink 9a onderdeel is van het plangebied. Om dit te verduidelijken wordt voorgesteld om de plannaam te wijzigen in: TAM-Omgevingsplan Brink 9 en 9a Sleen. Op grond van het vigerende plan kan de Brink 9a ook gebruikt worden ten behoeve van hotel, restaurant en/of café (horeca). De Brink 9a kan ook gebruikt worden ten behoeve van de groepsaccommodatie.
- 13.3 In het bestemmingsplan Veegplan Kernen dat van rechtswege deel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Coevorden is in artikel 1.73 een groepsaccommodatie gedefinieerd als volgt: “een gebouw, geen appartement, motel of pension zijnde, dat blijkens zijn indeling geschikt is om en bestemd is voor een groep of groepen te dienen als recreatief verblijf”. Speelvoorzieningen zijn ondergeschikt aan de aanduiding groepsaccommodatie en worden toegestaan. Er is een akoestische beoordeling gemaakt op basis van de huidige inrichting en hetgeen het TAM-omgevingsplan nu mogelijk maakt. Wel wordt op grond van dit onderdeel van de zienswijze voorgesteld om de airtrampoline en speelveld met speeltoestellen planologisch aan te duiden en verdere speeltoestellen uit te sluiten in het TAM-omgevingsplan.
- 13.4 Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2.12.

Conclusie en voorstel

De zienswijze is deels gegrond. Op basis van de zienswijze worden de volgende aanpassingen voorgesteld in het vast te stellen TAM-omgevingsplan:

- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen;
- De airtrampoline en speelveld met speeltoestellen planologisch aan te duiden en verdere overige bouwwerken uit te sluiten in het TAM-omgevingsplan.

3 Ambtelijke wijzigingen

Hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 van de toelichting van het TAM-Omgevingsplan zijn nader ingevuld.

4. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden ertoe dat wordt voorgesteld om de volgende wijzigingen door te voeren in het TAM-Omgevingsplan Brink 9 Sleen:

- Aanpassen plannaam in: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m – Brink 9 en Brink 9a Sleen
- Het voorgestelde geluidsschermbetrag tussen de groepsaccommodatie en Brink 8 wordt gewijzigd. In plaats van een transparant geluidsschermbetrag wordt er in de regels een gecertificeerd groen geluidsschermbetrag voorgeschreven (bestaande uit een kern-constructie met klimopbeplanting).
- Het aantal bezoekers aan de groepsaccommodatie te maximaliseren tot 79 personen.
- De airtrampoline en speelveld met speeltoestellen planologisch aan te duiden en verdere speeltoestellen uit te sluiten in het TAM-omgevingsplan.
- Containers en de glasbak moeten op het achterterrein worden gerealiseerd.