

Notitie beantwoording zienswijzen
TAM-omgevingsplan De Tip, De Kiel



Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota	3
1.2	Beknopte beschrijving plan	3
1.3	Algemene verordening gegevensbescherming.....	3
1.4	Ingediende zienswijzen	4
2	Behandeling zienswijzen	5
3.	Ambtelijke wijzigingen	12
4	Conclusie.....	13

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan De Tip, De Kiel' heeft met ingang van 1 oktober 2025 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Coevorden. Tijdens de periode dat het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er zeven schriftelijke zienswijzen ingediend.

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

1.2 Beknopte beschrijving plan

Ter plaatse van park De Tip in De Kiel is het bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip' (vastgesteld d.d. 03-02-2015) van toepassing. Dit bestemmingsplan maakt deel uit van het Omgevingsplan gemeente Coevorden (hierna: Omgevingsplan). Binnen dit plan geldt voor 39 percelen een functie die enkel recreatief verblijf mogelijk maakt. Daarnaast ligt op 20 percelen eenzelfde bestemming, met een perceelsgebonden aanduiding die tevens permanente bewoning toestaat. Aan de randen van het plangebied liggen tot slot enkele percelen met een reguliere woonbestemming.

Als uitvloeisel van het Programma Vitale Vakantieparken Coevorden is de afgelopen jaren gewerkt aan de transformatie naar een permanente woonfunctie van park De Tip in De Kiel. Met voorliggend TAM-omgevingsplan is aan de percelen waarvan de eigenaren dat wensen een functie toegekend die permanente bewoning mogelijk maakt. Enkele eigenaren (ca. 10%) wensen hun recreatieve functie te behouden; zij gaan niet mee in de transformatie. Bestaande percelen met een reguliere woonfunctie zijn buiten het plan gehouden, omdat deze percelen niet meer getransformeerd hoeven te worden. Deze percelen hebben immers al een woonfunctie.

In het TAM-omgevingsplan zijn op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Passende functie: het doel van transformatie is permanente bewoning mogelijk te maken voor alle woningen/percelen binnen het gebied. Hiermee wordt een einde gemaakt aan de bestaande ongelijke situaties (in sommige woningen mag op grond van een perceelsgebonden aanduiding wel worden gewoond, in andere niet), wordt recht gedaan aan het overwegende feitelijke gebruik (zo'n 80% wordt permanent bewoond) en het ontbreken van toeristisch-recreatief perspectief. Transformatie is echter geen 'knop die wordt omgezet': er vindt nog recreatief gebruik plaats en niet alle eigenaren zijn zover dat ze onvoorwaardelijk kiezen voor een 'woonbestemming'. Om draagvlak te creëren is de mogelijkheid geboden te kiezen uit 3 functies; 'wonen' (40 percelen), 'wonen, met mogelijkheid voor recreatief gebruik' (13 percelen) en 'behoud recreatieve bestemming' (8 percelen).
- Passende bouwmogelijkheden: behoud van het parkachtige karakter is van belang, omdat dit zorgt voor een uniek woonmilieu. Daarom wordt vastgehouden aan de huidige bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen (100 m²). Om recht te doen aan de woonfunctie worden wel extra mogelijkheden voor bijgebouwen (50 m² i.p.v. 20 m²) gecreëerd. De situering van bebouwing wordt gereguleerd middels gevellijnen om het parkachtige karakter van het park te behouden.
- Behoud groene karakter: in het verlengde van het behoud van het parkachtige karakter is ook het behoud van groen van belang. Daarom wordt maximaal 25% verharding per perceel toegelaten, zijn geen schuttingen toegestaan en zijn groenstroken aan de zuid- en westrand in het plangebied opgenomen.

1.3 Algemene verordening gegevensbescherming

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (AvG) van toepassing. 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).

1.4 Ingediende zienswijzen

Er zijn zeven zienswijzen ingediend:

- Zienswijze 1 is binnengekomen op 24 oktober 2025;
- Zienswijze 2 is binnengekomen op 24 oktober 2025;
- Zienswijze 3 is binnengekomen op 27 oktober 2025;
- Zienswijze 4 is binnengekomen op 28 oktober 2025;
- Zienswijze 5 is binnengekomen op 2 november 2025;
- Zienswijze 6 is binnengekomen op 7 november 2025;
- Zienswijze 7 is binnengekomen op 11 november 2025;

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

2 Behandeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien. Hierin worden alleen die aspecten samengevat die vallen binnen het bestek van de omgevingsplanprocedure.

Samenvatting zienswijze Reclamant 1

- 1.1 Reclamant constateert dat voor het perceel De Tip 49 (kadastraal bekend als gemeente Sleen, sectie A, nummer 4521) met bestemming 'wonen' en aanduiding 'recreatiewoning' in de regels is opgenomen dat het recreatieve gebruik niet meer hervat mag worden wanneer het recreatieve gebruik meer dan een jaar is onderbroken (artikel 7.3 onder a). Reclamant verzoekt het recreatieve gebruik, conform de anterieure overeenkomst, niet te beperken zoals artikel 7.3 onder a van onderhavig TAM-omgevingsplan dat wel doet.
- 1.2 Reclamant verzoekt de bestemming 'recreatie' ongewijzigd te laten indien de gemeente het verzoek onder 1.1 niet honoreert.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 De insteek van het doorgelopen transformatieproces was om park De Tip in De Kiel te transformeren naar een woonpark, een voormalig vakantiepark met een permanente woonfunctie. De opgenomen beperking van het recreatieve gebruik past in de lijn om park De Tip te transformeren naar een woonpark. In een woonpark is primair ruimte om te wonen. Recreatief gebruik is beperkt in artikel 7.3 onder a van onderhavig TAM-omgevingsplan om eventuele overlast voor de woonpercelen te beperken.

Nu is park de Tip geen typisch vakantiepark, gezien een receptie en recreatievoorzieningen ontbreken. Het recreatieve gebruik van park De Tip bestaat hoofdzakelijk uit recreatieve bewoning door inwoners die hun recreatiewoning als tweede woning gebruiken. Daarmee is het niet aannemelijk dat het verwijderen van de door de reclamant bedoelde beperking van het recreatieve gebruik leidt tot overlast voor woningen met een permanente woonfunctie. Verder is deze beperking van het recreatieve gebruik nauwelijks handhaafbaar. Daarmee is artikel 7.3 onder a onvoldoende rechtszeker.

Artikel 7.3 onder a van onderhavig TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd/verkort van: "...het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatiewoningen, met uitzondering van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste 1 jaar gestaakt is geweest" naar "...het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatiewoningen, met uitzondering van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'". De toelichting zal op basis hiervan ook worden aangepast (paragrafen 2.3 en 5.2).

- 1.2 Nu de gemeente het verzoek van de reclamant onder 1.1 honoreert, wordt het verzoek onder 1.2 buiten beschouwing gelaten.

Samenvatting zienswijze Reclamant 2

- 2.1 Reclamant stelt dat hij buiten de transformatie naar een woonpark gehouden is, zonder dat hij heeft aangegeven buiten deze transformatie te willen worden gehouden. Reclamant verzoekt het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Sleen, sectie A, nummer 5113 op te nemen in de transformatie naar een woonpark. Dat wil zeggen: de bestemming van het betreffende perceel te wijzigen van 'recreatie' naar 'wonen'. Reclamant stelt bereid te zijn de vereveningsbijdrage te betalen zodra de kavels verkocht zijn.
- 2.2 Reclamant is het niet eens met artikel 7.4.2 onder e van onderhavig TAM-omgevingsplan. Het bedoelde artikel heeft betrekking op gronden met de bestemming 'wonen' en luidt als volgt: "de

afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de afstand niet minder bedraagt dan de bestaande afstand". Reclamant stelt dat deze afstandsregel afwijkt van zijn bestaande vergunde situatie, waar geen afstandseisen zouden gelden.

- 2.3 Reclamant verzoekt dat voor toekomstige kopers van het betreffende perceel dezelfde vergunde rechten blijven gelden.

Gemeentelijke reactie

- 2.1 Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig ontwerp-omgevingsplan zijn er gesprekken met reclamant gevoerd om tot een aanvaardbare invulling van het betreffende perceel (kadastraal bekend is als gemeente Sleen, sectie A, nummer 5113) te komen om mee te gaan in de transformatie naar een woonpark. Deze gesprekken hebben niet tot een oplossing geleid die zowel voor reclamant als de gemeente aanvaardbaar is. Daarop is het perceel buiten de transformatie gehouden en blijft de bestemming 'recreatie' van kracht. Dat reclamant bereid is de vereveningsbijdrage te betalen maakt daarin geen verschil. De gemeente blijft graag in gesprek om tot een aanvaardbare invulling van het betreffende perceel te komen, maar kiest ervoor om de transformatie van de overige percelen op park De Tip hierdoor niet te laten ophouden.

- 2.2 Artikel 7.4.2 onder e van onderhavig TAM-omgevingsplan is opgenomen om het parkachtige karakter van park De Tip te behouden en tegelijkertijd meer bebouwingsmogelijkheden te geven, passend bij de woonfunctie, ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip'. In plaats van een minimale afstand tussen de woningen aan te houden, zoals in het vigerend bestemmingsplan het geval is, is de keuze gemaakt om in onderhavig TAM-omgevingsplan een minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens aan te houden. Hiermee wordt voorkomen dat de bebouwingsmogelijkheden op het ene perceel afhangen van de bebouwing op de naastgelegen percelen.

In het vigerend bestemmingsplan dient op grond van artikel 4.2.1 onder f de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen tenminste 20 m te bedragen. Dat komt, gemiddeld genomen, neer op 10 m afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens. In onderhavig TAM-omgevingsplan is binnen de bestemming 'wonen' de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens verkleind naar 5 m. Hierdoor nemen de bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming 'wonen' toe. De bouwregels voor gronden met de bestemming 'recreatie' zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

De stelling van reclamant dat in de bestaande vergunde situatie geen afstandseisen gelden, is niet correct. Er ligt namelijk een situatietekening ten grondslag aan de vergunde situatie, waarmee de situering van de (al dan niet gerealiseerde) bebouwing is vastgelegd. Daarnaast wijzigen de bebouwingsmogelijkheden van het betreffende perceel (kadastraal bekend is als gemeente Sleen, sectie A, nummer 5113) niet, nu de bestemming 'recreatie' behouden blijft.

- 2.3 Reclamant kan uitvoering geven aan een onherroepelijke vergunning zolang deze niet is ingetrokken, met dien verstande dat wordt voldaan aan de geldende bouwtechnische eisen. Vaststelling van onderhavig TAM-omgevingsplan doet geen afbreuk aan eerder vergunde rechten.

Samenvatting zienswijze Reclamant 3

- 3.1 Reclamant constateert dat voor de percelen met bestemming 'wonen' en aanduiding 'recreatiewoning' in de regels is opgenomen dat het recreatieve gebruik niet meer hervat mag worden wanneer het recreatieve gebruik meer dan een jaar is onderbroken (artikel 7.3 onder a). Reclamant verzoekt het recreatieve gebruik, conform de anterieure overeenkomst, niet te beperken zoals artikel 7.3 onder a van onderhavig TAM-omgevingsplan dat wel doet.

Gemeentelijke reactie

- 3.1 De insteek van het doorgelopen transformatieproces was om park De Tip in De Kiel te transformeren naar een woonpark, een voormalig vakantiepark met een permanente woonfunctie. De opgenomen beperking van het recreatieve gebruik past in de lijn om park De Tip te transformeren naar een woonpark. In een woonpark is primair ruimte om te wonen. Recreatief

gebruik is beperkt in artikel 7.3 onder a van onderhavig TAM-omgevingsplan om eventuele overlast voor de woonpercelen te beperken.

Nu is park de Tip geen typisch vakantiepark, gezien een receptie en recreatievoorzieningen ontbreken. Het recreatieve gebruik van park De Tip bestaat hoofdzakelijk uit recreatieve bewoning door inwoners die hun recreatiewoning als tweede woning gebruiken. Daarmee is het niet aannemelijk dat het verwijderen van de door de reclamant bedoelde beperking van het recreatieve gebruik leidt tot overlast voor woningen met een permanente woonfunctie. Verder is deze beperking van het recreatieve gebruik nauwelijks handhaafbaar. Daarmee is artikel 7.3 onder a onvoldoende rechtszeker.

Artikel 7.3 onder a van onderhavig TAM-omgevingsplan wordt gewijzigd/verkort van: "...het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatiewoningen, met uitzondering van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', met dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' niet mag worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste 1 jaar gestaakt is geweest" naar "...het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatiewoningen, met uitzondering van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning'". De toelichting zal op basis hiervan ook worden aangepast (paragrafen 2.3 en 5.2).

Samenvatting zienswijze Reclamant 4

- 4.1 Reclamant is van mening dat de aanduiding 'Park de Tip' of 'recreatiepark De Tip in De Kiel' geen recht doet aan de feitelijke situatie en dat het hier gaat om drie deelgebieden zonder onderlinge relatie.
- 4.2 Reclamant stelt dat neutrale voorlichting over de verschillende mogelijkheden ten aanzien van het transformatieproces (inclusief de mogelijkheid om buiten de transformatie te blijven en de recreatiebestemming te behouden) werd gemist en dat menig eigenaar druk heeft ervaren om mee te gaan in de transformatie.
- 4.3 Reclamant stelt dat de gezamenlijk gebruikte gronden in het zuidelijke deelgebied niet in eigendom zijn van de VvE, maar in onverdeeld eigendom van de 42 eigenaren. Volgens reclamant heeft de VvE een zeer beperkt mandaat voor beheer en onderhoud.
- 4.4 Reclamant stelt dat aan het inlossen van de provinciale eis tot het toevoegen van een kwaliteitsimpuls niet wordt voldaan nu de uitvoering van het hiertoe opgestelde groenplan niet afdwingbaar en daarmee boterzacht is.
- 4.5 Reclamant stelt dat bij de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op de belendende agrarische percelen niet alleen afstand moet worden gehouden tot de (recreatie)woningen. Volgens reclamant hebben de windrichting en onvoorzichtigheid (met gewasbeschermingsmiddelen) in het verleden schade toegebracht aan het groene karakter van de percelen binnen het plangebied.
- 4.6 Reclamant is van mening dat de onderbouwing waarom de functiewijziging naar permanent wonen bijdraagt aan het oplossen van de geconstateerde problematiek tekort schiet.
- 4.7 Reclamant stelt dat de bewering dat stacaravans niet op het park aanwezig zijn onjuist is.
- 4.8 Reclamant is van mening dat de bewering dat een kwaliteitsimpuls wordt ingevuld op een manier die bij het park past niet aannemelijk is gemaakt.
- 4.9 Reclamant stelt dat niet aan de door de provincie gestelde randvoorwaarde wordt voldaan dat het transformatieproces met en door betrokkenen vanuit het park moet plaatsvinden, nu er geen formeel en juridisch geborgd overlegkader is geweest, maar slechts een werkgroep met een gedurende het proces wisselende samenstelling.
- 4.10 Reclamant heeft twijfels bij het mandaat en de bezetting van de werkgroep en stelt dat hiermee enkele eigenaren zonder last of ruggespraak bepalen wat goed is voor alle eigenaren op het park.

- 4.11 Reclamant constateert dat de gemeentelijk projectleider zich weliswaar presenteerde als zodanig, maar dat Vitale Vakantieparken Drenthe op de achtergrond een grote rol lijkt te hebben. Volgens reclamant leidt dat tot (rol)verwarring.
- 4.12 Reclamant is van mening dat de omgevingsaspecten verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid gebagatelliseerd zijn. Volgens reclamant zijn bestaande knelpunten in de rondweg door het zuidelijke deel van De Tip niet meegenomen en is weg De Tip te smal, met onoverzichtelijke in- en uitritten.
- 4.13 Reclamant zet kritische kanttekeningen bij het gevolgde transformatieproces.

Gemeentelijke reactie

- 4.1 Voor wat betreft de naamgeving is aangesloten bij die van het huidige bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip', dat onderdeel is van het Omgevingsplan. Voorgenoemd bestemmingsplan heeft een vergelijkbare gebiedsafbakening als onderhavig TAM-omgevingsplan.
- 4.2 Iedere eigenaar binnen park De Tip heeft de gelegenheid gehad om te kiezen voor een woonbestemming, al dan niet met een aanduiding die recreatief gebruik mede mogelijk maakt. Het overgrote deel van de eigenaren heeft daar op basis van de verstrekte informatie een persoonlijke afweging/keuze over kunnen maken. Op eigenaren die geen woonbestemming wensten en de recreatiebestemming wilden behouden, zoals reclamant, is geen druk uitgeoefend.
- 4.3 Het is juist dat de bedoelde gezamenlijk gebruikte gronden in onverdeeld eigendom zijn van 42 eigenaren. De VvE voert het onderhoud en beheer van die gronden uit.
- 4.4 Het uitwerken en uitvoeren van een kwaliteitsimpuls is een verplichting die in beginsel bij het park ligt en die een onderdeel is van het transformatieproces. De aard en wijze van invulling en uitvoering zijn vrij te bepalen. Een kwaliteitsimpuls waarbij alle eigenaren individueel een verplichting krijgen tot het uitvoeren van maatregelen is nauwelijks te organiseren. Daarom is gekozen voor het opstellen van een groenplan dat uit twee delen bestaat: enerzijds een verplicht uit te voeren deel op de groenstroken en overig 'snippergroen' die in het gezamenlijk eigendom van de 42 eigenaren zijn en waarover de VvE het onderhoud en beheer voert. Anderzijds een deel waarin particuliere eigenaren een bijdrage kunnen krijgen om hun eigen erf te vergroenen. Voor beide delen geldt dat de uitvoering en de financiering vastgelegd is in de anterieure overeenkomst die alle eigenaren die meegaan in de transformatie hebben ondertekend.
- 4.5 Agrariërs dienen zich te houden aan een zorgplicht en protocollen bij het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Dat is voor recreatiewoningen niet anders dan voor reguliere woningen.
- 4.6 De functiewijziging naar permanent wonen doet recht aan de huidige feitelijke situatie, waarin een groot deel (circa 75%) van de woningen al permanent bewoond wordt. Voor 20 (van circa 60) percelen is permanente bewoning al toegestaan op basis van een perceelsgebonden beschikking. Met name de aanwezigheid van perceelsgebonden beschikkingen maakt dat een terugkeer naar volledig recreatief gebruik niet realistisch wordt geacht. Ook is er een grote maatschappelijke behoefte aan woningen en zijn de aanwezige woningen en de inrichting van het park geschikt voor de transformatie naar een woonpark. Daarnaast zijn er op het park geen recreatieve voorzieningen, zoals een receptie, restaurant of zwembad. Alles overwegende is een terugkeer naar volledig recreatief gebruik in alle redelijkheid niet haalbaar. Anders geformuleerd: het formaliseren van het gebruik voor permanente bewoning is een passend antwoord op de geconstateerde problematiek van een niet-vitaal vakantiepark zonder toeristisch perspectief.
- 4.7 Op ieder bouwperceel binnen het plangebied staat al een woning. Langdurige stalling en bewoning van eventueel op het erf gestalde (sta)caravans is noch in de huidige, noch in de toekomstige situatie toegestaan.
- 4.8 Er wordt voldaan aan de verplichting tot een plan waarin een meerwaarde of kwaliteitsimpuls is uitgewerkt en waarvan de uitvoering is geborgd, zoals gesteld onder 4.4.
- 4.9 Het is onwerkbaar een transformatieproces te doorlopen wanneer er geen vertegenwoordiging namens de eigenaren met de gemeente gesprekken kan voeren, plannen kan maken en voorstellen kan doen. Idealiter is dat een bestuur van een VvE of eigenaarsvereniging of een door

zo'n bestuur aangestelde werkgroep. Daarbij is het van belang dat zowel de bewoners als de recreanten vertegenwoordigd zijn. Het is aan de eigenaren van het gebied om daar invulling aan te geven. Bij De Tip deed zich de complicatie voor dat er geen 'natuurlijke' parkdekkende vertegenwoordiging was. Om die reden is er een werkgroep ingericht, samengesteld met vertegenwoordiging van diverse gelederen: eigenaren, bewoners en recreanten van verschillende delen van het plangebied, waarvan een deel bestuursleden van VvE 'Op de Kiel'. Deelname aan deze werkgroepen heeft voor iedereen open gestaan.

- 4.10 De werkgroep heeft, zeker in de fase dat aan belangrijke stappen als het streefbeeld, het transformatieplan en de anterieure overeenkomst gewerkt is, de stand van zaken met regelmaat teruggekoppeld aan de eigenaren. Dit gebeurde middels nieuwsbrieven en bijeenkomsten die onder leiding van de projectleider en in samenwerking met de werkgroep en de gemeente tot stand zijn gekomen. Daarnaast is er meermaals ruimte geweest voor persoonlijk overleg tussen individuele eigenaren en de projectleiding. Hier is ook gebruik van gemaakt.

Gedurende ten minste de afgelopen twee jaar zijn geen signalen van procesmatige of inhoudelijke ontevredenheid geuit. Dit neemt niet weg dat het proces niet altijd soepel is verlopen. Dit komt door de verschillende belangen die tijdens het transformatieproces spelen, maar ook door het feit dat park De Tip het eerste te transformeren park in de gemeente Coevorden is.

- 4.11 Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: VVPD) levert ondersteuning en expertise, die door de gemeenten in Drenthe die daarvan gebruik willen maken ingezet kan worden. In eerste instantie heeft VVPD ad hoc, op verzoek van de gemeentelijk projectleider advies gegeven, na het vertrek van de projectleider heeft de gemeente Coevorden een projectleider van VVPD ingehuurd. Om de koppeling naar het gemeentelijk apparaat te borgen is daar een projectondersteuner aan toegevoegd. Bij het proces zijn ook de verschillende relevante vakambtenaren van de gemeente betrokken.
- 4.12 Becijferd is dat er als gevolg van het toestaan van permanente bewoning een stijging van de verkeersintensiteit zal plaatsvinden. In de praktijk zal de stijging meevallen, nu een groot deel (circa 75%) van de woningen al permanent bewoond wordt. De rondweg door De Tip is beoordeeld op verkeersveiligheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten en wordt aanvaardbaar geacht. Hiervoor wordt aan de westzijde van het park een extra in-/uitgang gerealiseerd die enkel de hulpdiensten kunnen gebruiken in het geval van een calamiteit.

De weg De Tip is inderdaad een relatief smalle weg, deels in bezit bij particuliere eigenaren en onderhouden door de gemeente. In de toekomst kan overwogen worden kantstroken toe te voegen, mocht dit noodzakelijk blijken. Knelpunten bij langdurige of hevige regen zijn bekend en ook enigszins inherent aan wegen in het buitengebied.

- 4.13 De kritiek op het gevolgde proces om te komen tot transformatie van park De Tip en de bijbehorende planvorming is vooral analyserend en beschouwend van aard. Daarmee is ze van waarde voor het kritisch terugkijken op het doorlopen transformatietraject, het eerste in zijn soort in de gemeente Coevorden. Onder 4.2, 4.9, 4.10 en 4.11 is reeds ingegaan op een aantal procesmatige kritiekpunten. Het is echter niet relevant voor de vaststelling van onderhavig TAM-omgevingsplan. Daarom wordt hier verder niet op ingegaan.

Samenvatting zienswijze Reclamant 5

- 5.1 Reclamant constateert dat de gevellijn op perceel De Tip 39 (kadastraal bekend als gemeente Sleen, sectie A, nummer 4526) in het verlengde van de bestaande voorgevel ligt. Tegelijkertijd ligt het betreffende perceel in de 'buitenbocht' van de aangrenzende weg, waardoor de perceelgrens rond is. Dit zorgt ervoor dat er een relatief groot deel van het perceel is waar geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Reclamant verzoekt de gevellijn parallel aan de perceelgrens te trekken.
- 5.2 Reclamant constateert dat een bestaande houtschuur op perceel De Tip 39 niet aanwezig is op de kadastertekening en verzoekt deze alsnog op te nemen in de kadastertekening.
- 5.3 Reclamant is het niet eens met het opnemen van de bestemming 'groen' aan de zuidelijke rand van park De Tip. De betreffende groenstrook valt binnen de tuin van de reclamant, terwijl dit in

het vigerende bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip' niet het geval is. Reclamant verzoekt de groenstrook geheel op te nemen binnen het terrein van naastgelegen chaletpark De Eeke.

- 5.4 Reclamant is van mening dat de gevellijnen bij veel woningen vreemd zijn ingetekend.
- 5.5 Reclamant stelt dat er bouwwerken zijn die met vaststelling van onderhavig TAM-omgevingsplan voor de ingetekende gevellijnen komen te liggen. Reclamant vraagt zich af of de betreffende bouwwerken dan afgebroken moeten worden.
- 5.6 Reclamant stelt dat gesproken is over het aanhouden van een afstand van de perceelgrens voor het oprichten van nieuwe bebouwing. Volgens de reclamant is dat niet als zodanig in onderhavig TAM-omgevingsplan opgenomen.

Gemeentelijke reactie

- 5.1 De gevellijnen zijn binnen het plangebied zodanig ingetekend dat deze op de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bestaande recreatiewoningen en het verlengde daarvan liggen. Op deze manier is getracht elk van de percelen waar bebouwing is toegelaten op een vergelijkbare manier te benaderen. Dat er een relatief groot deel van het perceel is waar geen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten past bij de gewenste groene, parkachtige uitstraling van park De Tip.

In bepaalde situaties kan de gehanteerde wijze voor het intekenen van gevellijnen echter leiden tot een ongelukkige ligging van de gevellijn(en) ten opzichte van de aangrenzende weg. Dat is ook voor het betreffende perceel (kadastraal bekend is als gemeente Sleen, sectie A, nummer 4526) het geval. Dit perceel ligt inderdaad in de 'buitenbocht' van de aangrenzende weg. Hierdoor is een deel van de perceelgrens rond, terwijl de gevellijn een rechte lijn is. Op basis hiervan wordt de gevellijn gedeeltelijk gewijzigd. Er is een bocht in de gevellijn aangebracht, zodat deze meer de lijn van de aangrenzende weg volgt. De begrenzing van de aanduiding 'recreatiewoning' is ook zodanig aangepast dat deze aan de wegzijde de gevellijn volgt.

- 5.2 Voor het (laten) intekenen van bebouwing op een onderliggende topografische kaart kan reclamant een terugmelding aanmaken via de BAG Viewer (te raadplegen via: <https://bagviewer.kadaster.nl/>). Met onderhavig TAM-omgevingsplan kan dit niet worden bewerkstelligd.
- 5.3 De strook met de bestemming 'groen' aan de zuidelijke rand van park De Tip is 3 m breed. Deze groenstrook is opgenomen om een betere scheiding te vormen tussen de woonpercelen op park De Tip en het naastgelegen park De Eeke. De circa 8 m brede groenstrook die in het bestemmingsplan 'Chaletpark De Eeke' is opgenomen blijft ongewijzigd, zodat een in totaal 11 m. brede groenstrook ontstaat. Binnen deze strook is nieuwe bebouwing niet toegestaan. Met deze groenstrook wordt beoogd een buffer en functionele scheiding tussen chaletpark De Eeke en park De Tip aan te brengen. Een en ander is toegelicht in paragraaf 4.8.2 van de toelichting bij onderhavig TAM-omgevingsplan.
- 5.4 De gevellijnen zijn binnen het plangebied zodanig ingetekend dat deze op de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bestaande recreatiewoningen en het verlengde daarvan liggen. Op deze manier is getracht elk van de percelen waar bebouwing is toegelaten op een vergelijkbare manier te benaderen.
- 5.5 Bouwwerken die legaal aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van onderhavig TAM-omgevingsplan hoeven niet afgebroken te worden. Het overgangsrecht is gevat in artikel 12 van het TAM-omgevingsplan en is eveneens van toepassing.
- 5.6 In artikel 7.4.2 onder e en artikel 7.4.3 onder a van onderhavig TAM-omgevingsplan zijn afstandseisen tot de zijdelingse perceelgrens opgenomen voor respectievelijk hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen de bestemming 'wonen'. De bouwregels binnen de bestemming 'recreatie' zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven ten opzichte van bestemmingsplan 'De Kiel, De Tip'. Binnen de bestemming 'recreatie' geldt derhalve een afstandseis tot naastgelegen woningen. Hiermee wordt voorkomen dat (recreatie)woningen te dicht op elkaar staan.

Samenvatting zienswijze Reclamant 6

- 6.1 Reclamant stelt voor om op de percelen met de bestemming 'wonen' en aanduiding 'recreatiewoning' beperkte verhuur aan recreanten, bijvoorbeeld 10 of 12 weken per jaar, toe te laten. Reclamant heeft hiervoor een aantal redenen. Volgens de reclamant dekt de verhuur deels de kosten van onderhoud, heffingen en belastingen, blijven de woningen bij verhuur in optimale staat, genereert de verhuur inkomsten voor de gemeente Coevorden (toeristenbelasting) en is de verhuur van woningen een plus voor lokale ondernemers en de regio. Reclamant stelt daarnaast dat er slechts een klein aantal woningen met de bestemming 'recreatie' overblijft, terwijl er wel een doelgroep recreanten is die juist zoekt naar een recreatiewoning buiten een vakantiepark. Reclamant stelt verder dat woonhuizen in veel gemeenten tijdelijk verhuurd mogen worden tot 60 dagen per jaar. Volgens de reclamant ligt overlast door de voorgestelde wijziging niet voor de hand, nu de recreatieve bestemming in de huidige situatie ook geen overlast geeft en de duur van het recreatieve gebruik wordt beperkt.

Gemeentelijke reactie

- 6.1 De insteek van het doorgelopen transformatieproces was om park De Tip in De Kiel te transformeren naar een woonpark, een voormalig vakantiepark met een permanente woonfunctie. Bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is verboden in artikel 7.3 onder b van onderhavig TAM-omgevingsplan om eventuele overlast voor de woonpercelen te beperken. Dit past in de lijn om park De Tip te transformeren naar een woonpark.

Op basis van de zienswijze wordt beperkte verhuur aan recreanten verruimd van 0 tot 70 nachten (10 weken) per jaar. Het is aannemelijk dat hiermee de betreffende recreatiewoningen beter onderhouden kunnen blijven door de inkomsten uit de verhuur van de recreatiewoningen en park De Tip als geheel aantrekkelijk blijft. Tegelijkertijd blijft eventuele overlast voor de woonpercelen aanvaardbaar, nu de verhuur beperkt wordt tot slechts een deel van het jaar (70 nachten per jaar).

Samenvatting zienswijze Reclamant 7

- 7.1 Reclamant constateert dat de gevellijn op perceel De Tip 125 (kadastraal bekend als gemeente Sleen, sectie A, nummer 4779) tegen de zuidzijde van zijn/haar woning aan ligt. Reclamant stelt dat hij/zij het voornemen heeft om de bestaande woning geheel te slopen en te vervangen door een nieuwe woning, waarvoor hij/zij een bouwplan heeft ingediend bij de gemeente. Volgens de reclamant past het genoemde bouwplan niet binnen onderhavig TAM-omgevingsplan vanwege de ligging van de gevellijn. Reclamant verzoekt de gevellijn zodanig te verleggen dat het genoemde bouwplan qua situering wel passend is.

Gemeentelijke reactie

- 7.1 De gevellijnen zijn binnen het plangebied zodanig ingetekend dat deze op de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bestaande recreatiewoningen en het verlengde daarvan liggen. Op deze manier is getracht elk van de percelen waar bebouwing is toegelaten op een vergelijkbare manier te benaderen.

Reclamant heeft een bouwplan ingediend bij de gemeente. Het betreffende bouwplan past niet binnen onderhavig TAM-omgevingsplan vanwege de ligging van de gevellijn. De gevellijn wordt ruim 3 m in zuidwestelijke richting verplaatst. Hierdoor komt de gevellijn in het verlengde te liggen van de gevellijn van het naastgelegen perceel (De Tip 127). Hierdoor is er meer ruimte voor de beoogde sloop en nieuwbouw van de woning op perceel De Tip 125.

3. Ambtelijke wijzigingen

Ondanks zorgvuldige voorbereiding van het ontwerp-omgevingsplan worden de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- In het ontwerp-omgevingsplan lopen de bestemmingsvlakgrenzen niet overal gelijk met de kadastrale perceelgrenzen. Dit is een onvolkomenheid in de verbeelding en wordt middels een ambtshalve wijziging hersteld.
- In het ontwerp-omgevingsplan is tweemaal een lid a opgenomen onder artikel '7.4.3 Bijbehorende bouwwerken' (regels). Dit is een verschrijving, die middels een ambtshalve wijziging wordt hersteld. Onder artikel 7.4.3 worden geen leden toegevoegd of geschrapt.
- In het ontwerp-omgevingsplan is in de toelichting onder paragraaf 2.3 opgenomen dat de als Groen bestemde strook binnen onderhavig TAM-omgevingsplan 5 m breed is. De breedte van de als Groen bestemde strook aan de zuidzijde van het TAM-omgevingsplan is 3 m in plaats van 5 m. Dit is een verschrijving, die middels een ambtshalve wijziging wordt hersteld.
- In het verlengde van het behoud van het parkachtige karakter van park De Tip is ook het behoud van groen van belang. In het ontwerp-omgevingsplan is echter geen vergunningplicht voor het kappen van bomen opgenomen om dit te bewerkstelligen. Dit is een omissie, die middels een ambtshalve wijziging wordt hersteld. Onder de functies 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Recreatie' wordt een vergunningplicht voor het kappen van bomen opgenomen. Normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijn uitgezonderd van de vergunningplicht. Onder artikel 2 is tevens een definitie opgenomen van 'normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden'.

4 Conclusie

De zienswijzen geven een aanleiding het ontwerp-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd, waardoor het ontwerp-omgevingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.