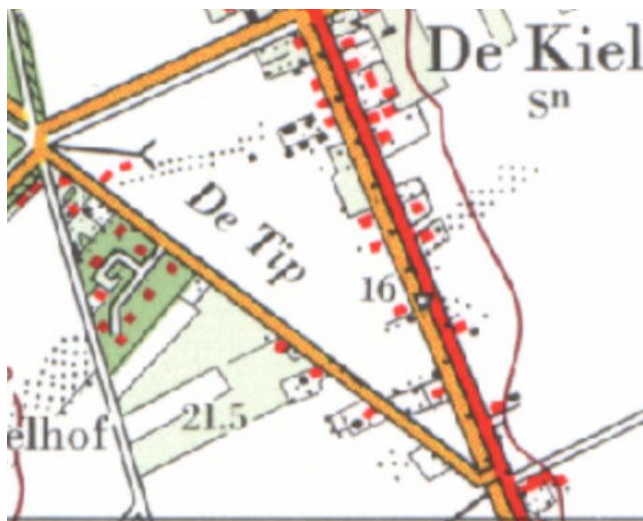




‘Parkachtig wonen in De Tip’

Transformatieplan voor park De Tip, De Kiel

Definitief
juni 2025

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. Een belangrijke stap in dat proces was het vaststellen van het streefbeeld in oktober 2024. Het streefbeeld is als bijlage 1 bijgevoegd.

In de maanden daarna is gewerkt aan de uitwerking van allerlei zaken die een plaats hebben gevonden in dit transformatieplan, in combinatie met het opstellen van een herziening van het omgevingsplan (in de vorm van een zogenaamd TAM-omgevingsplan, de opvolger van het vroegere bestemmingsplan) en overeenkomsten over de uitvoering van de diverse maatregelen. Het transformatieplan is de schakel tussen het omgevingsplan en de uitvoering van concrete maatregelen zoals die geborgd wordt in de anterieure overeenkomst tussen de eigenaren en de gemeente.

Einddoel

Het einddoel van de transformatie is dat er voor alle percelen op De Tip een bestemming geldt die permanente bewoning mogelijk maakt, waarbij er een uitzondering wordt gemaakt voor de eigenaren van de percelen die daar geen prijs op stellen. Dit doel zal worden vastgelegd in het 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 zijn vastgelegd in het transformatieplan en de overeenkomsten tussen de eigenaren en de gemeente.

Leeswijzer

In dit transformatieplan zijn de thema's en de daaruit voortvloeiende maatregelen uit het streefbeeld geconcretiseerd, zodat duidelijk is wie wat wanneer gaat uitvoeren, voor wiens rekening dat komt en in welke vorm het z'n beslag krijgt: als regel in het omgevingsplan, als uit te voeren actie in de anterieure overeenkomst, enzovoorts. Verder wordt ingegaan op de te bereiken meerwaarde/kwaliteitsimpuls.

Het gebied/park De Tip bestaat uit drie delen: het grootste deel aan de zuidzijde is het Bungalowpark Op De Kiel; de eigenaren daar zijn verenigd in een vereniging (VvE) met die naam. Wanneer het om dit deel gaat is in dit transformatieplan de benaming Op De Kiel gebruikt. Ten noorden van Op De Kiel ligt een straatje met daaraan vijf woningen zonder eigen naam of verenging. Daaraan grenst tenslotte het meest noordelijk gebied, ontsloten aan een gemeentelijke weg. Ook dit deel heeft geen eigen naam. Wanneer het om het gebied/park als geheel gaat wordt de naam De Tip gebruikt.

De thema's uit het streefbeeld en de concretisering daarvan

Het streefbeeld heeft als doel gehad 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 gebruik gemaakt van de zogenaamde kwaliteitskaarten.

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 is in dit transformatieplan concreet gemaakt.

Hierna per thema de onderwerpen die er voor De Tip toe doen, bestaande uit de tabel met acties uit het streefbeeld en een beschrijving van de concretisering daarvan.

Thema 1: Gebruik, bouwen en erf

In het streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	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
1.7	Bepalen wijze van bestemmen, gelet op beperken vergunningsvrij bouwen	Gemeente
1.8	Passend overgangsrecht voor afwijkende (bestaande) situaties opnemen in omgevingsplan	Gemeente

Deze zijn als volgt uitgewerkt en geconcretiseerd:

Ad 1.1

Eigenaren die de recreatiebestemming willen behouden en geen gebruik willen maken van het overgangsrecht hebben twee keuzes. De eerste is dat ze niet meegaan in de transformatie. Voor hen verandert er dan niets: de bestemming blijft recreatief en de bouwmogelijkheden (zie bij 1.6) wijzigen niet. De tweede mogelijkheid is dat zij wel meegaan in de transformatie naar een woonbestemming en kiezen voor een aanduiding op hun perceel in het omgevingsplan. Die aanduiding luidt 'recreatief gebruik toegestaan'. Hiermee kan er naast gewoond ook gerecreëerd worden, zij het zonder bedrijfsmatige exploitatie. Deze aanduiding is bedoeld voor de eigenaren die nu recreëren maar op enig moment de mogelijkheid willen hebben permanent te gaan wonen.

Ad 1.2 en 1.5

De Tip moet een groen park blijven. Daarom zijn er in het TAM-omgevingsplan regels opgenomen waarin staat dat schuttingen, hekken en muren verboden zijn als erfafscheiding. Ook is bepaald dat maximaal 20% van de oppervlakte van het perceel, na aftrek van wat bebouwd is, mag worden verhard

met tegels en dergelijke. Dat is niet alleen voor de groene uitstraling, maar ook voor de waterhuishouding.

Ad 1.3

In het TAM-omgevingsplan is opgenomen dat bedrijven aan huis die overlast kunnen veroorzaken (geluid, geur, autoverkeer, reclame-uitingen) niet zijn toegestaan. Andere vormen van bedrijvigheid, zoals een ZZP'er die zijn (kantoor)werk vanuit huis doet zijn toegestaan, mits ondergeschikt aan het wonen.

Ad 1.4

In De Tip staan de woningen niet 'strak in het gelid' zoals in veel woonwijken, maar wat meer 'speels' schuin of midden op de kavel. Daarmee is er een kenmerkende uitstraling ontstaan van grote, groene kavels met betrekkelijk kleine woningen erop die open, ruim en parkachtig aandoet. Om die kwaliteit te behouden zijn er in het omgevingsplan regels opgenomen voor de plaatsing van de woningen en de bijgebouwen. De woningen moeten op de huidige plaats blijven staan, maar kunnen wel naar achteren en naar een zijkant uitgebreid worden. De bijgebouwen staan in principe achter de woningen, met de mogelijkheid daarvan af te wijken met een vergunning, bijvoorbeeld voor carports. Verder zijn er regels opgenomen over de afstand van de woningen en de bijgebouwen tot de perceelsgrenzen.

Ad 1.6

De bouw mogelijkheden voor de woningen zijn gelijk gebleven: 100 m², een bouwhoogte van 8 m. en een goothoogte van 3 m. De bijgebouwen kunnen groter: 50 m² in plaats van voorheen 20 m². Ook kan er een carport worden gebouwd. Deze regels zijn opgenomen in het TAM-omgevingsplan.

Ad 1.7

Om het karakter van het park te behouden zijn de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen uitgesloten.

Ad 1.8

Het standaard overgangsrecht is opgenomen in het TAM-omgevingsplan: wat op grond van het bestaande bestemmingsplan legaal is gebouwd kan blijven staan, ook als het volgens het nieuwe TAM-omgevingsplan niet is toegestaan. Dat geldt ook voor wat onder het bestaande plan niet mocht, maar onder het nieuwe plan wel is toegestaan, zij het dat een vergunning wellicht nodig is. Wat onder het bestaande plan niet mocht en ook niet onder het nieuwe plan, valt niet onder het overgangsrecht; dat blijft illegaal.

Thema 2: Groen

In het Streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	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

Deze zijn als volgt uitgewerkt en geconcretiseerd:

Ad 2.1

Gekozen is voor een iets andere uitwerking dan het opstellen van een 'groenplan': om invulling te geven aan de verplichte toevoeging van een kwaliteitsimpuls is in samenwerking tussen de werkgroep vanuit het park en Landschapsbeheer Drenthe een plan met de naam 'De Tip Groener!', plan voor vergroting van de biodiversiteit en verbetering van de BasisKwaliteit Natuur' opgesteld. Dat plan geeft inspiraties en voorbeelden voor de particuliere tuinen en bevat concrete plannen voor vergroening van de gronden die in gezamenlijk bezit zijn in het gebied Op De Kiel. Die plannen moeten ook worden uitgevoerd en in het TAM-omgevingsplan is opgenomen dat dit groen in stand moet blijven. Het plan is als bijlage bij het TAM-omgevingsplan gevoegd. Verder blijven voor alle eigenaren de nu ook al geldende regels voor het kappen van bomen gelden en is er, zoals eerder genoemd, een verbod op schuttingen, muren en overmatige verharding van de particuliere percelen. Ook zijn groenstroken aan de west- en de zuidzijde opgenomen, zie ad 2.8.

Ad 2.2 en 2.3

Een bomeninventarisatie en het maken van afspraken met eigenaren die bomen op hun erf hebben die behouden moeten blijven is een te ingewikkelde, dure en ingrijpende zaak gebleken. In plaats daarvan is gekozen voor het opstellen van een plan zoals genoemd onder 2.1 en blijven de bestaande regels voor het kappen van bomen in stand.

Ad 2.4 en 2.7

Zie Ad 1.2 en 1.5

Ad 2.5 en 2.6

In het plan dat onder 2.1 is genoemd zijn plannen opgenomen voor het groen op de gezamenlijke gronden in Op De Kiel, waarin aandacht is besteed aan passende beplanting (streekeigen, geschikt voor de locatie en de ondergrond). Ook zijn tips en suggesties opgenomen voor passende beplanting (struiken, hagen) in de particuliere tuinen waar bewoners hun voordeel mee kunnen doen. Door het uitsluiten van schuttingen en dergelijke zullen de hagen (bestaande en nieuwe) het beeld blijven bepalen.

Ad 2.8

Aan de westelijke rand van het park ligt volgens het geldende bestemmingsplan een groenstrook van circa 6 m. Deze strook is bedoeld om het park in te passen in de (landelijke) omgeving en als overgang tussen aangrenzende agrarische gebied en het park. De strook ligt over de particuliere tuinen en binnen deze 6 meter moet het groen in stand blijven en mag niet worden gebouwd. In het TAM-omgevingsplan is deze strook opnieuw opgenomen en is wederom bepaald dat er geen bebouwing (zoals schuren, houtopslag, speelvoorzieningen en dergelijke) geplaatst mogen worden en dat het aanwezige groen niet mag worden verwijderd/gekapt, behalve voor normaal onderhoud.

Om een betere scheiding te vormen tussen het zuidelijk gelegen park De Eeke is nu ook een dergelijke groenstrook opgenomen aan de zuidzijde van De Tip. Deze is 3 m breed en vormt met de groenstrook die al aanwezig is op het terrein van De Eeke een buffer tussen beide parken.

Ad 2.9

De gezamenlijke gronden binnen Op De Kiel zullen voor wat betreft het groen worden ingericht volgens het plan genoemd onder ad 1. Het onderhoud en beheer zal daarop worden aangepast.

Thema 3: Openbare/collectieve ruimte (wegen en bermen)

In het streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	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

Deze zijn als volgt uitgewerkt en geconcretiseerd:

Ad 3.1

In 2024 zijn op de bestaande masten nieuwe armaturen geplaatst, met LED-verlichting en een nachtstand met sensor.

Ad 3.2

De gemeente heeft in een brief aan het bestuur van de VvE als eigenaar en beheerder van de weg door Op de Kiel enkele voorwaarden gesteld aan de wegen. Deze voorwaarden hebben te maken met een goede toegankelijkheid en het onderhoud en beheer in de situatie na de transformatie. Verwacht wordt dat het gebruik van de wegen intensiever wordt nu permanente bewoning officieel is toegestaan. Een dergelijke brief is ook gestuurd aan de eigenaren van de 5 woningen die een eigen weg in bezit hebben. In de brief is verder opgenomen dat de VvE Op De Kiel, respectievelijk de eigenaren in overleg met de gemeente de aansluiting van 'hun weg' op de openbare weg De Tip verbeteren, onder meer door het plaatsen van borden die aanduiden dat het om een eigen weg gaat, die niet onder het beheer van de gemeente valt. De geadresseerden hebben ingestemd met de inhoud van de brief en dit aan de gemeente laten weten.

Ad 3.3

Vanaf de weg De Tip zal de gemeente Coevorden nieuwe bordjes plaatsen bij de drie ingangen, waarop de betreffende huisnummers die aan de ingang grenzen staan aangegeven. De VvE Op De Kiel plaatst nieuwe reflecterende huisnummerbordjes binnen de weg door het park.

Ad 3.4

De Veiligheidsregio Drenthe heeft onderzocht of alle woningen goed bereikbaar zijn voor de hulpdiensten (ambulance, brandweer, politie). Gebleken is dat de wegen weliswaar niet voldoen aan de normen voor wat betreft breedte, bochtstralen en dergelijke, maar dat de bereikbaarheid voldoende is, mits niet op de weg wordt geparkeerd of er andere obstakels op staan. In Op De Kiel moet de bestaande doorgang naar de westkant, naar de Kwekebosweg, geschikt gemaakt worden als doorgang bij calamiteiten. De VvE Op De Kiel zal hier een hek plaatsen dat te openen is door de hulpdiensten. Dit is vastgelegd in de brief onder ad 3.2 genoemd.

Ad 3.5

De bestaande wegen en bermen hebben een bestemming 'verkeer' gekregen, zodat duidelijk is waarvoor ze bedoeld zijn.

Thema 4: Afval

In het streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

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

Deze zijn als volgt uitgewerkt en geconcretiseerd:

Ad 4.1 en 4.2

Op grond van bepalingen in de Wet milieubeheer heeft een gemeente de plicht huishoudelijk afval in te zamelen. In het noordelijk deel van De Tip gebeurt dat al. In Op De Kiel wordt de afvalinzameling nog door de VvE georganiseerd, omdat het in het verleden werd gezien als bedrijfsmatig afval. De afvalinzameling binnen Op De Kiel zal ook worden verzorgd door de gemeente. Omdat de weg door Op De Kiel niet geschikt is voor een vuilniswagen is in overleg met het VvE-bestuur besloten tot een systeem van ondergrondse afvalinzameling. Naast de ingang tot Op De Kiel zullen twee ondergrondse containers worden geplaatst, voor PMD (plastic, metalen, drankenverpakkingen) en restafval, en een bovengrondse container voor groenafval. 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. De eigenaren in het overige gedeelte van De Tip hebben de keuze gekregen: zij kunnen hun klike's behouden of gaan gebruik maken van de ondergrondse inzameling op de genoemde locatie.

Ad 4.3

Het nieuwe systeem van afvalinzameling gaat in per januari 2026.

Thema 5: Bouwbesluit (Besluit bouwwerken leefomgeving, Bbl)

In het streefbeeld zijn de volgende acties opgenomen:

	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

Deze zijn als volgt uitgewerkt en geconcretiseerd:

Ad 5.1 en 5.2

Er is voor bijna alle woningen in kaart gebracht in hoeverre ze voldoen aan de bouwkundige eisen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (het vroegere Bouwbesluit) zoals die voor reguliere woningen gelden. De eigenaren van de geïnspecteerde woningen hebben een inspectierapport ontvangen en de gemeente een afschrift.

Ad 5.3 en 5.4

Met eigenaren van woningen die niet voldoen aan de eisen zal de gemeente een termijn afspreken waarbinnen de noodzakelijke aanpassingen uitgevoerd moeten zijn. 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 de regels kunnen sancties worden opgelegd.

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. Voor de transformatie van De Tip is gekozen voor behoud van het groene karakter en vergroting van de biodiversiteit op het park. Dat is uitgewerkt in een plan dat in samenwerking tussen de werkgroep transformatie en Landschapsbeheer Drenthe is opgesteld. De Gemeente Coevorden, de Provincie Drenthe en Vitale Vakantieparken Drenthe hebben een bijdrage geleverd aan het mogelijk maken van dit plan. De strekking van het plan is hierboven al uitgelegd en uitgewerkt en het plan 'De Tip Groener!', plan voor vergroting van de biodiversiteit en verbetering van de BasisKwaliteit Natuur' is als bijlage bij het TAM-Omgevingsplan gevoegd.

De investeringen

Zoals ook al benoemd in het Streefbeeld: transformatie is een investering. Een heldere, eenduidige bestemming die recht doet aan het feitelijke gebruik, het oplossen van een aantal knelpunten en het oppakken van kansen voor verbetering kosten geld, maar dragen bij aan het woongenot en de waarde van het perceel met de woning. Die investeringen zijn en worden gedragen door zowel de gemeente als de eigenaren.

De kosten zijn nu bekend. Een deel daarvan zal door de individuele eigenaren gedragen moeten worden en daartoe zijn anterieure overeenkomsten tussen de gemeente en de eigenaren opgesteld. Daarnaast hebben, vooral in het traject om te komen tot dit transformatieplan en het omgevingsplan, andere partijen diverse kosten op zich genomen, die hieronder staan vermeld. De inzet in tijd en moeite van de werkgroep transitie en de gemeente zijn niet meegenomen, maar zijn onmisbaar gebleken!

Voor rekening van de eigenaren die meegaan in de transformatie:

- Kosten taxatie tbv vereveningsbijdrage (aandeel eigenaren)
- Vereveningsbijdrage
- Kosten voor het omgevingsplan (deels)
- Kosten kwaliteitsimpuls (deel van de kosten voor het plan en kosten uitvoering)
- Kosten van de bouwkundige inspectie
- Inzet door de werkgroep transitie, namens de eigenaren

Voor rekening van de Gemeente Coevorden:

- Kosten taxatie tbv vereveningsbijdrage (gemeentelijk aandeel)
- Kosten voor het omgevingsplan (deels)
- Kosten plan kwaliteitsimpuls (deels)
- Kosten projectleiding (deels)
- Ambtelijke inzet

Voor rekening van Vitale Vakantieparken Drenthe komen:

- Kosten plan kwaliteitsimpuls (deels)
- Scan risicoanalyse nadeelscompensatie (planschade)
- Kosten projectleiding (deels)

Tot slot

Met dit transformatieplan, in combinatie met het TAM-omgevingsplan en de anterieure overeenkomst, is een belangrijke stap in het transformatieproces van De Tip gezet. Nu komt het aan op de laatste onderdelen en de uitvoering van de plannen. De basis daarvoor is gelegd in de optelsom van alle plannen en de constructieve samenwerking tussen de leden van de werkgroep transitie, de Gemeente Coevorden en Vitale Vakantieparken Drenthe.