



Gemeente  
Coevorden

Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
info@coevorden.nl  
www.coevorden.nl

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Per email: [REDACTED]

Uw bericht	Woo-verzoek 10 februari 2025
Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken Coevorden
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	11477-2025
Bijlage(n)	Diversen
Coevorden	17 maart 2025
Onderwerp	Besluit Woo-verzoek

Verzenddatum: 17 maart 2025

Geachte [REDACTED]

In uw brief van 10 februari jl. heeft u met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om het openbaar maken van documenten. Het verzoek om documenten gaat specifiek om de volgende documenten:

- Het integrale collegebesluit om de recreatieve bestemming voor het gebied Toenakkers in Meppen, en alle aan dat besluit ten grondslag liggende adviezen en rapporten;
- Het onderzoeksrapport op basis waarvan de gemeente tot de beslissing is gekomen dat het gebied Toenakkers als niet-vitaal gekwalificeerd is. En tevens de verslaglegging van dit besluit en alle daaraan ten grondslag liggende adviezen;
- Alle interne communicatie bij gemeente Coevorden over het al dan niet betrekken van woningeigenaren uit het gebied Toenakkers (of een vertegenwoordiging daarvan) bij de uitvoering van de Quick Scan. Inclusief de uitwisseling hierover met de opdrachtnemer van het onderzoek.

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

### Procesverloop

U heeft op 10 februari jl. een brief gestuurd waarin u aangaf eerder Woo-verzoeken te hebben ingediende waar u geen reactie op hebt ontvangen. Wij hebben hier per mail op gereageerd en onze excuses hiervoor aangeboden en tevens aangegeven de Woo-verzoeken nu gezamenlijk te zullen oppakken. Hiervan hebben wij u op 12 februari jl. een bevestiging gestuurd.

Tijdens de inventarisatie van de documenten zijn wij documenten tegengekomen die betrekking hebben op derden, zij worden aangemerkt als belanghebbende. Wij hebben bij deze belanghebbenden een zienswijze opgevraagd. Hierover hebben wij u op 24 februari jl. geïnformeerd. De belanghebbenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de openbaarmaking.

### Besluit

Wij besluiten uw verzoek deels toe te wijzen en de documenten (deels) openbaar te maken, met inachtneming van de uitzonderingsgronden uit hoofdstuk 5 van de Woo. Ook kunnen wij voor een deel niet aan uw verzoek voldoen, omdat voor dat deel geen documenten zijn aangetroffen. De inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is bijgevoegd, maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. In de inventarislijst is opgenomen welke uitzonderingsgronden van toepassing zijn.



### **Overwegingen**

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

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

Tijdens de inventarisatie hebben wij de volgende zoektermen gebruikt: *collegebesluit, Toenakkers, vitaliteitsscan, ZKA rapport, Quick Scan, communicatie, eigenaren.*

#### *Openbaar met uitzondering van: persoonsgegevens*

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

#### *Geen documenten*

Wij hebben tijdens de inventarisatie geen documenten gevonden over de interne communicatie bij gemeente Coevorden over het al dan niet betrekken van woningeigenaren uit het gebied Toenakkers (of een vertegenwoordiging daarvan) bij de uitvoering van de Quick Scan. Inclusief de uitwisseling hierover met de opdrachtnemer van het onderzoek. Omdat we geen documenten hebben gevonden over deze onderwerpen, kunnen wij u geen informatie hierover verstrekken. Wij kunnen daarom op dit punt niet aan uw verzoek voldoen.

### **Openbaarmaking**

Na de openbaarmaking van de documenten wordt uw Woo-verzoek, het besluit en de eventueel openbaargemaakte documenten op onze website geplaatst ([www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid](http://www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid)). Zo is de informatie voor iedereen beschikbaar. Een Woo-verzoek gaat namelijk over het openbaar maken van documenten voor iedereen.

### **Niet mee eens?**

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



Gemeente  
Coevorden

**Heeft u vragen over deze brief?**

Neem dan contact op met VVP via telefoonnummer 14 0524 of per mail: vvp-coevorden@coevorden.nl. Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 11477-2025 te vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

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



## Bezoor en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden

### De Algemene wet bestuursrecht

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

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

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

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

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

#### A. Bezwaarschrift

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

Gemeente Coevorden  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

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

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

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

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

Na ontvangst van het bezwaarschrift ontvangt u een ontvangstbevestiging.

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

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

#### Kostenvergoeding bezwaarprocedure

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

#### **Rechtstreeks beroep**

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

#### **B. Beroepschrift**

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

*Rechtbank Noord-Nederland  
Postbus 150  
9700 AD Groningen*

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

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

U ontvangt hierover bericht van de griffier van de rechtbank.

De griffierechten bedragen per 1 januari 2024:

€ 51,- bij zaken over een uitkering (sociale zekerheid);

€ 187,- voor natuurlijke personen (individuen) bij alle andere bestuursrechtelijke zaken;

€ 371,- voor rechtspersonen, alle zaken (bijvoorbeeld een bedrijf of de overheid).

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

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

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

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

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

Wordt uw verzoek ingewilligd dan wordt een speciale regeling getroffen voor de periode dat uw bezwaar- of beroepschrift nog in behandeling is. Voor de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd. Als u tegelijk met het beroep een voorlopige voorziening aanvraagt bedraagt het tarief voor natuurlijke personen € 371,- en voor rechtspersonen € 742,-. Nadere informatie over de procedure ontvangt u van de rechtbank.

# Wettelijk kader Woo-besluit

## Relevante artikelen uit de Woo

### Artikel 1.1

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

### Artikel 2.5

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

### Artikel 4.1

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

### Artikel 5.1

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

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

### **Artikel 5.2**

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

Gemeente Coevorden  
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders  
Kasteel 1  
7741 GC COEVORDEN

Plaats/datum: Utrecht, 10 februari 2025  
Betreft: Uitvoering programma Vitale Vakantieparken Toenakkers

Geacht college,

Op 24 december jl. hebben wij u met een beroep op de Wet open overheid (Woo) verzocht om ons het integrale collegebesluit om de recreatieve bestemming voor het gebied Toenakkers in Meppen, en alle aan dat besluit ten grondslag liggende adviezen en rapporten, te doen toekomen. Zoals u ongetwijfeld bekend, is de wettelijke reactietermijn op Woo-verzoeken vier weken en die is inmiddels ruim verstreken, zonder dat de gevraagde informatie aan ons is verstrekt. Ook na een tussentijds rappel is gemeente Coevorden in gebreke gebleven door niet te voldoen aan ons verzoek. Wij verzoeken u dringend hierop binnen uw organisatie te interveniëren en ons per ommegaande de gevraagde informatie te verstrekken.

Voorts lezen wij in de door de programma-organisatie Vitale Vakantieparken Drenthe uitgevoerde Quick Scan dat gemeente Coevorden in 2020 op basis van o.a. "gemeentelijk onderzoek" het gebied Toenakkers als niet-vitaal park heeft gekwalificeerd. Wederom met een beroep op de Wet open overheid verzoeken wij u om toezending van het in de Quick Scan bedoelde onderzoeksrapport op basis waarvan de gemeente destijds tot dit besluit is gekomen. Tevens zien wij graag de verslaglegging van dit in 2020 genomen gemeentelijke besluit en alle daaraan ten grondslag liggende adviezen, met belangstelling tegemoet.

In de op 12 september 2024 verschenen Quick Scan wordt tevens duidelijk gemaakt dat – in afwijking van de normale gang van zaken bij uitvoering van een dergelijk onderzoekstraject – er geen betrokkenheid is geweest met de woningeigenaren uit het gebied Toenakkers of een vertegenwoordiging daarvan. Zoals in eerdere correspondentie door ons al aangegeven, is als onderdeel van de eerder door het Bureau Ruimte & Vrije Tijd uitgevoerde Vitaliteitsscan wel gesproken met een vertegenwoordiging van woningeigenaren uit het gebied. Dat het niet aanwezig zijn van een vertegenwoordiging (bijv. in de vorm van een werkgroep of delegatie) de feitelijke reden is om in de Quick Scan de woningeigenaren niet te betrekken, snijdt derhalve geen hout. Ons lijkt hierin door de gemeente een weloverwogen besluit te zijn genomen, waarover wij graag nader worden geïnformeerd. Derhalve doen wij – nogmaals met een beroep op de Wet open overheid – het verzoek ons alle interne communicatie bij gemeente Coevorden over het al dan niet betrekken van woningeigenaren uit het gebied Toenakkers (of een vertegenwoordiging daarvan) bij de uitvoering van de Quick Scan, te doen toekomen.

Tot slot merken wij op dat de communicatie vanuit de Programmaorganisatie Vitale Vakantieparken bij gemeente Coevorden wat ons betreft buitengewoon gebrekkig is en zeer te wensen overlaat. Vanuit een oprechte belangstelling voor en betrokkenheid bij de

toekomst van het gebied Toenakkers, [REDACTED] hebben wij inmiddels meermaals informatie opgevraagd, waarna we moeten concluderen dat de daarop volgende informatievoorziening zeer te wensen overlaat, wat het vertrouwen in de gemeente Coevorden zeker niet ten goede komt.

Wij wijzen u erop dat wanneer bovenstaande verzoeken wederom niet tot tevredenheid worden afgehandeld, wij de gang richting de Nationale Ombudsman of de inzet van juridische ondersteuning niet zullen schuwen.

In afwachting van uw antwoord, verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] en [REDACTED]

Correspondentieadres:

[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED]



# Toenakkers – Meppen

Toenakkers in Meppen is een bungalowpark.

# Toenakkers - Meppen

## Vitaliteitspositie

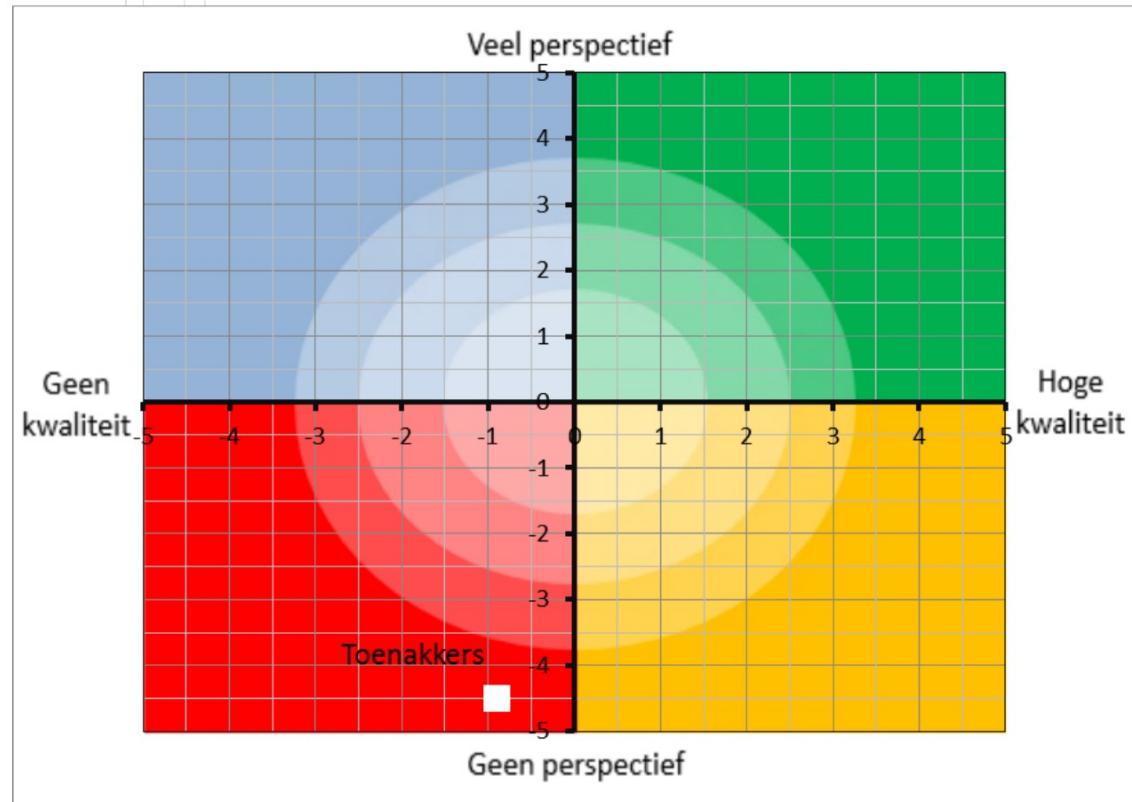
Kwaliteit: -0,9

Matige kwaliteit

Perspectief: -4,5

Geen perspectief

Zie de bijlage voor een generieke toelichting op de vitaliteitspositie.



# Toenakkers - Meppen

## Kwaliteit

De uitstraling van het park is verzorgd en schoon. Het park heeft geen toegankelijke en welkome uitstraling. Het park oogt als een woonwijk in het bos. De route naar het park is niet aangegeven.

De algemene staat van de bungalows is goed. De privacy per plaats is ruim voldoende.

Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen. De nabijheid van toeristische bezienswaardigheden of voorzieningen is matig.

## Perspectief

De schaal van het park is klein. Recreatieve verblijfsvormen (bv. toeristisch kamperen of accommodatieverhuur, seizoens- of jaarplaatsen) hebben een aandeel van ca. 0% van de totale capaciteit. Alternatieve verblijfsvormen (bv. permanent of deeltijd wonen of arbeidsmigranten) hebben een aandeel van ca. 100% van de totale capaciteit.

De toeristische bezetting is onder gemiddeld. Het lijkt niet mogelijk om buiten het park fysieke uitbreidingen te plegen.

*Vanuit recreatief oogpunt heeft het park geen toekomst. Er is nu nog sprake van een verzorgde situatie met ruime en redelijk goede bungalows. Wij adviseren de gemeente om de eigenaren aan te sporen om de transformatieladder te doorlopen en om vervolgens een transformatieplan op te stellen.*



# Toenakkers - Meppen

Reactie van het park



**Advies College van burgemeester en wethouders**

Datum	19 april 2024
Versie	0.95
Naam rapporteur	Mevr. [REDACTED] J
Afdeling - Team	Programma Vitale Vakantieparken Coevorden
Afgestemd met	
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	College
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	Mevr. [REDACTED] J
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen

**Onderwerp:**

QuickScan De Brinkskamp, De Tilkampen en Toenakkers i.h.k.v. VVPC

**Voorgesteld besluit:**

1. Kennis te nemen van de QuickScans van De Brinkskamp, De Tilkampen en Toenakkers.
2. De bijgesloten scans kunnen in worden gezien door de leden van de raad tijdens de raadsexcursie over het onderwerp Vitale Vakantieparken op 8 mei 2024.

**B & W d.d.**  
7 Mei 2024

**nr.:**

**Besluit:****Paraaf gemeentesecretaris:**

J

# Advies B&W gemeente Coevorden

## Onderwerp

Vitaliteitsscan De Brinkskamp, De Tilkampen en Toenakkers i.h.k.v. VVPC

## Besluit

1. Kennis te nemen van de QuickScans van De Brinkskamp, De Tilkampen en Toenakkers.
2. De bijgesloten scans kunnen in worden gezien door de leden van de raad tijdens de raadsexcursie over het onderwerp Vitale Vakantieparken op 8 mei 2024.

## Inleiding

In de raadsvergadering van 9 mei 2023 is toegezegd dat de uitvoering van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken via een tussentijdse scan te toetsen. Dit is gedaan met een vitaliteitsscans per park door een onafhankelijk adviesbureau. Het adviesbureau 'Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd' heeft deze opdracht gekregen.

Deze scans geven een beeld van een mogelijk toekomstscenario van een park. In december 2023 zijn voor drie parken, De Brinkskamp in Oosterhesselen, De Tilkampen in Gees en de Toenakkers in Meppen informatiebijeenkomsten gehouden waarbij uitleg en toelichting is gegeven over het programma en de uit te voeren vitaliteitscans. Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft kortgeleden deze scans opgeleverd. De scan voor het park Wico moet nog worden uitgevoerd en volgt in een later stadium.

## Argumenten

- 1.1 De uitkomsten van de scans zijn nog niet verwerkt tot een aanpak voor de vakantieparken.** Het vraagt nog enig werk om te komen tot een integraal advies hierover. Om deze reden worden de scans aan u ter kennisgeving aangeboden en niet ter besluitvorming.
- 1.2 Om mogelijke vragen van leden van de raad en betrokkenen te kunnen beantwoorden ontvangt u de scans.** Als bijlage van deze nota vindt u ook een samenvatting van de conclusies uit de scans.
- 2.1 8 mei 2024 is een raadsexcursie gepland waarbij gevraagd kan worden naar de onderzoeken.** We stellen daarom voor dat de scans ingezien kunnen worden. Tijdens de excursie wordt gerapporteerd over de stand van zaken in het programma en zijn de leden van de raad uitgenodigd om het vakantiepark Zuiderveld te bezoeken.
- 2.2 De scans zijn gedeeld met de betrokkenen van de vakantieparken.** Daarmee is de informatie voor een grote groep mensen beschikbaar die wellicht deze informatie met derden delen.

## Opmerkingen

geen

## Kosten, baten, dekking

n.v.t.

## Aanpak/uitvoering

Er is een raadsnota in voorbereiding waar o.a. het toekomstscenario van alle vakantieparken (inclusief de bovengenoemde drie parken) onderdeel van is. In de lange termijn agenda (LTA) is opgenomen dat u voor de raadsvergadering van 24 september 2024 een voorstel over mogelijke voortzetting van het programma Vitale Vakantie Parken agendeert. Een uitvoeringsagenda zal onderdeel zijn van dit voorstel. In deze uitvoeringsagenda wordt per park een toekomstscenario geschat. Hiervoor zal uw college een advies ontvangen over de mogelijke toekomstscenario's van de drie genoemde parken.

## Bijlagen:

- Samenvatting per park van de conclusies
- Quickscans per park

Bijlage:

## Informatie per park

### De Toenakkers Meppen

Het park, of gebied, De Toenakkers ligt dicht tegen het dorp Meppen

#### Conclusie BR&VT

- \* Aantal woningen: **35** – eind jaren 60 gebouwd-  
omvang park ca 7,5 ha.
- \* Zeer ruime kavels (1500 – 2500 m<sup>2</sup>)
- \* Wordt voornamelijk permanent gewoond
- \* Gebrek aan uniforme uitstraling, kwaliteit wegen matig,  
oogt als woonpark
- \* Bosachtig van karakter- omringd door natuur, ligt tegen  
dorpskern Meppen aan, typisch Esdorp en toeristisch aantrekkelijk
- \* Geen VvE aanwezig
- \* Recreatief gebruik/verhuur scenario: niet haalbaar
- \* Recreatief 2<sup>e</sup> huisjespark: Erg onwaarschijnlijk
- \* Score kwaliteit: negatief
- \* Score toeristisch toekomstperspectief: zeer negatief.

Conclusie vitaliteit: **niet vitaal**



### De Brinkskamp in Oosterhesselen

Vakantiepark De Brinkskamp ligt aan de doorgaande weg Zweeloo/Dalen tussen de dorpen Gees en Oosterhesselen.

#### Conclusie BR&VT

- \* Aantal woningen: **10** - eind jaren 60 gebouwd-  
omvang ca 1.3 ha
- \* Wordt voornamelijk permanent gewoond op het park
- \* Gebrek aan uniforme uitstraling
- \* Kavelgrootte ca 796 m<sup>2</sup> tot 1640 m<sup>2</sup>
- \* Woningen zijn goed onderhouden
- \* VvE van toepassing op het park
- \* Gebrek aan uniforme uitstraling
- \* Park oogt goed onderhouden
- \* Omringd door natuur
- \* Oosterhesselen biedt weinig dag recreatieve voorzieningen
- \* Vlak bij de N854 gelegen- 176 meter ervandaan
- \* Recreatief gebruik/verhuur scenario: niet realistisch
- \* Recreatief 2<sup>e</sup> huisjespark: onwaarschijnlijk
- \* Score kwaliteit: licht negatief
- \* Score toeristisch toekomstperspectief: zeer negatief.

Conclusie vitaliteit: **niet vitaal**



## Bungalowpark De Tilkampen in Gees

Het park ligt naast park De Kamp aan de Tilweg en dicht nabij de Geeserstroom en het natuurgebied. Er leek bij de start van het programma sprake van wateroverlast op het park, maar daar is nu niets meer over vernomen. De uitvoering van het natuurherstelproject bij de Geeserstroom in 2024 betekent een einde aan een jarenlange zoektocht of de Geeserstroom een nat moerasgebied moet zijn of een droger cultuurlandschap.

### Conclusie BR&VT

- \* Aantal woningen: 25 - omvang ca 3,5 ha- kavelgrootte 420 m<sup>2</sup> – 2323 m<sup>2</sup>
- \* Wordt voornamelijk gerecreëerd
- \* Woningen grotendeels goed onderhouden
- \* Gebrek aan uniformiteit van de woningen maar kwaliteit en eigentijdsheid is goed
- \* Wegen zijn in bezit en beheer van de gemeente
- \* Omringd door prachtige natuur en water – vlakbij Boswachterij Gees gelegen
- \* Geen VvE aanwezig
- \* Meerderheid wens eigenaren: recreatief blijven
- \* Recreatief gebruik scenario: niet haalbaar
- \* Recreatief 2<sup>e</sup> huisjespark: **haalbaar**
- \* Score kwaliteit: neutraal
- \* Score toeristisch toekomstperspectief: licht zorgelijk
- \* Conclusie vitaliteit: **niet volledig vitaal**



# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



## Voorlegger PFO

Portefeuillehouder/PFO	Wethouder Dhr. S. Stegen
Onderwerp/zaaknummer	1) CV Vitaliteitsscan De Brinkskamp, De Tilkampen en Toenakkers i.h.k.v. VVPC / 20125-2024 2) Antwoord mevr. [REDACTED] J / zaak 23195-2024
Ingediend door	[REDACTED] J
Doel bespreking	<input type="checkbox"/> Ter informatie <input checked="" type="checkbox"/> Ter bespreking <input checked="" type="checkbox"/> Ter voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W
Datum PFO	22 april 2024
Gewenste spreektijd	10 minuten
Gasten uit te nodigen (naam + functie)	[REDACTED] J Programmanager [REDACTED] J Projectmedewerker
Bijlagen	Ja, Collegevoorstel

### Korte samenvatting / toelichting inhoud document

- 1) Collegevoorstel waarin het college een concept-besluit wordt voorgelegd om:
  1. Kennis te nemen van de QuickScans van De Brinkskamp, De Tilkampen en Toenakkers.
  2. De bijgesloten scans ter inzage leggen voor de leden van de raad tijdens de raadsexcurse op 8 mei 2024.
  3. De uitkomsten van de QuickScans van deze parken later agenderen als onderwerp van besluitvorming.
- 2) Antwoord mail aan mevr. [REDACTED] J / zaak 23195-2024

Goedendag mevrouw [REDACTED] J, Beste [REDACTED] J

Bedankt voor uw bericht, goed om van u te horen. Ik begrijp uw bezorgdheid en stel u graag gerust dat we ons houden aan de belofte aan de raad en leg u graag uit waarom mensen deze brief bij nieuwe inschrijvingen ontvangen.

De belofte was dat we het handhavingstraject voor illegale bewoning op bungalowpark WICO zouden opschorten totdat het onderzoek naar het beleid voor vitale vakantieparken is afgerond. De huidige recreatieve bestemming blijft dus ongewijzigd. Deze belofte is terug te vinden op Handhaving illegale bewoning bungalowpark WICO RaadCoevorden - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)

Als iemand zich inschrijft op een adres met een recreatieve bestemming, volgen we de standaard procedure voor de Basis Registratie Personen (BRP). Dit betekent dat de

inschrijving niet wordt geweigerd en dat de gevolgen van permanente bewoning op een recreatieve bestemming schriftelijk wordt bevestigd. Dit betreft een standaardbrief die wij horen te sturen. Dat is ook gebeurd in deze situatie.

Mocht u nog vragen hebben na deze uitleg, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen via telefoon of e-mail. U bereikt ons op vvp-coevorden@coevorden.nl of via 14-0524. Wilt u hierbij het kenmerk 24408-2024 vermelden? Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met hartelijke groeten,

**Verzoek aan PFO**

1. Akkoord CV
2. Kennis te nemen van de concept-mail aan mevr. [REDACTED] **J**

<b>Proces:</b>	
<b>Datum LO</b>	
<b>Datum CMT</b>	
<b>Datum PFO</b>	
<b>Datum College</b>	7 mei 2024
<b>Datum Commissie</b>	
<b>Datum Raad</b>	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Voorlegger PFO

Portefeuillehouder/PFO	Steven Stegen/PFO Leefomgeving
Onderwerp/zaaknummer	Opgeleverde vitaliteitsscan en aanvullend onderzoek voor vakantiepark Toenakkers  Zaak 19649-2024
Ingediend door	[REDACTED] <b>J</b>
Doeel bespreking	<input type="checkbox"/> Ter informatie <input checked="" type="checkbox"/> Ter bespreking <input checked="" type="checkbox"/> Ter voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W
Datum PFO	Maandag 15 juli 2024
Gewenste spreektijd	10 minuten
Gasten uit te nodigen (naam + functie)	1. [REDACTED] <b>J</b> , projectleider VVPC – [REDACTED] <b>J</b> @vitalevakantieparkendrenthe.nl en 2. [REDACTED] <b>J</b> , programmamanager
Bijlagen	1. Collegevoorstel met vitaliteitsscan Toenakkers 2. Raadsinformatiebrief met de vitaliteitsscans van de Brinkskamp, de Tilkampen en Toenakkers.

### Korte samenvatting / toelichting inhoud document

Eind 2023 zijn in opdracht van de gemeente drie tussentijdse vitaliteitsscans uitgevoerd om de huidige situatie te evalueren op de vakantieparken Toenakkers in Meppen, de Brinkskamp in Oosterhesselen en de Tilkampen in Gees. Dit was noodzakelijk omdat eerdere onderzoeken gedateerd waren en als onderdeel van de toezegging tijdens de raadsvergadering op 9 mei 2023: *'De uitvoering van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken via een tussentijdse scan te toetsen...'* zijn deze vitaliteitsscans uitgevoerd.

De data uit de onderzoeken van 2018-2019 zijn geactualiseerd en aangepast aan de ontwikkelingen in recreatie en toerisme van de afgelopen jaren. Het doel van dit onderzoek was om te bepalen of de parken recreatief vitaal zijn. De Brinkskamp en de Tilkampen leken recreatief vitaal te zijn, terwijl Toenakkers niet recreatief vitaal leek te zijn. De vitaliteitsscans zijn inmiddels gereed en gedeeld met de eigenaren van de parken. De vitaliteitsscans nam u eerder ter kennisname aan, collegebesluit d.d. 7 mei 2024. En de

vitaliteitsscans lagen ter inzage voor de raadsleden tijdens de raadsexcursie op 8 mei jl. over het programma Vitale Vakantieparken.

In de raadsnota over de mogelijke voortzetting van het programma na 2024 is de uitvoering van het beleid onderwerp van besluitvorming. Het toetsen van de uitvoering van het huidige beleid voor de resterende 14 van de 17 parken is daar onderdeel van. Specifiek voor Wico is inmiddels een separaat onderzoek gestart. Daarmee is de motie van 9 mei 2023 afgedaan.

Deze raadsnota is geagendeerd op 24 september 2024.

#### **Verzoek aan PFO**

1. Akkoord te gaan met voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W middels bijgaand collegevoorstel.
2. Kennis te nemen van de Vitaliteitsscan van Bungalowpark Toenakkers.

<b>Proces:</b>	
<b>Datum LO</b>	
<b>Datum CMT</b>	
<b>Datum PFO</b>	15 juli 2024
<b>Datum College</b>	23 juli 2024
<b>Datum Commissie</b>	
<b>Datum Raad</b>	24 september 2024

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
info@coevorden.nl  
www.coevorden.nl

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente  
Coevorden

Uw brief	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	[REDACTED] <b>J</b>
Kenmerk	19649-2024:687865
Bijlage(n)	3
Coevorden	15 juli 2024
Onderwerp	Toekomst vakantiepark Toenakkers naar aanleiding van uitgevoerde vitaliteitsscan en opgeleverde vitaliteitsscans Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen

**24 JUL 2024**

Verzenddatum:

Geachte leden van de raad,

Eind 2023 zijn in opdracht van de gemeente drie tussentijdse vitaliteitsscans uitgevoerd om de huidige situatie te evalueren op de vakantieparken Toenakkers in Meppen, de Brinkskamp in Oosterhesselen en de Tilkampen in Gees. Dit was noodzakelijk omdat eerdere onderzoeken gedateerd waren en als onderdeel van de toesegging tijdens de raadsvergadering op 9 mei 2023: '*De uitvoering van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken via een tussentijdse scan te toetsen...*' zijn deze vitaliteitsscans uitgevoerd.

De data uit de onderzoeken van 2018-2019 zijn geactualiseerd en aangepast aan de ontwikkelingen in recreatie en toerisme van de afgelopen jaren. Het doel van dit onderzoek was om te bepalen of de parken recreatief vitaal zijn. De Brinkskamp en de Tilkampen leken recreatief vitaal te zijn, terwijl Toenakkers niet recreatief vitaal leek te zijn.

Om deze reden gaat de organisatie in samenwerking met de taskforce van Vitale Vakantieparken Drenthe verkennen, welke toekomstscenario's mogelijk zijn voor park de Toenakkers.

De vitaliteitsscans zijn inmiddels gereed en gedeeld met de eigenaren op de parken. Deze vitaliteitsscans lagen eerder ter inzage voor de raadsleden tijdens de raadsexcursie van het programma Vitale Vakantieparken op 8 mei jl.

De uitvoering van het beleid van de parken leggen we aan u voor in een raadsvoorstel over de verlenging van het programma.

Specifiek voor park Wico is een separaat onderzoek gestart waarover wij u later informeren.

Mocht u vragen hebben over de bijgesloten vitaliteitsscans dan kunt u contact opnemen met  
[REDACTED] bereikbaar via [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl).

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris



[REDACTED] (loco-secretaris)



R. Bergsma

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Advies College van burgemeester en wethouders**

Datum	9 juli 2024
Versie	14
Naam rapporteur	[REDACTED] J
Afdeling - Team	Programma's – Vitale Vakantieparken Coevorden
Afgestemd met	[REDACTED] J, Steven Stegen en [REDACTED] J
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	Niet van toepassing
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	Mw. [REDACTED] J
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen

**Onderwerp:**

Opgeleverde vitaliteitsscan en aanvullend onderzoek voor vakantiepark Toenakkers

**Voorgestelde Besluiten**

1. In samenwerking met Vitale Vakantieparken Drenthe te verkennen welke toekomstscenario's mogelijk zijn voor bungalowpark de Toenakkers in Meppen.
2. De vitaliteitscans van parken Toenakkers te Meppen, de Brinkskamp te Oosterhesselen en de Tilkampen te Gees, ter informatie aanbieden aan de raad via bijgesloten brief.

<b>B &amp; W d.d. 23 juli 2024</b>	<b>nr.:</b>
------------------------------------	-------------

**Besluit:**



**Paraaf gemeentesecretaris:**

[Redacted signature area]

J

## Advies B&W gemeente Coevorden

### Onderwerp

Opgeleverde vitaliteitsscan en verdere verkenning voor vakantiepark Toenakkers

### Voorgestelde Besluiten

1. In samenwerking met Vitale Vakantieparken Drenthe verder te verkennen welke toekomstscenario's mogelijk zijn voor bungalowpark de Toenakkers in Meppen.
2. De vitaliteitscans van parken Toenakkers te Meppen, de Brinkskamp te Oosterhesselen en de Tilkampen te Gees, ter informatie aanbieden aan de raad via bijgesloten brief.

### Inleiding

Eind 2023 zijn in opdracht van de gemeente drie tussentijdse vitaliteitsscans uitgevoerd om de huidige situatie te evalueren op de vakantieparken Toenakkers in Meppen, de Brinkskamp in Oosterhesselen en de Tilkampen in Gees. Dit was noodzakelijk omdat eerdere onderzoeken gedateerd waren en als onderdeel van de toezegging tijdens de raadsvergadering op 9 mei 2023: '*De uitvoering van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken via een tussentijdse scan te toetsen...*' zijn deze vitaliteitsscans uitgevoerd.

De data uit de onderzoeken van 2018-2019 zijn geactualiseerd en aangepast aan de ontwikkelingen in recreatie en toerisme van de afgelopen jaren. Het doel van dit onderzoek was om te bepalen of de parken recreatief vitaal zijn. De Brinkskamp en de Tilkampen leken recreatief vitaal te zijn, terwijl Toenakkers niet recreatief vitaal leek te zijn. De vitaliteitsscans zijn inmiddels gereed en gedeeld met de eigenaren van de parken. De vitaliteitsscans nam u eerder ter kennisname aan, collegebesluit d.d.7 mei 2024. En de vitaliteitsscans lagen ter inzage voor de raadsleden tijdens de raadsexcursie op 8 mei jl. over het programma Vitale Vakantieparken.

### Argumenten

#### **1.1 Mogelijkheid om af te wijken van de huidige bestemming onvoldoende onderzocht.**

Bureau Ruimte & Vrije Tijd acht het onwaarschijnlijk dat de recreatieve functie van de Toenakkers, als 2e huisjespark of voor verhuur, kan worden hersteld gegeven de aanwezige bewoning. De Toenakkers is een gebied/park met 35 recreatiewoningen en ligt dicht bij het dorp Meppen. Het gebied/park is bosrijk en wordt omringd door natuur. Er zijn 10 BRP-inschrijvingen en 3 persoonsgebonden beschikkingen van toepassing. Twee eigenaren bezitten samen 7 recreatiewoningen. Een enkele eigenaar gebruikt de recreatiewoning nog als 2e huisje of verhuurt de woning aan gasten.

Het argument dat het park tegen de dorpskern van Meppen aanligt en er voornamelijk gewoond lijkt te worden, is niet doorslaggevend om mee te gaan in het advies van het bureau om te transformeren. Mogelijke transformatie is onvoldoende onderbouwd en de verdere consequenties zijn niet onderzocht als de gemeente toch vasthoudt aan de recreatieve bestemming. Verdere verkenning is daarom wenselijk voordat u de raad kan voorstellen om mogelijk af te wijken van de huidige bestemming. Dit raadsbesluit is hiervoor nodig op basis van de beslismatrix, zoals vastgesteld in het programmacontract.

#### **2.1 Wij hebben toegezegd de raad te informeren over de uitkomsten van de scans.**

### Participatie

Bij de start van de actualisering van de vitaliteitsonderzoeken zijn de eigenaren van de recreatiewoningen betrokken. Via een aankondigingsbrief zijn de eigenaren uitgenodigd voor informatiebijeenkomsten. Daarna zijn de vitaliteitsscans uitgevoerd en is met bewoners gesproken. Ook konden zij een vragenlijst

invullen. De vitaliteitsscans zijn in conceptversie aan de eigenaren toegestuurd met de mogelijkheid tot feedback. Deze feedback is in de vitaliteitsscan opgenomen als bijlage en opnieuw aan de eigenaren gestuurd.

### **Kosten, baten, dekking**

De aanpak voor de parken valt binnen het uitvoeringsprogramma VVP Coevorden.

### **Aanpak/Uitvoering**

In de raadsnota over de mogelijke voortzetting van het programma na 2024 is de uitvoering van het beleid onderwerp van besluitvorming. Het toetsen van de uitvoering van het huidige beleid voor de resterende 14 van de 17 parken is daar onderdeel van. Specifiek voor Wico is inmiddels een separaat onderzoek gestart. Daarmee beschouwen wij de motie van 9 mei 2023 afgedaan.

Deze raadsnota is geagendeerd op 24 september 2024.

### **Communicatie**

De raad wordt geïnformeerd via bijgesloten brief.

### **Bijlagen**

1. Concept Raadsbrief
2. Vitaliteitsscan Toenakkers. Uitgevoerd en opgesteld door Bureau Ruimte en Vrije Tijd.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Advies College van burgemeester en wethouders**

Datum	5 december 2024
Versie	3
Naam rapporteur	Dhr. [REDACTED] <span style="background-color: blue; color: white;">J</span>
Afdeling - Team	Programma VVPC
Afgestemd met	Dhr. S. Stegen en [REDACTED] <span style="background-color: blue; color: white;">J</span>
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	PFO en College
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen

**Onderwerp:**

Opstart proces tot revitalisering Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen conform het programma Vitale Vakantie Parken 2025-2027

**Voorgesteld besluit:**

1. In te stemmen met de opstart tot revitaliseren Toenakkers naar een extensief recreatiepark
2. In te stemmen met de opstart tot revitaliseren de Brinkskamp naar een extensief recreatiepark
3. In te stemmen met de opstart tot revitaliseren de Tilkampen naar een extensief recreatiepark
4. De raad te informeren via bijgaande raadsinformatiebrief

<b>B &amp; W d.d.</b>	<b>nr.:</b>
-----------------------	-------------

**Besluit:****Paraaf gemeentesecretaris:**

## Advies b&w gemeente Coevorden

### Onderwerp

Opstart proces tot revitalisering Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen conform het programma Vitale Vakantie Parken 2025-2027

### Besluit

1. In te stemmen met de opstart tot revitaliseren Toenakkers naar een extensief recreatiepark
2. In te stemmen met de opstart tot revitaliseren de Brinkskamp naar een extensief recreatiepark
3. In te stemmen met de opstart tot revitaliseren de Tilkampen naar een extensief recreatiepark
4. De raad te informeren via bijgaande raadsinformatiebrief

### Inleiding

In februari 2024 zijn de definitieve vitaliteitscans van Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen opgeleverd door bureau voor Ruimte & Vrije tijd.

De bewoners/ eigenaren op het park zijn meegenomen in de resultaten. In een brief van maart 2024 is ze te kennen gegeven dat:

- De gemeente eerst de rapportages gaat bestuderen van de drie parken die zijn onderzocht.
- Deze aangevuld worden met adviezen voor een mogelijke toekomstpak per park, opgesteld vanuit het programma Vitale Vakantieparken Coevorden.
- Er rekening wordt gehouden met de tijd, inspanningen en de beschikbare personele capaciteit. De verwachting is dat er uiterlijk eind 2024, begin 2025 concrete vervolgstappen gezet kunnen worden.
- Er ook concrete uitspraken worden over het proces en een planning voor de parken.

Uit de vitaliteitsscans is per park een beeld naar voren gekomen van de huidige recreatieve waarde en welke toekomstmogelijkheden worden gezien.

Voor de Tilkampen wijst de uitkomst eenduidig richting recreatie. Voor de Brinkskamp was de uitkomst al iets minder duidelijk en voor Toenakkers is aangegeven dat een aanvullend onderzoek nodig is om tot een goede keuze voor de toekomst te komen. Vanuit de taskforce VVP Drenthe zijn verdiepende analyses uitgevoerd voor zowel Toenakkers als de Brinkskamp om zo tot een betere afweging voor de mogelijke toekomstpak te komen.

### Argumenten

Voor het park Toenakkers geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan, in combinatie met de verdiepende analyse, aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark de beste optie voor de toekomst is. Het vakantiepark Toenakkers is gelegen in Meppen met 35 woningen verdeeld over twee naast elkaar gelegen gebieden. Het huidige aandeel permanente bewoning ligt op 31%.

Op basis van de vitaliteitsscan recreatie, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, is geconcludeerd dat het gebied recreatief niet vitaal is. Hoofdreden die daarbij is aangegeven; er is geen organisatiegraad op het park, het is een verzameling van individuele huisjes. Echter het transformeren van het park naar wonen ligt ook niet voor de hand gezien de uitstraling van het park en de huisjes en de ligging in het bos/natuur. In de besluitvorming voortzetting programma VVP is bij dit park aangegeven dat nog een nader onderzoek nodig is om een keuze te maken tussen revitaliseren en transformeren.

Deze aanvullende analyse is uitgevoerd door de taskforce VVPD om meer onderbouwd tot een mogelijk toekomstbeeld te komen.

Uitkomsten van de QuickScan VVPD van september 2024.

De bevindingen uit de analyse geven aan dat Toenakkers zou kunnen functioneren als een 2<sup>e</sup> huisjes park/extensief recreatiepark voor de rustzoeker. Het park heeft een dermate uitstraling dat het niet lijkt op een reguliere woonbuurt, en dat voor het grootste deel niet voor de hand ligt om zo in te richten. Het park en zijn omgeving is recreatief gezien aantrekkelijk. Natuurgebied de Palms is nabij en het park zelf ligt binnen het nationale netwerk natuur (NNN).

Voor het park de Brinkskamp geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de verdiepende analyse aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark de beste optie voor de toekomst is.

De Brinkskamp is een klein park nabij Oosterhesselen met 10 woningen, waarvan 3 woningen nu permanent bewoond zijn. Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, is de uitkomst dat het gebied recreatief niet vitaal is. De hoofdreden is dat er geen organisatiegraad op het park is, het is een verzameling van individuele huisjes.

Het park en de recreatieobjecten zien er goed onderhouden uit. Het groenonderhoud is netjes, de paden en wegen zijn over het algemeen goed begaanbaar en onderhouden, en de algemene uitstraling van het park is verzorgd. Zowel de eigentijdsheid als uitstraling verschilt per object. De recreatieobjecten liggen mooi in de natuur, en hebben uitzicht over bos en weiland. Op het park zelf zijn geen recreatieve voorzieningen beschikbaar.

Uitkomsten QuickScan van VVPD van september 2024.

Bij de Brinkskamp lijkt de permanente bewoning nog niet de overhand te hebben. Er is er slechts één persoonsgebonden beschikking van de 3 inschrijvingen in de BRP. Dat betekent dat beëindigen van de permanente bewoning op termijn in redelijkheid mogelijk is en er geen onomkeerbare situatie is bereikt. Afgesehen van de wat geïsoleerde ligging en de verkeerskundig niet optimale ontsluiting zou de Brinkskamp zich qua fysieke inrichting en de juridisch-planologische inpasbaarheid best kunnen lenen voor transformatie naar een permanente woonfunctie.

Voor het park de Tilkampen geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de uitdrukkelijke wens van de eigenaren aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark de beste optie voor de toekomst is.

De Tilkampen ligt in Gees met 25 recreatiwoningen waar een gering vermoeden is dat een enkel huisje wellicht permanent bewoond is. Het park en de recreatieobjecten zien er goed onderhouden uit. Het groenonderhoud is netjes en de algemene uitstraling van het park is verzorgd. De eigentijdsheid, bouwstijl en uitstraling verschilt per object. De recreatieobjecten liggen mooi in de natuur. Het park biedt geen gedeelde recreatieve voorzieningen. De recreatieve beleving is op dit moment redelijk, dit komt voornamelijk door het huidige recreatieve gebruik en de mooie ligging.

Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, kunnen we concluderen dat het gebied recreatief niet volledig vitaal is. Het merendeel van de eigenaren heeft de voorkeur voor het recreatief blijven van het park. De zorg zit vooral op het toekomstperspectief. Het park is nu nog recreatief van karakter en wordt ook zo gebruikt, maar er liggen risico's voor de toekomst.

### **Opmerkingen**

Op de parken komt in beperkte mate bewoning voor. Deze bewoning willen we uitfaseren om zo tot vitale vakantieparken te komen. De wijze waarop we de uitfasering gaan doen zal worden beïnvloed door eventuele voorwaarden die nog aangereikt gaan worden vanuit het ministerie van VRO.

### **Kosten, baten, dekking**

In het raadsbesluit verlenging programma 2025 t/m 2027 zijn de financiële middelen opgenomen. In de meerjarenbegroting is de verlenging van het programma verwerkt.

### **Aanpak/uitvoering**

We informeren de eigenaren/bewoners van de parken, in december 2024, dat we gezamenlijk tot een toekomstplan willen komen. Begin 2025 gaan we samen met het park aan de slag. In de eerste bijeenkomst wordt uitleg gegeven waarom revitalisering de beste optie is voor de toekomst. En gaan we verderop in het traject met de permanente bewoners van het park, op vrijwillige basis, tot afspraken komen over beëindiging en uitfasering van de bewoning.

Hiervoor willen we het kalenderjaar 2025 gebruiken, zodat we eind van dat jaar heldere afspraken en een toekomstplan hebben liggen. Die wordt in 2026 tot uitvoering gebracht.

### **Communicatie**

Naar aanleiding van het besluit wordt een informatieve brief naar de gemeenteraad verstuurd.

### **Bijlagen**

- Quickscan Toenakkers
- Quickscan De Brinkskamp

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

**Advies College van burgemeester en wethouders**

Datum	5 december 2024
Versie	5
Naam rapporteur	Dhr. [REDACTED] <b>J</b>
Afdeling - Team	Programma VVPC
Afgestemd met	Dhr. S. Stegen en [REDACTED] <b>J</b>
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	PFO en College
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	Mw. [REDACTED] <b>J</b>
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen

**Onderwerp:**

Opstart proces tot revitalisering Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen conform het programma Vitale Vakantie Parken 2025-2027

**Voorgesteld besluit:**

1. Te besluiten tot de opstart tot revitaliseren Toenakkers naar een extensief recreatiepark
2. Te besluiten tot de opstart tot revitaliseren de Brinkskamp naar een extensief recreatiepark
3. Te besluiten tot de opstart tot revitaliseren de Tilkampen naar een extensief recreatiepark
4. De raad te informeren via bijgaande raadsinformatiebrief

<b>B &amp; W d.d.</b>	<b>nr.:</b>
-----------------------	-------------

**Besluit:****Paraaf gemeentesecretaris:**

## Advies b&w gemeente Coevorden

### Onderwerp

Opstart proces tot revitalisering Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen conform het programma Vitale Vakantie Parken 2025-2027

### Besluit

1. Te besluiten tot de opstart tot revitaliseren Toenakkers naar een extensief recreatiepark
2. Te besluiten tot de opstart tot revitaliseren de Brinkskamp naar een extensief recreatiepark
3. Te besluiten tot de opstart tot revitaliseren de Tilkampen naar een extensief recreatiepark
4. De raad te informeren via bijgaande raadsinformatiebrief

### Inleiding

In februari 2024 zijn de definitieve vitaliteitscans van Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen opgeleverd door bureau voor Ruimte & Vrije tijd.

De bewoners/ eigenaren op het park zijn meegenomen in de resultaten. In een brief van maart 2024 is ze te kennen gegeven dat:

- De gemeente eerst de rapportages gaat bestuderen van de drie parken die zijn onderzocht.
- Deze aangevuld worden met adviezen voor een mogelijke toekomstpak per park, opgesteld vanuit het programma Vitale Vakantieparken Coevorden.
- Er rekening wordt gehouden met de tijd, inspanningen en de beschikbare personele capaciteit. De verwachting is dat er uiterlijk eind 2024, begin 2025 concrete vervolgstappen gezet kunnen worden.
- Er ook concrete uitspraken worden gedaan over het proces en een planning voor de parken.

Uit de vitaliteitsscans is per park een beeld naar voren gekomen van de huidige recreatieve waarde en welke toekomstmogelijkheden worden gezien.

Voor de Tilkampen wijst de uitkomst eenduidig richting recreatie. Voor de Brinkskamp was de uitkomst al iets minder duidelijk en voor Toenakkers is aangegeven dat een aanvullend onderzoek nodig is om tot een goede keuze voor de toekomst te komen. Vanuit de taskforce VVP Drenthe zijn verdiepende analyses uitgevoerd voor zowel Toenakkers als de Brinkskamp om zo tot een betere afweging voor de mogelijke toekomstpak te komen.

### Argumenten

Voor het park Toenakkers geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan<sup>de</sup>, in combinatie met de verdiepende analyse, aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>e</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.

Het vakantiepark Toenakkers is gelegen in Meppen met 35 woningen verdeeld over twee naast elkaar gelegen gebieden. Het aantal permanent bewoonde huisjes is 11.

Op basis van de vitaliteitsscan recreatie, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, is geconcludeerd dat het gebied recreatief niet vitaal is. Hoofdreden die daarbij is aangegeven; er is geen organisatiegraad op het park, het is een verzameling van individuele huisjes. Echter het transformeren van het park naar wonen ligt ook niet voor de hand gezien de uitstraling van het park en de huisjes en de ligging in het bos/natuur. In de besluitvorming voortzetting programma VVP is bij dit park aangegeven dat nog een nader onderzoek nodig is om een keuze te maken tussen revitaliseren en transformeren.

Deze aanvullende analyse is uitgevoerd door de taskforce VVPD om meer onderbouwd tot een mogelijk toekomstbeeld te komen.

### Uitkomsten van de QuickScan VVPD van september 2024.

De bevindingen uit de analyse geven aan dat Toenakkers zou kunnen functioneren als een 2<sup>e</sup> huisjes park/extensief recreatiepark voor de rustzoeker. Het park heeft een dermate uitstraling dat het niet lijkt op een reguliere woonbuurt, en dat voor het grootste deel niet voor de hand ligt om zo in te richten. Het park en zijn omgeving is recreatief gezien aantrekkelijk. Natuurgebied de Palms is nabij en het park zelf ligt binnen het nationale netwerk natuur (NNN).

Voor het park de Brinkskamp geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de verdiepende analyse aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.

De Brinkskamp is een klein park nabij Oosterhesselen met 10 woningen, waarvan 3 woningen nu permanent bewoond zijn. Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, is de uitkomst dat het gebied recreatief niet vitaal is. De hoofdreden is dat er geen organisatiegraad op het park is, het is een verzameling van individuele huisjes.

Het park en de recreatieobjecten zien er goed onderhouden uit. Het groenonderhoud is netjes, de paden en wegen zijn over het algemeen goed begaanbaar en onderhouden, en de algemene uitstraling van het park is verzorgd. Zowel de eigentijdsheid als uitstraling verschilt per object. De recreatieobjecten liggen mooi in de natuur, en hebben uitzicht over bos en weiland. Op het park zelf zijn geen recreatieve voorzieningen beschikbaar.

#### Uitkomsten QuickScan van VVPD van september 2024.

Bij de Brinkskamp lijkt de permanente bewoning nog niet de overhand te hebben. Er is er slechts één persoonsgebonden beschikking van de 3 inschrijvingen in de BRP. Dat betekent dat beëindigen van de permanente bewoning op termijn in redelijkheid mogelijk is en er geen onomkeerbare situatie is bereikt. Afgesehen van de wat geïsoleerde ligging en de verkeerskundig niet optimale ontsluiting zou de Brinkskamp zich qua fysieke inrichting en de juridisch-planologische inpasbaarheid best kunnen lenen voor transformatie naar een permanente woonfunctie.

Voor het park de Tilkampen geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de uitdrukkelijke wens van de eigenaren aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.

De Tilkampen ligt in Gees met 25 recreatiwoningen waar een gering vermoeden is dat een enkel huisje wellicht permanent bewoond is. Het park en de recreatieobjecten zien er goed onderhouden uit. Het groenonderhoud is netjes en de algemene uitstraling van het park is verzorgd. De eigentijdsheid, bouwstijl en uitstraling verschilt per object. De recreatieobjecten liggen mooi in de natuur. Het park biedt geen gedeelde recreatieve voorzieningen. De recreatieve beleving is op dit moment redelijk, dit komt voornamelijk door het huidige recreatieve gebruik en de goede ligging.

Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, kunnen we concluderen dat het gebied recreatief niet volledig vitaal is. Het merendeel van de eigenaren heeft de voorkeur voor het recreatief blijven van het park. De zorg zit vooral op het toekomstperspectief. Het park is nu nog recreatief van karakter en wordt ook zo gebruikt, maar er liggen risico's voor de toekomst.

#### Opmerkingen

Op de parken komt bewoning voor. Deze bewoning willen we uifasieren om zo tot vitale vakantieparken te komen. Als dit niet lijkt te lukken zullen we moeten overgaan tot handhaving. De wijze waarop we de uifasering gaan doen zal worden beïnvloed door eventuele voorwaarden die nog aangereikt gaan worden vanuit het ministerie van VRO.

#### Kosten, baten, dekking

In het raadsbesluit verlenging programma 2025 t/m 2027 zijn de financiële middelen opgenomen. In de meerjarenbegroting is de verlenging van het programma verwerkt.

#### Aanpak/uitvoering

We informeren de eigenaren/bewoners van de parken, in december 2024, dat we gezamenlijk tot een toekomstplan willen komen. Begin 2025 gaan we samen met het park aan de slag. In de eerste bijeenkomst wordt uitleg gegeven waarom revitalisering de beste optie is voor de toekomst. En gaan we verderop in het traject met de permanente bewoners van het park, op vrijwillige basis, tot afspraken komen over beëindiging en uifasering van de bewoning.

Hiervoor willen we het kalenderjaar 2025 gebruiken, zodat we eind van dat jaar heldere afspraken en een toekomstplan hebben liggen. Die wordt in 2026 tot uitvoering gebracht.

#### Communicatie

Naar aanleiding van het besluit wordt een informatieve brief naar de gemeenteraad verstuurd.

#### Bijlagen

- Quickscan Toenakkers



- Quickscan De Brinkskamp

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
info@coevorden.nl  
www.coevorden.nl

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente  
Coevorden

Uw brief  
Afdeling/Team  
Behandeld door  
Kenmerk  
Bijlage(n)  
Coevorden  
Onderwerp

Programma VVPC  
[REDACTED]  
65734-2024:314383  
2  
17 december 2024  
Opstart proces tot revitalisering  
Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen  
conform het programma Vitale Vakantie Parken 2025-2027

Verzenddatum:

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over het collegebesluit tot de opstart van de vitaliseringstrajecten met de parken Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen

### Inleiding

In februari 2024 zijn de definitieve vitaliteitscans van Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen opgeleverd door bureau voor Ruimte & Vrije tijd.

Uit de vitaliteitsscans is per park een beeld naar voren gekomen van de huidige recreatieve waarde en welke toekomstmogelijkheden worden gezien.

In het raadsbesluit voortzetting VVP 2025 t/m 2027 is voor deze parken het volgende opgenomen.

Brinkskamp	Revitaliseren	Verkenning	Bepalen succesfactoren en aandachtspunten	Planning bepalen, afhankelijk van voortzetting programma
Toenakkers	Verkenning	Verdiepend onderzoek Quick Scan		Planning bepalen, afhankelijk van voortzetting programma
Tilkampen	Revitaliseren	Verkenning	Bepalen succesfactoren en aandachtspunten	Planning bepalen, afhankelijk van voortzetting programma

Vanuit de taskforce VVP Drenthe zijn verdiepende analyses uitgevoerd voor Toenakkers en ook voor De Brinkskamp om zo tot een betere onderbouwing van de mogelijke toekomstaanpak te komen.

In het voorjaar is er met de parken gecommuniceerd dat we begin 2025 gezamenlijk met de parken aan de slag gaan om tot toekomstplannen te komen. De tijd is aangekomen om nu de volgende stap in het proces te zetten.

### **Uitkomsten**

*Voor het park Toenakkers geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan, in combinatie met de verdiepende analyse, aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.*

De bevindingen uit de analyse geven aan dat Toenakkers zou kunnen functioneren als een 2<sup>e</sup> huisjes park/extensief recreatiepark voor de rustzoeker. Het park heeft een dermate uitstralings dat het niet lijkt op een reguliere woonbuurt, en dat voor het grootste deel niet voor de hand ligt om zo in te richten. Het park en zijn omgeving is recreatief gezien aantrekkelijk. Natuurgebied de Palms is nabij en het park zelf ligt binnen het nationale netwerk natuur (NNN).

*Voor het park de Brinkskamp geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de verdiepende analyse aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.*

Bij de Brinkskamp lijkt de permanente bewoning nog niet de overhand te hebben. Er is er slechts één persoonsgebonden beschikking van de 3 inschrijvingen in de BRP. Dat betekent dat beëindigen van de permanente bewoning op termijn in redelijkheid mogelijk is en er geen onomkeerbare situatie is bereikt.

Afgezien van de wat geïsoleerde ligging en de verkeerskundig niet optimale ontsluiting zou de Brinkskamp zich qua fysieke inrichting en de juridisch-planologische inpasbaarheid best kunnen lenen voor transformatie naar een permanente woonfunctie.

*Voor het park de Tilkampen geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de uitdrukkelijke wens van de eigenaren aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.*

Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, kunnen we concluderen dat het gebied recreatief niet volledig vitaal is. Het merendeel van de eigenaren heeft de voorkeur voor het recreatief blijven van het park. De zorg zit vooral op het toekomstperspectief. Het park is nu nog recreatief van karakter en wordt ook zo gebruikt, maar er liggen risico's voor de toekomst.

### **Opmerkingen**

Op de parken komt bewoning voor. Deze bewoning willen we uutfaseren om zo tot vitale vakantieparken te komen. De wijze waarop we de uutfasering gaan doen zal worden beïnvloed door eventuele voorwaarden die nog aangereikt gaan worden vanuit het ministerie van VRO.

### **Aanpak/uitvoering**

We informeren de eigenaren/bewoners van de parken, in december 2024, dat we gezamenlijk tot een toekomstplan willen komen. Begin 2025 gaan we samen met het park aan de slag. In de eerste bijeenkomst wordt uitleg gegeven waarom revitalisering de beste optie is voor de toekomst. En gaan we verderop in het traject met de permanente bewoners van het park, op vrijwillige basis, tot afspraken komen over beëindiging en uutfasering van de bewoning. Als dit niet lijkt te lukken dan zullen we moeten overgaan tot handhaving.

Hiervoor willen we het kalenderjaar 2025 gebruiken, zodat we eind van dat jaar heldere afspraken en een toekomstplan hebben liggen. Die wordt in 2026 tot uitvoering gebracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neem dan contact op met de programmamanager, [REDACTED] J, via [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@coevorden.nl) of via 14-0524.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris

de burgemeester

K. Brinks

R. Bergsma

**Bijlagen**

- Quickscan Toenakkers
- Quickscan De Brinkskamp

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Voorlegger PFO

Portefeuillehouder/PFO	Steven Stegen/PFO Leefomgeving
Onderwerp/zaaknummer	Opstart proces tot revitalisering Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen conform het programma Vitale Vakantie Parken 2025-2027 Zaak 65734-2024
Ingediend door	[REDACTED] <span style="background-color: #3366CC; color: white; padding: 0 2px;">J</span>
Doel bespreking	<input type="checkbox"/> Ter informatie <input checked="" type="checkbox"/> Ter bespreking <input checked="" type="checkbox"/> Ter voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W
Datum PFO	Maandag 9 december 2024
Gewenste spreektijd	10 minuten
Gasten uit te nodigen (naam + functie)	[REDACTED] <span style="background-color: #3366CC; color: white; padding: 0 2px;">J</span> , programmamanager
Bijlagen	<ol style="list-style-type: none"> <li>Collegevoorstel met quickscan Toenakkers en de Brinkskamp</li> <li>Raadsinformatiebrief met quickscan Toenakkers en de Brinkskamp</li> </ol>

### Korte samenvatting / toelichting inhoud document

In februari 2024 zijn de definitieve vitaliteitscans van Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen opgeleverd door bureau voor Ruimte & Vrije tijd.

De bewoners/ eigenaren op het park zijn meegenomen in de resultaten. In een brief van maart 2024 is ze te kennen gegeven dat:

- De gemeente eerst de rapportages gaat bestuderen van de drie parken die zijn onderzocht.
- Deze aangevuld worden met adviezen voor een mogelijke toekomstaanpak per park, opgesteld vanuit het programma Vitale Vakantieparken Coevorden.
- Er rekening wordt gehouden met de tijd, inspanningen en de beschikbare personele capaciteit. De verwachting is dat er uiterlijk eind 2024, begin 2025 concrete vervolgstappen gezet kunnen worden.
- Er ook concrete uitspraken worden gedaan over het proces en een planning voor de parken.

Uit de vitaliteitsscans is per park een beeld naar voren gekomen van de huidige recreatieve waarde en welke toekomstmogelijkheden worden gezien.

Vanuit de taskforce VVP Drenthe zijn verdiepende analyses uitgevoerd voor zowel Toenakkers als de Brinkskamp om zo tot een betere afweging voor de mogelijke toekomstaanpak te komen.

Voor het park Toenakkers geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan, in combinatie met de verdiepende analyse, aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjes park) de beste optie voor de toekomst is.

Het vakantiepark Toenakkers is gelegen in Meppen met 35 woningen verdeeld over twee naast elkaar gelegen gebieden. Op het park worden 11 woningen permanent bewoond.

Voor het park de Brinkskamp geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de verdiepende analyse aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.

De Brinkskamp is een klein park nabij Oosterhesselen met 10 woningen, waarvan 3 woningen nu permanent bewoond zijn. De recreatieobjecten liggen mooi in de natuur, en hebben uitzicht over bos en weiland.

Voor het park de Tilkampen geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de uitdrukkelijke wens van de eigenaren aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (92de huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.

De Tilkampen ligt in Gees met 25 recreatiewoningen waar een gering vermoeden is dat een enkel huisje wellicht permanent bewoond is. De recreatieve beleving is op dit moment redelijk, dit komt voornamelijk door het huidige recreatieve gebruik en de mooie ligging.

### **Opmerkingen**

Op de parken komt bewoning voor. Deze bewoning willen we uifaseren om zo tot vitale vakantieparken te komen. De wijze waarop we de uifasering gaan doen zal worden beïnvloed door eventuele voorwaarden die nog aangereikt gaan worden vanuit het ministerie van VRO.

### **Aanpak**

We informeren de eigenaren/bewoners van de parken, in december 2024, dat we gezamenlijk tot een toekomstplan willen komen. Begin 2025 gaan we samen met het park aan de slag. In de eerste bijeenkomst wordt uitleg gegeven waarom revitalisering de beste optie is voor de toekomst. En gaan we verderop in het traject met de permanente bewoners van het park, op vrijwillige basis, tot afspraken komen over beëindiging en uifasering van de bewoning. Als dit niet lijkt te lukken zullen we over moeten gaan tot handhaving.

Hiervoor willen we het kalenderjaar 2025 gebruiken, zodat we eind van dat jaar heldere afspraken en een toekomstplan hebben liggen. Die wordt in 2026 tot uitvoering gebracht.

### **Verzoek aan PFO**

1. Akkoord te gaan met voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W middels bijgaand collegevoorstel.
2. Akkoord te gaan met de proces opstart revitalisering Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen.

- |   |
|---|
| 3. Kennis te nemen van de aanvullende quickscan van Toenakkers en de Brinkskamp.    |
| 4. Akkoord te gaan met het versturen van de informatieve brief naar de gemeenteraad |

<b>Proces:</b>	
<b>Datum LO</b>	
<b>Datum CMT</b>	
<b>Datum PFO</b>	9 december 2024
<b>Datum College</b>	17 december 2024
<b>Datum Commissie</b>	
<b>Datum Raad</b>	

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

## Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>  
**Verzonden:** Wednesday, February 28, 2024 3:08 PM  
**Aan:** [REDACTED] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Vitaliteitsscan Toenakkers  
**Bijlagen:** Vitaliteitsscan Toenakkers def.pdf

**LET OP:** Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Goedemiddag,

Bijgevoegd de definitieve vitaliteitsscan voor Toeankkers. We hebben alle feedback die inhoudelijke correcties gaven verwerkt en alle inhoudelijke reacties integraal overgenomen op de laatste pagina, maar wel geanonimiseerd. Het gaat dan om zowel opmerkingen die gaan over het wel of niet eens zijn met de uitkomsten van de scan, over wensen richting gemeente of de toekomst of commentaar op de wijze van het onderzoek. We hebben deze dus integraal overgenomen, zoals vooraf afgesproken. Mochten bepaalde inhoudelijke kanttekeningen bij jullie vragen oproepen over hoe wij daar naar kijken, laat het dan vooral weten.

Ik hoop dat jullie hiermee uit de voeten kunnen in het verdere proces voor de Toenakkers? Ik hoor het graag,

Veel succes!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd  
Tel. 06 [REDACTED]  
[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl  
[www.ruimteenvrijetijd.nl](http://www.ruimteenvrijetijd.nl)



# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

# Memo

Datum : 12 september 2024  
Betreft : Quick Scan transformatie park De Toenakkers, gemeente Coevorden  
Aan : [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden)  
Opgesteld door : [REDACTED], Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe

## Inleiding en aanleiding

De gemeente Coevorden heeft in 2020 het programma Vitale Vakantieparken Coevorden vastgesteld. Op basis van onderzoek naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe als geheel en eigen bevindingen is voor ieder park in de gemeente een strategie bepaald. Voor park De Toenakkers in Meppen is gekozen voor 'revitalisering'. Dat betekent dat de recreatieve functie van het park behouden moet blijven en er ingegrepen moet worden op niet-recreatief gebruik, zoals permanente bewoning.

Vanaf 2020 is de gemeente aan de slag gegaan met het uitrollen van de gekozen strategie per park. Vanwege de behoefte aan toetsing en verdieping van de onderbouwing van de gekozen richting voor De Toenakkers, heeft Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd (hierna: BR&VT) in 2024 in opdracht van de gemeente een vitaliteitsscan uitgevoerd. Hieruit is gekomen dat een toekomst als een vakantiepark met recreatieve verhuur (kortdurend, commercieel) 'niet haalbaar' wordt geacht. Het scenario van een recreatief tweede huisjespark wordt als 'erg onwaarschijnlijk' aangemerkt. Het rapport van BR&VT spreekt zich niet uit over andere mogelijkheden voor het park; dat was ook niet hun opdracht.

Omdat er bij het onderzoek van BR&VT signalen kwamen dat sommige eigenaren op het park wel voelden voor het toestaan van permanente bewoning, heeft de gemeente de Taskforce van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd een verkenning uit te voeren naar de kansrijkheid van een eventuele transformatie naar permanente bewoning. De Taskforce gebruikt hiervoor de aanpak volgens de zogenaamde Quick Scan Transformatie, waarmee onderzocht wordt of transformatie haalbaar en realistisch is. Het format van die quick scan is ook hier gebruikt, zij het in een iets aangepaste vorm. Normaliter wordt een quick scan uitgevoerd als er zowel aan de zijde van de gemeente als van het betreffende park een bereidheid is om te onderzoeken of transformatie mogelijk is. De transformatieadviseur van de Taskforce bezoekt dan het park, voert een gesprek waarbij zowel een vertegenwoordiger van de gemeente als van het park aanwezig zijn en doet bureaustudie. Met de quick scan als leidraad komt hij tot een advies dat hij aan gemeente en (vertegenwoordiging namens) park uitbrengt. In het geval van De Toenakkers is nog niet uitgesproken of de gemeente bereid is tot transformatie en evenmin is er een georganiseerd verband namens de eigenaren (vereniging, werkgroep, delegatie). Daarom is afg zien van genoemd gesprek met beide partijen en is de quick scan alleen gebaseerd op een analyse van de feiten, een bezoek aan het park en eigen expertise.

Hieronder vindt u de uitgevoerde quick scan, inclusief de eindconclusie. Ter afsluiting is nog een epiloog toegevoegd, waarin de conclusies uit het rapport van BR&VT en die uit de quick scan naast en tegen elkaar worden gezet.

# Memo



## Quick Scan Transformatie

Naam park: De Toenakkers (gemeente Coevorden)

september 2024

Parkbezoek in juli 2024 door [REDACTED] en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe)

Opgesteld door [REDACTED], transformatieadviseur

De quick scan transformatie heeft tot doel te onderzoeken of er een kansrijk vertrekpunt voor transformatie is. Dit met een beschouwing op hoofdlijnen, aan de hand van de onderstaande 10 punten. Deze bestaan uit een combinatie van feitelijke gegevens en meningen en wensen van de relevante partijen. De uitkomst van de quick scan heeft geen status op zich, maar geeft een indicatie van de stand van zaken en kan worden gebruikt om te bepalen of het wel of niet zinvol is een transformatietraject te doorlopen en wat, op hoofdlijnen, de aandachtspunten daarbij zijn. De quick scan wordt uitgevoerd door de transformatie-adviseur van Vitale Vakantieparken Drenthe.

### Eigenaren

1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

### Beeld op huidige en toekomstige situatie

2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal personen- en/of objectgebonden beschikkingen.
3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens scan ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.
4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.
5. Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

### Feitelijke situatie

6. Ligging en inpassing in de omgeving.
7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.
9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.



# Memo

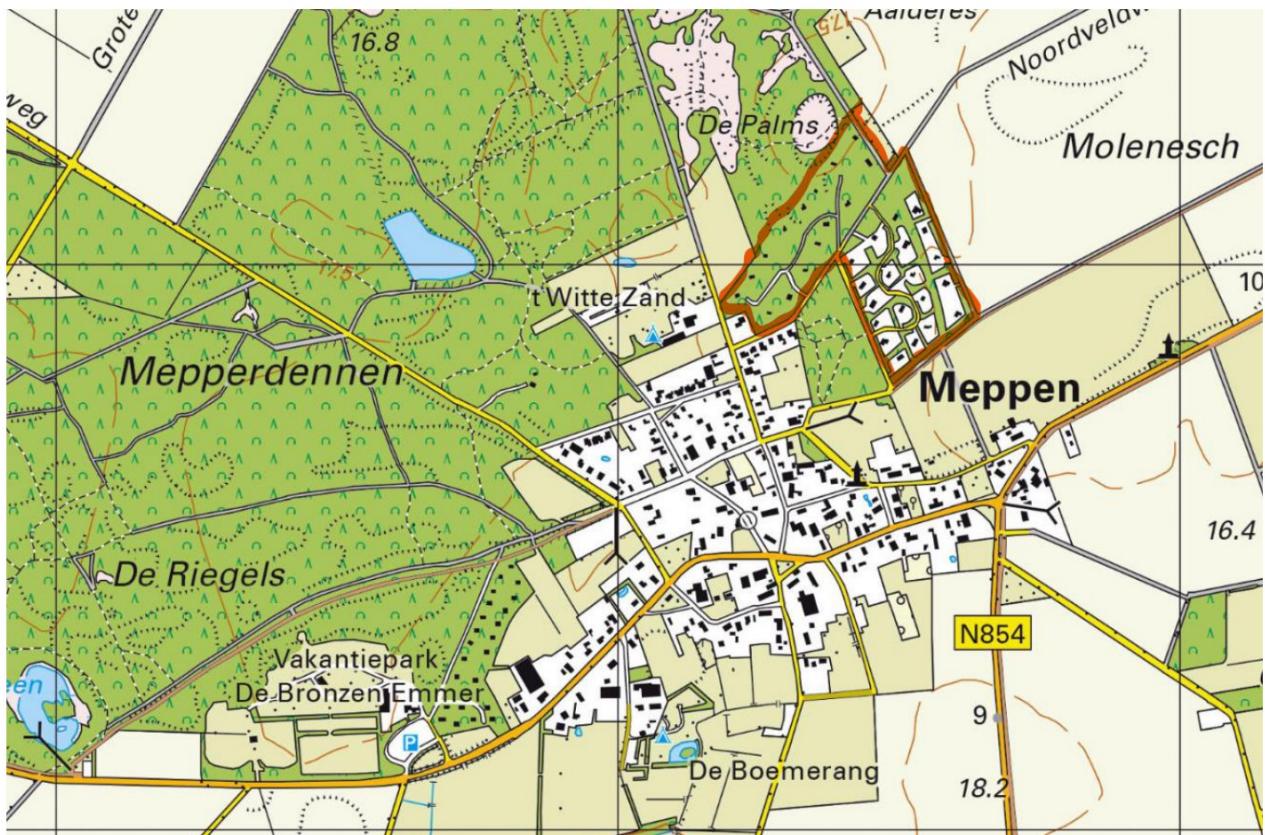
## Omgevingsfactoren

10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

## Eindconclusie

Vanuit de deelconclusies op de bovengenoemde onderdelen een beknopte beoordeling of een transformatie kansrijk zou kunnen zijn. Ook worden hier de aandachtspunten op een rij gezet.

## Het gebied



Figuur 1: De Toenakers (oranje omlijnd). Ook te zien 't Witte Zand, De Bronzen Emmer en De Boemerang.

# Memo



Figuur 2: in geel (1.) het westelijk deel, in oranje (2.) het oostelijk gedeelte van het park. Verder 3. de kern van Meppen, 4. natuurgebied De Palms, 5. een (wandel)bos. A is de Noordveldweg, B de Toenakkers, C de Barkmeerweg, D de Middenweg.

## 1. Eigendom, mate/vorm van vereniging: is er een eigenaar en/of een VvE, wat zijn de statuten, hoe is het bestuur georganiseerd, welk taken, mandaat en draagvlak heeft het.

De Toenakkers bestaat uit twee gedeelten, zie figuur 2. Het westelijk deel (1.) is een verzameling van 15 particuliere percelen met een weg die alle percelen ontsluit en die uitkomt op de Noordveldweg (A). Het oostelijk deel (2.) heeft 20 percelen, met een weg er doorheen die een deel van de percelen bedient en uitkomt op de Toenakkers (B). Enkele percelen aan de rand liggen de Barkmeerweg (C.) en de Middenweg (D.). Alle wegen zijn van de gemeente en zijn openbaar toegankelijk.

Het eigendom van de kavels ligt bij particulieren. Zij zijn niet verenigd in een formeel (VvE of vereniging) of informeel verband, voor zover bekend. Dat maakt dat er op dit moment geen natuurlijke partner of gemanageerde partij is voor gesprekken in het kader van een eventuele transformatie.

# Memo

*Conclusie:* het park is volledig verkaveld en in eigendom van particulieren. De eigenaren zijn niet verenigd en er is geen afvaardiging die als gesprekspartner van de gemeente kan fungeren.

**2. Huidig gebruik: omvang permanente bewoning in relatie tot recreatief gebruik, inzage in aantallen commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.**

Op basis van de rapportage van BR&VT, gecombineerd met data uit de gemeentelijke BRP lijkt de situatie als volgt te zijn:

- Uit de enquête blijkt dat ca. 75% van de woningen recreatief wordt gebruikt, voor de toeristische verhuur, voor eigen gebruik door de eigenaar of een combinatie daarvan. Ca. 25% van de woningen wordt permanent bewoond, door de eigenaar zelf of voor langdurige verhuur.
- Volgens de gemeente zijn bij 10 woningen (ruim 25%) de eigenaren ingeschreven in het BRP. Drie eigenaren hebben een persoonsgebonden beschikking voor permanente bewoning.
- Op basis van indrukken en gevoerde gesprekken tijdens de rondgang door BR&VT (januari 2024) wordt een groter aantal permanente bewoners verwacht, geschat wordt de helft. De indruk van schrijver dezes, op basis van een rondgang in juli 2024, is dat de meerderheid van de woningen wel recreatief wordt gebruikt.

Al met al lijkt een aannname dat 50 à 70% van de woningen recreatief gebruikt wordt en 30 à 50% voor permanente bewoning plausibel te zijn.

Een van de indicatoren om transformatie naar permanente bewoning te overwegen is het bestaande aantal gevallen van permanente bewoning en de (verwachte) mate van onomkeerbaarheid daarvan. Bij De Toenakkers lijkt de permanente bewoning nog in de minderheid te zijn en zijn er niet veel persoons- en/of perceelsgebonden beschikkingen. Dat betekent dat beëindigen van de permanente bewoning op termijn in redelijkheid mogelijk is en er geen onomkeerbare situatie is bereikt.

*Conclusie:* naar schatting minder dan de helft van de woningen wordt op dit moment gebruikt voor permanente bewoning. Dat beperkt de kansrijkheid van de transformatie.

**3. Beeld op de huidige situatie: vitaliteit, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.**

Op basis van Drents en eigen gemeentelijk onderzoek heeft de gemeente Coevorden in 2020 De Toenakkers als een niet-vitaal park gekwalificeerd. Dat heeft vooral te maken met de mate van niet-recreatief gebruik (met name permanente bewoning), het gebrek aan toeristische exploitatie(mogelijkheden) en toeristische voorzieningen in de omgeving. De gemeente heeft in de vertaling naar beleid als strategie voor De Toenakkers bepaald dat zij kiest voor revitaliseren, te weten het terugbrengen naar de recreatieve functie. Deze strategie is niet gedeeld met de eigenaren. Wat hun beeld op de huidige situatie is is niet bekend.

*Conclusie:* de gemeente Coevorden ziet De Toenakker als een op dit moment niet-vitaal park, waarvoor een revitaliseringstraject ingezet zou moeten worden.

# Memo

## 4. Beeld op de toekomstige situatie, mate van eensgezindheid en bewustzijn: is er een gedragen visie op de toekomst bij eigenaren en gemeente.

Vanwege signalen over twijfels bij de haalbaarheid van de gekozen strategie heeft de gemeente Coevorden in 2024 besloten een verdiepend onderzoek te laten uitvoeren naar het toeristisch-recreatief perspectief voor de Toenakkers. Uit dit door BR&VT uitgevoerde onderzoek volgt dat De Toenakkers noch als park voor de recreatieve verhuur, noch als tweede-huisjespark vitaal is of zou kunnen worden. Deze conclusie is aanleiding geweest om te onderzoeken of transformatie van het park naar een permanente woonfunctie wel mogelijk en wenselijk zou kunnen zijn. Hieruit kan worden afgeleid dat de gemeente er ‘neutraal’ in staat en vanuit een open blik onderzocht wil hebben wat het meest geëigende scenario voor De Toenakkers is.

De wensen van de eigenaren op De Toenakkers lopen uiteen. Uit een enquête die BR&VT bij hun onderzoek heeft uitgevoerd blijkt dat zo’n 60% van de respondenten permanent wil wonen. Uit de reacties op het concept-onderzoeksrapport, die als bijlage bij dat rapport zijn opgenomen, blijkt dat er ook eigenaren zijn die juist wel een toekomst zien als tweede-huisjepark. Het beeld is dus diffuus.

*Conclusie:* de gemeente heeft verdiepend onderzoek laten uitvoeren naar de haalbaarheid van de gekozen strategie voor revitalisering. De uitkomst daarvan is aanleiding geweest om te onderzoeken of transformatie naar een permanente bewoning kansrijk is. De eigenaren lijken verdeeld in hun wensen.

## 5. Procesbewustzijn- en -bereidheid: is er een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

In afwijking van wat gebruikelijk is bij het uitvoeren van een quick scan, is niet gesproken met eigenaren of met een vertegenwoordiging namens hen. In het onderzoek van BR&VT is wel met enkele eigenaren gesproken, maar aangenomen wordt dat het onderwerp ‘transformatieproces’ niet ter sprake is geweest. In ieder geval is duidelijk dat het ontbreken van enige vorm van organisatie van de eigenaren niet helpt bij het succesvol doorlopen van een transformatieproces.

*Conclusie:* het is niet bekend of eigenaren zich bewust zijn van hetgeen bij transformatie komt kijken.

## 6. Ligging en inpassing in de omgeving.

De Toenakkers is gelegen aan de rand van Meppen, een karakteristiek Drents esdorp, met een brink en authentieke bebouwing. De ligging is te zien op figuur 1. In de onmiddellijke nabijheid ligt het natuurgebied Mepperdennen, een bebost stuifzandgebied met wandel- en fietspaden, en verder is het park omgeven door landbouwgebied, in een gevarieerd landschap. Op fietsafstand liggen andere dorpen, deels ook met voorzieningen. Voor de toerist die rust, natuur en authenticiteit zoekt is dit zonder meer een aantrekkelijk gebied. Dat blijkt ook uit de aanwezigheid van drie andere parken/campings rondom Meppen, zoals ook op figuur 1 te zien is.

Beide delen van De Toenakkers zijn goed ingepast in de omgeving, met een landschappelijke inpassing in de vorm van volwassen groen die ervoor zorgt dat ze nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de omgeving. De ontsluiting van beide parkdelen op de Noordveldweg zorgt voor een goede en functionele verbinding met het dorp. Enkele woningen zijn gelegen aan de onverharde Barkmeerweg.

# Memo

*Conclusie:* De Toenakkers ligt aan de rand van het dorp, in een aantrekkelijk cultuur- en natuurlandschap. De inpassing in de omgeving is door het ‘volwassen groen’ goed.

## 7. Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

Deelgebied 1 is een bosgebied, met daarin recreatiewoningen in een lage dichtheid. Het gebied heeft een natuurlijke en informele uitstraling, met onverharde bospaden en zonder straatverlichting. Het doet op sommige plaatsen wat rommelig aan. Hoe de ondergrondse nutsvoorzieningen er aan toe zijn is niet bekend; verwacht wordt dat deze vrij minimaal zijn. Het park is bezocht in droge tijden; voorstelbaar is dat het bij veel regenval een modderig geheel is. Dit deelgebied staat qua inrichting ver van voorstelbaar is als een ‘woonpark’.

Deelgebied 2 heeft een meer parkachtig karakter. Het is opener, met minder bomen en meer inge- richte tuinen. Het onderhoudsniveau is beter, met een behoorlijke diversiteit. De wegen zijn hier deels verhard (asfalt- en klinkerverharding), maar zijn, ook door de uitbundige begroeiing, smal en matig onderhouden. Straatverlichting binnen het park ontbreekt. De indruk die ook dit deelgebied achterlaat is van een gevarieerd en natuurlijk, maar wat sleets geheel, zonder veel samenhang.

*Conclusie:* De openbare ruimte op en nabij het park is ‘landelijk’ van karakter. Passend en toereikend voor extensief recreatief gebruik, veraf staand van een gebruikelijke inrichting van een woongebied.

## 8. Percelen en bebouwing: omvang, aard, kwaliteit, inrichting, onderhoudstoestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

De percelen op De Toenakkers variëren in omvang tussen de ca. 1.200 en ruim 3.000 m<sup>2</sup>. De inrichting in deelgebied 1 is voornamelijk bosachtig, met weinig verharding en/of gecultiveerde tuinen en nauwelijks verharde erfsgrenzen. Op de meeste percelen tiert de begroeiing welig; de natuur staat duidelijk op 1. Er staan enkele redelijk uitzindende woningen, maar het gros van de bebouwing is klein en oogt niet bijtijds. Het geheel doet rommelig aan, met schuurtjes, (zee)containers en wekt op de meeste plaatsen niet de indruk permanent bewoond te worden.

De percelen in deelgebied 2 ogen meer als tuinen, met gras, struiken en meer of minder bomen. De aard van de inrichting en de mate van onderhoud lopen sterk uiteen: van dichtbegroeide, nauwelijks onderhouden bostuinen tot percelen met vrijwel alleen gras en van volledig onverhard tot behoorlijk versteend. De bebouwing hier is gevarieerd. Redelijk oorspronkelijk ogende recreatiewoningen uit de jaren ’60, verbouwde en vergrote woningen en volledig nieuwe woningen staan door elkaar. Excessen, in de zin van woningen die veel groter zijn dan toegestaan, lijken zich niet voor te doen. Een deel van de woningen lijkt permanent bewoond te worden.

*Conclusie:* de woningen en het percelen in deelgebied 1 staan over het algemeen ver af van wat voor permanente bewoning voorstelbaar is. Bij deelgebied 2 ligt dat anders, hoewel hier grote kwaliteitsverschillen zijn waar te nemen.

# Memo

## 9. Sociaal: aanwezigheid kwetsbare groepen, sociale structuur, sociale veiligheid.

Dit is niet onderzocht.

## 10. Planologische toets op hoofdlijnen: aanwezigheid functies/gebruik/plannen in de omgeving die een aandachtspunt of een knock-out zijn in relatie tot de beoogde functie.

Een transformatie naar een woonbestemming is mogelijk van invloed op de (functies in de) omgeving en viceversa. Dat heeft enerzijds te maken met het feit dat permanente bewoning wordt gezien als een 'gevoelige' functie. Dit betekent dat er een zekere afstand tussen een woonfunctie en andere geluid- of andere (geur, stof of gevaar) overlastgevende functies (wegen, bedrijven, vakantieparken) moet worden aangehouden. Wat die afstand moet zijn is afhankelijk van de specifieke situatie, het bestaande gebruik en de intensiteit van de functies. Anderzijds wordt 'wonen', c.q. een woonbestemming ook gezien als een 'zwaardere' functie ten opzichte van gevoelige functies/bestemmingen als bos en natuur: aangenomen wordt dat het permanent bewonen van woningen tot meer reuring leidt en meer negatieve invloed heeft op natuurlijke waarden dan recreatief gebruik.

Van beperkende functies in de buurt van De Toenakkers is nauwelijks sprake. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op behoorlijke afstand en andere vormen van bedrijvigheid (waaronder recreatieve bedrijvigheid) of (spoor)wegen zijn er niet. Een aandachtspunt kan zijn de directe nabijheid van landbouwgebied/akkerland, in verband met het gebruik van bestrijdingsmiddelen. Deelgebied 1 ligt in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Dit betekent dat bij transformatie onderzocht moet worden in hoeverre het wonen en eventuele extra bouwmogelijkheden leiden tot aantasting van ecologische waarden. Vervolgens dient de vraag beantwoord te worden of dit aanvaardbaar is en/of dat compensatie van verloren gegane natuurwaarden wenselijk en mogelijk is. Deelgebied 2 ligt buiten het NNN-gebied en aangezien daar geen externe werking van uitgaat levert dat geen beperkingen op.

*Conclusie:* er zijn op voorhand geen functies/bestemmingen in de nabijheid van De Toenakkers die beperkt zouden worden of beperkend werken bij een eventuele omzetting naar een woonfunctie.

## Eindconclusie

In deze quick scan is geprobeerd een inschatting te maken van de kans op een succesvolle functiewijziging van De Toenakkers naar een woonpark. Die analyse bestaat uit een mix van relevante aspecten, zoals hierboven bij de onderdelen 1 tot en met 10 beschreven. Dat is geen exacte wetenschap of invloedeling, maar een afweging en een daarop gebaseerde conclusie. In tegenstelling tot wat gebruikelijk is, is niet gesproken met de eigenaren of met de gemeente.

Dat maakt dat de scan zich beperkt tot wat op basis van feitenonderzoek, waarneming ter plaatse en expertise beoordeeld kon worden en niet verrijkt of genuanceerd is met wat genoemde partijen vinden of wensen.

Toch kan wel een conclusie worden getrokken: alles afwegend ligt het niet voor de hand om De Toenakkers te transformeren naar een woonfunctie en wel om de volgende redenen:

# Memo

1. Een permanente woonbestemming komt mogelijk in beeld wanneer een park al lange tijd overwegend bewoond wordt en dit in redelijkheid een onomkeerbare situatie is. Dat is hier niet aan de orde, met circa 30 à 50% permanente bewoning en enkele persoonsgebonden woonrechten zonder einddatum. Ter vergelijking: bij parken elders in Drenthe die op de nominatie staan voor transformatie naar permanent wonen is sprake van bewoningspercentages van 75 tot bijna 100.
2. In het verlengde daarvan: op grond van de provinciale Omgevingsvisie en –Verordening geldt voor transformatie van een vakantiepark naar een woonfunctie een ‘nee, tenzij’- benadering. Dat betekent dat transformatie mogelijk is als er in alle redelijkheid geen alternatief, zoals behoud/terugkeer naar een recreatieve functie is. Dat is in dit geval moeilijk te argumenteren, gelet op de ligging in een gebied met toeristisch-recreatieve potentie.
3. Het park ligt in een gebied dat voor de recreant ontzegelijk aantrekkelijk is, getuige ook het aantal campings, parken en dagrecreatieve voorzieningen in de nabijheid. Vooral voor de rust- en natuurzoeker die weinig waarde hecht aan toeristische voorzieningen op het park bieden zowel het park als het gebied mogelijkheden.
4. Voor wat betreft de fysieke inrichting staat met name deelgebied 1 van De Toenakkers ver af van wat passend zou kunnen zijn bij een ‘woonpark’. Zowel de inrichting van de openbare ruimte (infrastructuur, groen) als de aard en kwaliteit van de woningen lenen zich moeilijk voor een gebruik voor permanente bewoning. Ook de ligging binnen NNN-gebied en direct aansluitend aan natuurgebied De Palms maken permanente bewoning lastig, vanwege de intensieve belasting van de ruimte en de natuur die permanente bewoning met zich meebrengt. Deelgebied 2 is park-achtiger en de woningen lijken van een betere kwaliteit te zijn, maar ook hier zou het nodige moeten gebeuren om het geschikt te maken als woonpark.

Samengevat is een transformatie naar een permanente woonfunctie voor De Toenakkers gelet op de optelsom van bovengenoemde aspecten niet kansrijk. Of de weg terug naar recreatief gebruik wordt ingeslagen en hoe kansrijk die is valt buiten de reikwijdte van deze quick scan.

# Memo

## Epiloog

Er liggen nu twee rapporten: de eerste van BR&VT naar de bestaande en mogelijke vitaliteit van De Toenakkers als recreatief park en deze Quick Scan, waarin de kansrijkheid voor transformatie naar een permanente woonfunctie is onderzocht. De uitkomsten van beide rapporten geven weliswaar duiding en enige duidelijkheid, maar geen heldere aanbeveling voor de toekomst. Een recreatieve toekomst wordt niet waarschijnlijk geacht, maar een transformatie naar wonen ligt ook niet echt voor de hand.

Wat dan wel? Wat de keuze ook wordt, de feiten liegen niet: het park is verouderd, er vindt ongewenst gebruik plaats en er lijkt weinig ondernemerschap en gezamenlijk te zijn. Aan de positieve kant: er lijkt nog steeds een meerderheid te zijn die het park gebruikt waarvoor het bedoeld is en de ligging en de omgeving zijn attractief.

Dat alles overwegende lijken de meeste aanknopingspunten in scenario 2 van het rapport van BR&VT, te weten een toekomst van De Toenakkers als recreatief tweede huisjespark. In het rapport wordt dit scenario als 'erg onwaarschijnlijk' betiteld en genoemd dat het een zeer lange adem zal vergen om het park weer recreatief te krijgen. Dat zal inderdaad zo zijn: het gaat zeker niet vanzelf.

Wat in genoemd rapport minder uit de verf komt zijn de kansen die er voor De Toenakkers kunnen zijn als een 'extensief recreatief park': een niet-archetypisch park, eigenlijk meer een verzameling van vakantiewoningen met een verscheidenheid aan type woningen en erven. Geen uniforme uitstraling, maar individualiteit. Doelgroep zijn degenen die geen voorzieningen anders dan rust, groen en de ligging in een aantrekkelijke omgeving zoeken. Dat kunnen zowel eigenaren zijn die de woning voor zichzelf als tweede woning gebruiken als de niche aan recreanten die hierop aanslaan. De doelgroep die juist geen vakantie in een chaletpark wil doorbrengen en een 'uniek' huisje zoekt. (het 'Natuurhuisje'-publiek).

De Toenakkers is in de basis zo'n soort park, maar is door z'n leeftijd en de langzaam ingeslopen permanente bewoning aan het wegraken van dat karakter. Een behoedzame aanpak in een samenwerking tussen de eigenaren en de gemeente, leidend naar een gedragen toekomstplan lijkt de sleutel. Een combinatie van geleidelijk uitfaseren van de permanente bewoning, investeren in zowel de openbare als de private ruimte, het organiseren van een gezamenlijkheid vanuit wederzijds belang, gerichte begeleiding van eigenaren die hun woning willen verkopen naar 'de juiste koper' en een vinger aan de pols. Alleen een integrale aanpak kan De Toenakkers weer toekomstbestendig maken.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 14 0524  
Fax 0524-598555  
info@coevorden.nl  
www.coevorden.nl

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente  
Coevorden

Uw brief	Programma VVPC
Afdeling/Team	[REDACTED] J
Behandeld door	65734-2024:314383
Kenmerk	2
Bijlage(n)	17 december 2024
Coevorden	Opstart proces tot revitalisering
Onderwerp	Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen conform het programma Vitale Vakantie Parken 2025-2027
	Verzenddatum: 18 DEC 2024

Geachte leden van de raad,

Via deze brief informeren wij u over het collegebesluit tot de opstart van de vitaliseringstrajecten met de parken Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen

### **Inleiding**

In februari 2024 zijn de definitieve vitaliteitscans van Toenakkers, de Brinkskamp en de Tilkampen opgeleverd door bureau voor Ruimte & Vrije tijd.

Uit de vitaliteitsscans is per park een beeld naar voren gekomen van de huidige recreatieve waarde en welke toekomstmogelijkheden worden gezien.

In het raadsbesluit voortzetting VVP 2025 t/m 2027 is voor deze parken het volgende opgenomen.

Brinkskamp	Revitaliseren	Verkenning	Bepalen succesfactoren en aandachtspunten	Planning bepalen, afhankelijk van voortzetting programma
Toenakkers	Verkenning	Verdiepend onderzoek Quick Scan		Planning bepalen, afhankelijk van voortzetting programma
Tilkampen	Revitaliseren	Verkenning	Bepalen succesfactoren en aandachtspunten	Planning bepalen, afhankelijk van voortzetting programma

Vanuit de taskforce VVP Drenthe zijn verdiepende analyses uitgevoerd voor Toenakkers en ook voor De Brinkskamp om zo tot een betere onderbouwing van de mogelijke toekomstpakket te komen.

In het voorjaar is er met de parken gecommuniceerd dat we begin 2025 gezamenlijk met de parken aan de slag gaan om tot toekomstplannen te komen. De tijd is aangekomen om nu de volgende stap in het proces te zetten.

### **Uitkomsten**

*Voor het park Toenakkers geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan, in combinatie met de verdiepende analyse, aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.*

De bevindingen uit de analyse geven aan dat Toenakkers zou kunnen functioneren als een 2<sup>e</sup> huisjes park/extensief recreatiepark voor de rustzoeker. Het park heeft een dermate uitstraling dat het niet lijkt op een reguliere woonbuurt, en dat voor het grootste deel niet voor de hand ligt om zo in te richten. Het park en zijn omgeving is recreatief gezien aantrekkelijk. Natuurgebied de Palms is nabij en het park zelf ligt binnen het nationale netwerk natuur (NNN).

*Voor het park de Brinkskamp geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de verdiepende analyse aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.*

Bij de Brinkskamp lijkt de permanente bewoning nog niet de overhand te hebben. Er is er slechts één persoonsgebonden beschikking van de 3 inschrijvingen in de BRP. Dat betekent dat beëindigen van de permanente bewoning op termijn in redelijkheid mogelijk is en er geen onomkeerbare situatie is bereikt.

Afgezien van de wat geïsoleerde ligging en de verkeerskundig niet optimale ontsluiting zou de Brinkskamp zich qua fysieke inrichting en de juridisch-planologische inpasbaarheid best kunnen lenen voor transformatie naar een permanente woonfunctie.

*Voor het park de Tilkampen geeft de uitkomst van de vitaliteitsscan in combinatie met de uitdrukkelijke wens van de eigenaren aan dat revitaliseren naar een extensief recreatiepark (2<sup>de</sup> huisjespark) de beste optie voor de toekomst is.*

Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, kunnen we concluderen dat het gebied recreatief niet volledig vitaal is. Het merendeel van de eigenaren heeft de voorkeur voor het recreatief blijven van het park. De zorg zit vooral op het toekomstperspectief. Het park is nu nog recreatief van karakter en wordt ook zo gebruikt, maar er liggen risico's voor de toekomst.

### **Opmerkingen**

Op de parken komt bewoning voor. Deze bewoning willen we uitsluiten om zo tot vitale vakantieparken te komen. De wijze waarop we de uitsluiting gaan doen zal worden beïnvloed door eventuele voorwaarden die nog aangereikt gaan worden vanuit het ministerie van VRO.

### **Aanpak/uitvoering**

We informeren de eigenaren/bewoners van de parken, in december 2024, dat we gezamenlijk tot een toekomstplan willen komen. Begin 2025 gaan we samen met het park aan de slag. In de eerste bijeenkomst wordt uitleg gegeven waarom revitalisering de beste optie is voor de toekomst. En gaan we verderop in het traject met de permanente bewoners van het park, op vrijwillige basis, tot afspraken komen over beëindiging en uitsluiting van de bewoning. Als dit niet lijkt te lukken dan zullen we moeten overgaan tot handhaving.

Hiervoor willen we het kalenderjaar 2025 gebruiken, zodat we eind van dat jaar heldere afspraken en een toekomstplan hebben liggen. Die wordt in 2026 tot uitvoering gebracht.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neem dan contact op met de programmamanager,  via [vvp-coevorden@coevorden.nl](mailto:vvp-coevorden@coevorden.nl) of via 14-0524.

Hoogachtend,  
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden



R. Bergsma

**Bijlagen**

- Quickscan Toenakkers
- Quickscan De Brinkskamp

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

# Vitaliteitsscan De Toenakkers

*Vertrouwelijke rapportage*

Februari 2024



## Colofon

©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, januari 2024

### Opdrachtgever

Gemeente Coevorden

### Contactpersoon:

[REDACTED] J

### Auteurs

[REDACTED] J [REDACTED] J

[REDACTED] J [REDACTED] J

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

[REDACTED] J

[REDACTED] J [REDACTED] J

T 06 [REDACTED] J

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

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

### Foto's

Eigen beelden van gebiedsbezoek 19 januari 2024



# Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1	Vraagstelling en aanleiding.....	4
1.2	Aanpak .....	5
2.	Vitaliteit per parameter.....	6
2.1	Algemene beschrijving.....	6
2.2	Kwaliteit.....	7
2.3	Perspectief .....	11
2.4	Conclusie vitaliteit.....	13
3.	Recreatieve toekomst De Toenakkers.....	15
3.1	Scenario 1: recreatief verhuur.....	15
3.2	Scenario 2: recreatief tweede huisjespark .....	15





# 1. Inleiding

Vlakbij Meppen, een dorp in de gemeente Coevorden, ligt het recreatief bestemde gebied dat bekend staat onder de naam Toenakkers. In dit gebied bevinden zich 35 woningen. Vanuit de provincie Drenthe en de gemeente Coevorden is er behoefte aan een inventarisatie van de huidige recreatieparken waarbij getoetst wordt of het park nog recreatief vitaal is of niet, om op basis daarvan te bepalen wat het meest voor de hand liggende toekomstperspectief zou kunnen zijn.

## 1.1 Vraagstelling en aanleiding

De gemeente Coevorden is bezig met het programma Vitale Vakantieparken. Per park is daarvoor eerder een toekomstperspectief, een einddoel, opgesteld: komt het park in aanmerking voor (re)vitaliseren of transformeren naar een andere functie, zoals wonen of teruggeven aan de natuur? In een eerdere fase zijn er al een aantal parken geëvalueerd. Nu zijn, in de tweede fase, de volgende parken aan de beurt, waaronder Toenakkers. Via een zogenaamde verdiepende vitaliteitsscan kijken we in dit rapport of het park recreatief vitaal is en wat er voor nodig zou zijn om het park eventueel te revitaliseren. Het geeft belangrijke handvatten om ook de herijking te doen: is revitalisatie nog haalbaar of niet? De keuze hiervoor ligt uiteindelijk bij de gemeente.

Om te toetsen of het park nog recreatief vitaal is maken we gebruik van onze methodiek die we in de volgende paragraaf toelichten. Met deze scan wordt gekeken naar de recreatieve kwaliteit van het gebied en wordt onderzocht of er een recreatief toekomstperspectief is. Hierbij baseren we ons op verkregen informatie van de gemeente, gesprekken tijdens de rondleiding op het park, en de enquête die we onder de eigenaren hebben uitgezet. 24 eigenaren met in totaal 29 woningen (een enkeling heeft meerdere woningen in bezit) hebben op deze enquête gereageerd. Daarmee hebben bijna alle eigenaren de enquête ingevuld.

## Belangrijke opmerking: het gebruik van het woord recreatiepark

In dit rapport wordt gebruik gemaakt van het woord *recreatiepark* of *park*. Dat woordgebruik kan gevoelig liggen, omdat een aantal huiseigenaren in het gebied benadrukken dat het nooit echt één park is geweest en dat de term dus niet passend is en we met die term mogelijk vooruit lopen op eventuele conclusies. We benadrukken dat dat geenszins het geval is. Met de term ‘recreatiepark’ bedoelen we de verzameling aan recreatieobjecten die gezamenlijk onder één bestemmingsplan met de bestemming recreatie vallen.

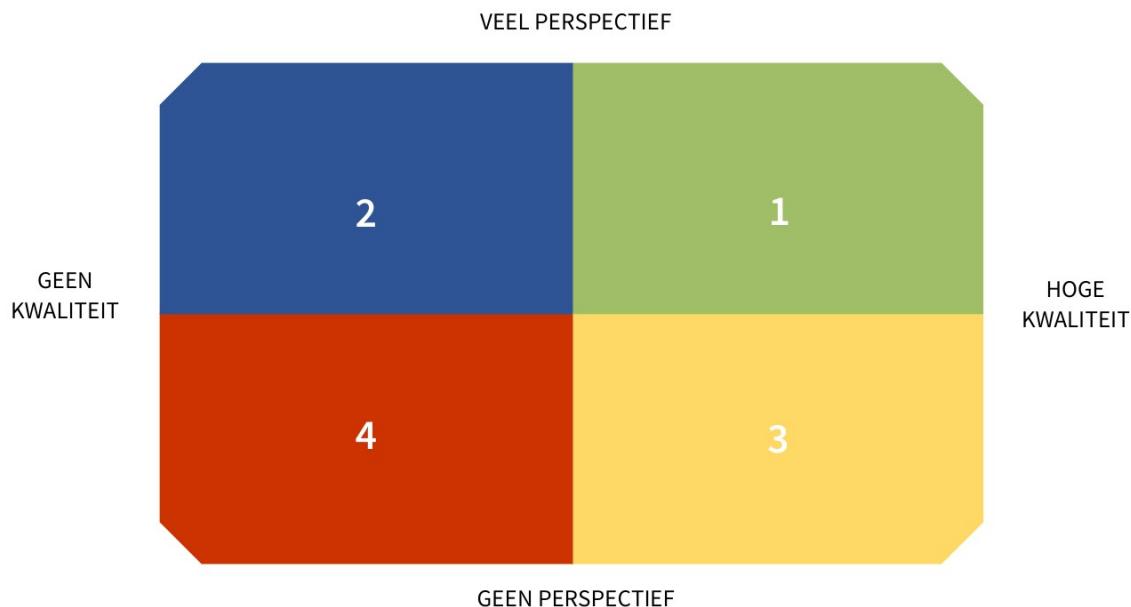
## 1.2 Aanpak

In dit onderzoek staat het uitvoeren van een vitaliteitsscan centraal, gebaseerd op het door ons bureau ontwikkelde vitaliteitsmodel voor de verblijfsrecreatie, dat momenteel gebruikt wordt in vrijwel alle vitaliteitsonderzoeken in de sector in Nederland.

Belangrijk om te melden is, dat verschillende type bedrijven en terreinen vragen om een andere invulling van ons vitaliteitsmodel, die wij gebruiken om tot een uiteindelijke score te komen. We maken in dit onderzoek gebruik van een model voor niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde parken, omdat op voorhand duidelijk was dat het gaat om een niet-bedrijfsmatig geëxploiteerd park gaat.

Om de vitaliteit van een park in kaart te brengen, maken we gebruik van het vitaliteitsmodel (zie figuur 2.1).

Figuur 2.1: Het vitaliteitsmodel



In de basis kunnen we het vitaliteitsmodel gebruiken om recreatiebedrijven en -gebieden in te delen in vier kwadranten. Deze kwadranten zijn geënt op twee variabelen:

- Kwaliteit: wat is de toeristische kwaliteit van het park? Deze variabele zegt iets over hoe aantrekkelijk het park nog is voor verblijfsrecreanten.
- Perspectief: wat is het toeristisch toekomstperspectief van een park? Deze variabele zegt iets over de toekomst: zijn er zorgen over of het park over een aantal jaren nog wel bestaat of een toeristische functie heeft, of is er geen reden tot zorg?

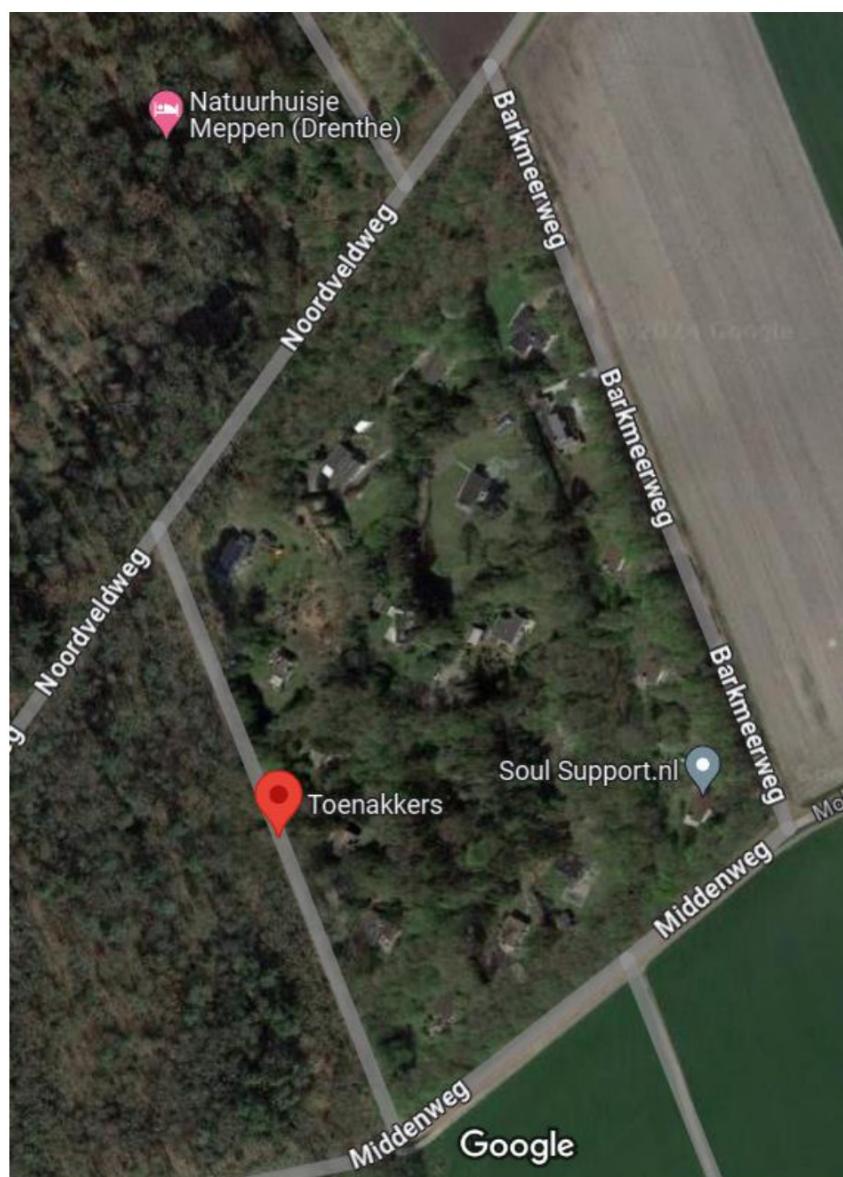
## 2. Vitaliteit per parameter

In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten van de vitaliteitsscan. Deze is gebaseerd op een bezoek aan het recreatiegebied, deskstudie en de uitgevoerde enquête. Eerst geven we algemene informatie over het park, daarna gaan we dieper in op de kwaliteit en het toekomstperspectief. Op basis van die uitkomsten geven we een onderbouwde inschatting waar het recreatiegebied zich bevindt in ons vitaliteitsmodel.

### 2.1 Algemene beschrijving

Recreatiegebied Toenakkers is een verzameling aan woningen met een recreatiebestemming, gelegen aan drie wegen: de Barkermeerweg, de Noordveldweg en de Toenakkers zelf. De totale omvang van het gebied is ongeveer 7,5 ha. Er zijn 35 recreatiwoningen aanwezig op het park, dat niet één centrale ingang kent. Op ongeveer 200 meter ten westen van het gebied ligt het dorp Meppen. Het gebied is bosachtig van karakter, en ligt aan de noordzijde tegen een groter bos aan. Oostelijk en zuidelijk van het park liggen landbouwgronden. Afbeelding 2.1 geeft de ligging van het recreatiepark weer.

Afbeelding 2.1 Het onderzoeksgebied, satellietfoto zonder markeringen (bron: Google maps)



## 2.2 Kwaliteit

Om te bepalen wat de kwaliteit van een park is, kijken we naar de volgende onderwerpen: onderhoud en uitstraling van een park, recreatieve beleving en het voorzieningenniveau, promotie en marketing en de ligging.

### Onderhoud, uitstraling en eigentijdsheid

Een gast of bezoeker ziet graag een goed onderhouden en verzorgde accommodatie, die past bij zijn of haar wensen. Daarom is het onderhoud, de eigentijdsheid en de uitstraling van het park belangrijk voor de kwaliteit.

#### De objecten

De 35 recreatiewoningen verschillen in aard, bouwjaar en uitstraling. De oorspronkelijke woningen zijn eind jaren '60 gebouwd. Sommige woningen zijn nog in die oorspronkelijke staat, andere woningen zijn verbouwd en weer andere woningen zijn volledig vernieuwd en lijken niet meer op de oorspronkelijke woningen. Daarmee is het ene object duidelijk eigentijdser dan het andere en bestaan er redelijk grote verschillen tussen de woningen. Het bouwoppervlak is wel overal gelijk, omdat deze is gemaximeerd. Een enkele woning heeft een verdieping geplaatst, waarmee veel meer ruimte is ontstaan in de woning, maar de meeste objecten kennen nog één bouwlaag. Alle recreatieobjecten zijn vrijstaand en kennen ruime tot zeer ruime kavels (variërend tussen ongeveer 1500 en 2500 m<sup>2</sup>; kadastralekaart.com).

Tijdens ons gebiedsbezoek zagen we dat de meeste woningen goed onderhouden lijken te zijn. Zichtbaar achterstallig onderhoud hebben we maar beperkt geconstateerd (op één kavel na, deze woning is naar verluidt net verkocht en er waren ook werkzaamheden bezig om deze woning op te knappen). Over het algemeen worden de tuinen goed bijgehouden, maar dat is in de winterperiode wat lastiger te beoordelen. Soms staat er een container, caravan of een ander object in de tuin. Dit doet afbreuk aan de het recreatieve karakter van het park.

#### Het overige terrein

Een deel van het gebied kent verharde wegen (Toenakkers), maar een groot deel bestaat ook uit zandpad. Een deel van de zandpaden zijn moeilijk begaanbaar. Tijdens ons gebiedsbezoek lag de temperatuur rond het vriespunt en was de grond daarmee relatief hard en begaanbaar, maar in warmere en nattere tijden is een deel van het terrein duidelijk veel moeilijker begaanbaar. De wegen zijn in bezit en beheer van de gemeente; de huiseigenaren op het park hebben dus geen rol in het onderhoud van deze wegen.

Over het algemeen ziet het park er goed onderhouden uit, op sommige plekken echter rommelig, en de eigentijdsheid verschilt van object tot object. Het gebrek aan uniforme uitstraling tast de recreatieve kwaliteit enigszins aan. De kwaliteit van de wegen verschilt ook en is op sommige punten matig te noemen. De kwaliteit en eigentijdsheid zouden we vanuit een recreatieve bril gemiddeld als redelijk betitelen.

De foto's op de volgende pagina geven een impressie van de recreatieobjecten en het terrein. De foto's zijn gemaakt tijdens een gebiedsbezoek op 19 januari 2024.

**Impressie van het gebied en enkele woningen (gebiedsbezoek 19 januari 2024)**



### **Recreatieve beleving en voorzieningenniveau**

Een recreatieve beleving is voor een toeristische gast belangrijk en zegt ook iets over de aantrekkelijkheid van het park. Centrale, recreatieve voorzieningen kunnen hieraan bijdragen, maar zijn niet persé noodzakelijk.

Als je op het park rondloopt, heb je maar zeer beperkt het gevoel op een recreatiepark rond te lopen. Er is geen centrale entree, maar weinig uniformiteit en de woningen ogen voor een deel bewoond (te zien aan inrichting tuinen, aanwezige fietsen en de vele aanwezige auto's op een doordeweekse dag). Daarmee oogt het park vooral als een (zeer ruim opgezette) woonwijk. Het park heeft geen recreatieve voorzieningen, die een mogelijke recreatieve beleving zouden kunnen versterken.

Al met al oordelen wij de recreatieve beleving als zeer laag.

### **Online aanwezigheid**

Deze variabele zegt iets over hoe makkelijk het is voor een park om nieuwe gasten aan te trekken. Hierdoor is het online profileren van een recreatiepark en aantrekkelijk zijn voor een toekomstige gast of eigenaar van belang. Voor tweede huisjesparken zonder recreatieve verhuur is dit overigens minder van belang.

Voor het recreatiepark is geen centrale website vindbaar. Wel worden er op diverse websites een aantal woningen verhuurd. Op hondvakantiehuis.nl worden drie woningen verhuurd die op het recreatiepark Toenakkers staan. Voor het boeken van de huisjes kan er per email of telefonisch contact op worden genomen of een reserveringsformulier worden ingevuld. Ook is de beschikbaarheid te zien per woning. Opvallend daaraan is dat twee van de drie woningen al volledig volgeboekt zijn in 2024 (en één zelfs al volledig in 2025). In de praktijk zijn deze twee huizen dus niet beschikbaar voor toeristen. Ook de derde woning is in 2024 nog maar beperkt beschikbaar (peildatum: 31 januari 2024). Het roept het vermoeden op dat de woningen niet zozeer recreatief worden verhuurd, maar vooral voor langdurige verhuur (of eigen gebruik, dat kunnen we niet verifiëren). Op de website Novasol.nl wordt nog een andere woning aangeboden. Voor het verhuur van deze woning wordt ook facebook gebruikt ter promotie van de woning. Deze woning lijkt wel daadwerkelijk recreatief verhuurd te worden.

Van recreatieve promotie en marketing is verder zeer beperk sprake en de online vindbaarheid en zichtbaarheid is dan ook zeer beperkt.

### **Ligging**

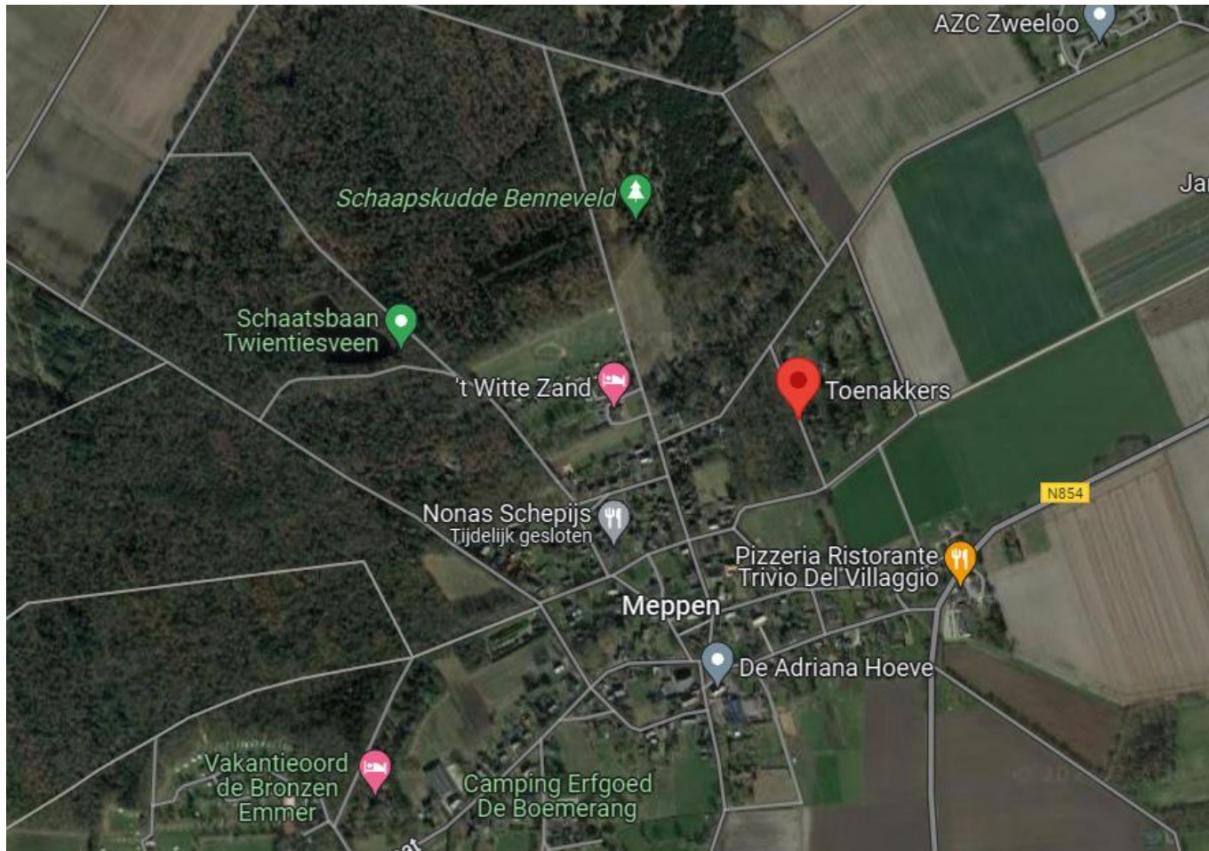
De ligging zegt iets over hoe aantrekkelijk de directe en indirecte omgeving is voor een verblijfsrecreant. Een goede ligging maakt het makkelijker om nieuwe gasten aan te trekken.

### **Directe omgeving**

Recreatiepark Toenakkers ligt in een groene omgeving, tegen natuurgebied Mepperdennen aan. Vanaf het park is het mogelijk om wandelingen en fietstochten te maken. Op het park ben je omringd met natuur. Dit maakt het voor de gast een aantrekkelijke omgeving.

Het recreatiepark ligt verder vlak tegen het dorp Meppen aan. Meppen beschikt over verschillende horecavoorzieningen en is een typisch Drents esdorp met een brink en mooie oude boerderijen. Het is daarmee een toeristisch aantrekkelijk dorp.

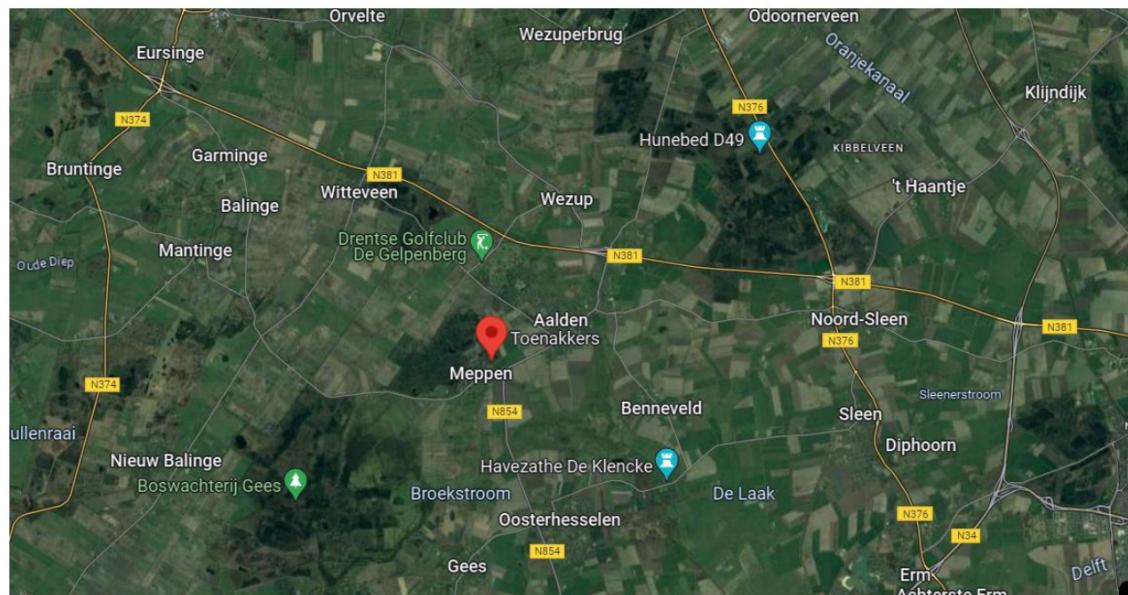
Afbeelding 2.2 Directe omgeving recreatiepark Toenakkers



### Omgeving

Meppen ligt in Geopark de Hondsdrug, een gebied met veel natuur en erfgoed. Zo liggen boswachterij Gees, de Mepperhooilanden en Landgoed de Klenck in de buurt van het park. Op ongeveer een half uur rijden is Herinneringscentrum Kamp Westerbork. Op 20 minuten afstand ligt Wildlands Adventure Zoo Emmen.

Afbeelding 2.3 Omgeving van recreatiepark Toenakkers



De ligging maakt het recreatiepark een aantrekkelijke plek voor een toeristische gast die op zoek is naar rust, ruimte, natuur en geschiedenis.

## 2.3 Perspectief

Het recreatieve toekomstperspectief bepalen we aan de hand van de eigendomssituatie (uitponding), gebruik van de recreatieobjecten, sturing en afspraken, toeristisch ondernemerschap en belemmeringen in de bedrijfsvoering.

### Eigendomssituatie van de grond

Wanneer een parkeigenaar de grond volledig in eigen bezit heeft, behoudt hij of zij zeggenschap over het terrein. Daarmee is het eenvoudiger om in de toekomst herstructureringen of toekomstplannen uit te voeren, mocht dat nodig zijn.

Op de Toenakkers is sprake van een versnipperde eigendom situatie. Alle kavels zijn in eigendom van verschillende particuliere eigenaren. Verreweg de meeste eigenaren bezitten één recreatiewoning, een enkeling bezit meerdere woningen. Dit versnipperd eigendom maakt het uitvoeren van eventuele toekomstplannen complex, omdat iedere eigenaar zelf zeggenschap heeft over het eigen kavel. Er is ook geen sprake van een eigenaarsvereniging of enige andere mate van organisatie. De wegen die over het park lopen zijn in bezit en beheer van de gemeente. Er is geen enkel gemeenschappelijk eigendom.

Deze sterke verkaveling is een belangrijk risico als het gaat om toeristisch toekomstperspectief. Immers: de haalbaarheid van plannen is sterk afhankelijk van de medewerking van iedere individuele eigenaar.

### Gebruik van de recreatieobjecten

Een gast die langer verblijft of zelfs woont op een vakantiepark zorgt voor een andere beleving dan een gast die verblijft om toeristisch te overnachten.

Uit de ingevulde enquête blijkt dat de meeste eigenaren (13 van de 23 respondenten) aangeven de woning als tweede woning te gebruiken, 2 eigenaren zeggen de woning toeristisch te verhuren, 3 eigenaren gebruiken hem zelf én verhuren de woning, 2 eigenaren geven aan de woning langdurig te verhuren aan niet-recreanten. 4 eigenaren geven aan er te wonen. 1 iemand heeft het antwoord 'wil niet zeggen' aangekruist.

Het daadwerkelijk inschatten van het aantal bewoners of recreatief gebruikers op het park is lastig. Tijdens de rondleiding door 3 eigenaren werd aangegeven dat hun inschatting is dat ongeveer de helft van de objecten daadwerkelijk wordt bewoond, maar dat mensen in de enquête niet hebben durven aangeven dat zij er daadwerkelijk wonen, omdat er angst is dat dit zal leiden tot handhaving. Of deze bewering klopt en er daadwerkelijk sprake is van ongeveer de helft bewoning op het park, kunnen we niet verifiëren. Wel viel ons op dat er veel aanwezigheid was te bespeuren op een vroege vrijdagmiddag in januari (meer dan je zou verwachten op basis van puur recreatief gebruik) en dat veel woningen eerder de uitstraling van een bewoonde woning, dan een recreatiewoning, hadden.

De gemeente Coevorden heeft ons ook laten weten dat de indruk is dat er relatief veel gewoond wordt op het park. In ieder geval zijn er 3 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven op het park. Dat betekent dat deze mensen met goedkeuring van de gemeente op het park wonen. Bij verkoop van de woning vervalt deze beschikking en is in principe recreatief gebruik weer de norm. Daarnaast zijn er 10 mensen ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP). Deze mensen zijn dus officieel ingeschreven op het park<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Dat mensen zich ingeschreven hebben in de BRP, wil zeggen dat ze er daadwerkelijk wonen, maar wil niet zeggen dat mensen ook mogen wonen op het park. De gemeente mag een inschrijving in de BRP niet weigeren, óók als wonen niet is toegestaan.

Al met al is ons sterke vermoeden is dat de bewoning op het park aanzienlijk is, en dat ook veel mensen die het huis formeel als tweede woning hebben er in de praktijk wonen, maar we kunnen dit niet verifiëren. Ook zien we dat er twee objecten langdurig worden verhuurd voor niet-recreatieve doeleinden (wat in de praktijk veelal betekent dat mensen er tijdelijk wonen) en mogelijk gaat het om meer objecten (zie ook de constatering eerder dat sommige recreatief verhuurde woningen in 2024 en zelfs 2025 niet meer beschikbaar zijn). Dat wordt bevestigd door het feit dat in de enquête twee mensen aangeven de woning recreatief te verhuren, maar een bezettingsgraad van 52 weken kennen; een bezettingsgraad van 100% is in de recreatieve markt verre van realistisch. Tot slot zien we dat maar liefst 60% van de respondenten graag een woonbestemming zou willen zien op het park. Alhoewel dat niet betekent dat zij er in de praktijk nu al wonen, is de wens om dat te doen wel erg groot.

Als het vermoeden correct is dat het park een grote mate van (tijdelijke) bewoning kent, dan heeft dit een grote invloed op het recreatief perspectief van het park.

### **Sturing, parkbijdrage en afspraken**

Deze variabele zegt iets over hoe het beheer op een park of terrein is geregeld. Wanneer dit duidelijk is vastgelegd in een juridisch houdbaar document, kan hier op worden gehandhaafd door bijvoorbeeld een eigenaarsvereniging. Wanneer dit niet het geval is, zijn er bij onwenselijke ontwikkelingen geen mogelijkheden om hier verandering in te brengen. Denk bijvoorbeeld aan overlast van gebruikers/huurder of het onderhoud aan gemeenschappelijke delen of het object zelf.

Er is op geen enkele wijze sprake van organisatie tussen de eigenaren van de verschillende kavels en woningen. Er is geen eigenaarsvereniging en ook geen gezamenlijke belangenorganisatie. In de enquête heeft 90% van de eigenaren ook aangegeven hier geen behoefte aan te hebben. Er is ook geen sprake van gezamenlijk bezit en gezamenlijke buffers voor investeringen.

Voor het recreatief toekomstperspectief is het gebrek aan organisatie een grote belemmering. Er zijn geen gezamenlijke afspraken over het gebruik van de objecten, het onderhoud, de uitstraling etc. Dat betekent dat in de praktijk eigenaren elkaar juridisch niet kunnen aanspreken als het gaat om mogelijk gebrek aan onderhoud of bijvoorbeeld verhuur aan mogelijke overlastgevers. Er zijn ook enkele eigenaren die in de enquête daar hun zorgen over hebben geuit: hoe voorkomen we verpaupering? En hoe behouden we de sfeer op het park? Daar is geen gezamenlijke sturing op mogelijk. Ook als de eigenaars zich alsnog zouden verenigen, is de juridisch status van deze organisatie beperkt: lidmaatschap zal niet kunnen worden afgedwongen.

### **Toeristisch ondernemerschap**

Het toeristische ondernemerschap zegt iets over of een eigenaarsvereniging of individuele eigenaren streven naar een toeristische toekomst en daar actief naar handelen.

Er is, zoals eerder vermeld, geen enkele mate van organisatie. Het merendeel van de individuele eigenaren streeft naar een woonbestemming, waarbij gezegd moet worden dat een klein deel ook graag het park recreatief wil houden.

Vanuit het park wordt niet actief gehandeld om het park recreatief te houden of te maken. Er worden (op enkele eigenaren na) geen grote inspanningen verricht om het park richting een recreatieve toekomst te bewegen.

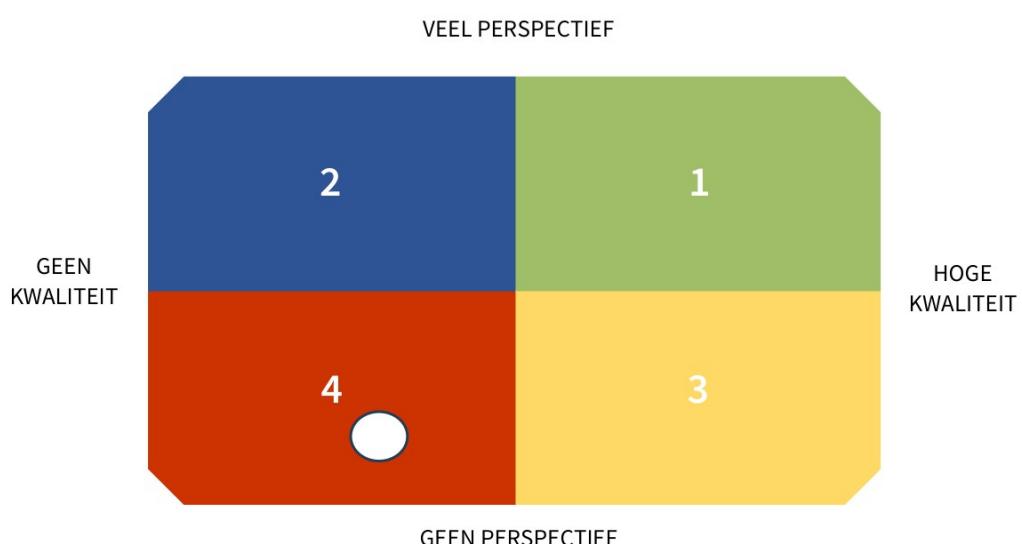
## Belemmeringen

Om een toeristische toekomst mogelijk te maken, is het van belang de belemmeringen in kaart te brengen die een toeristische toekomst eventueel kan beïnvloeden.

Er is geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie en ook geen centrale verhuur. Dat is ook niet afdwingbaar en dat betekent dat veel huizen (als ze niet bewoond worden) als tweede huis worden gebruikt. Dat vraagt voor een recreatieve toekomst om voortdurende handhaving op het gebruik, omdat gebruik als woonplek al sneller op de loer ligt bij geen handhaving. De opzet van het park (met geen centrale ingang) maakt een eventuele toeristische exploitatie (als dat ooit de wens zou zijn) lastig realiserbaar.

## 2.4 Conclusie vitaliteit

Afbeelding 2.4.1. Recreatiepark de Brinkskamp in het vitaliteitsmodel



### Score kwaliteit

De recreatieve kwaliteit scoren we negatief.

Het park en de recreatieobjecten zien er gemiddeld redelijk onderhouden uit (wisselend per object, wisselend per weg). Dat geldt ook voor de eigentijdsheid en uitstraling van het park (die ook wisselt per object). De ligging van het park is voor een potentiële gast goed. De recreatieve beleving is op dit moment echter zeer laag, er is geen sprake van de uitstraling van een recreatiepark, maar meer als ruim opgezet woonpark. Dat komt mede door de opzet van het terrein en ook het ontbreken van voorzieningen speelt hierin een rol (al is dit niet strikt noodzakelijk). Online is het park nauwelijks vindbaar, slechts enkele woningen zijn vindbaar, maar de beperkte beschikbaarheid doet vermoeden dat ze vooral een functie hebben in de langdurige verhuur.

### Score toeristisch toekomstperspectief

We scoren het toeristisch toekomstperspectief als zeer negatief.

Er zijn vele beperkingen als het gaat om het toeristisch toekomstperspectief. Allereerst het huidige gebruik. Alhoewel we daar geen zekerheid over kunnen geven (!) is onze sterke indruk dat het park voor een groot deel wordt gebruikt voor (tijdelijke) bewoning. De uitstraling die het park heeft ondersteunt dit vermoeden. Dat het park volledig is uitgeponden en er geen enkele mate van organisatie is maken het des te complexer om een eventuele toeristische toekomst voor het park alsnog te realiseren. Zeker omdat een groot deel van de eigenaren daar ook niet actief naar streven en zij ook geen onderlinge afspraken hebben gemaakt om elkaar

aan te spreken op het gebruik, het onderhoud en de uitstraling en inrichting van kavels en huizen. De ambitie van het grootste gedeelte van eigenaren ligt daarbij niet bij recreatief gebruik.

### Conclusie vitaliteit

Op basis van de vitaliteitsscan, de scores op het gebied van kwaliteit en perspectief, kunnen we concluderen dat het gebied recreatief **niet vitaal** is. Zowel de recreatieve kwaliteit laat te wensen over, als het perspectief voor de toekomst. Vooral dat negatieve perspectief, maakt dat we de kansen op een recreatieve toekomst voor het gebied zeer laag inschatten. Het vraagt om een enorm lange adem en zeer actieve houding van de gemeente, met een groot risico dat een recreatieve toekomst niet haalbaar blijkt te zijn.

### 3. Recreatieve toekomst De Toenakkers

Bij het toekomstplan voor de Toenakkers moet rekening gehouden worden met het beleid over de vitale vakantieparken van de gemeente Coevorden. In het gemeentelijk beleid staat dat de recreatiefunctie en – bestemming uitgangspunt blijft, tenzij dit echt niet haalbaar is.

Daarom beschrijven we kort twee verschillende scenario's voor volledig toeristisch gebruik, passende bij de huidige bestemmingsplan en de vraag of dit haalbaar is.

#### 3.1 Scenario 1: recreatief verhuur

Een park kan enerzijds recreatief vitaal zijn als het park recreatief verhuurd wordt. Objecten worden dan enkel verhuurd voor kortdurend toeristisch gebruik. Voor de Toenakkers kent dit scenario een aantal grote belemmeringen. Momenteel is er geen organisatiestructuur die de eigenaren verenigt, en dat is juridisch op geen enkele wijze meer afdwingbaar. Een eventuele nieuwe organisatie zal volledig op vrijwillige deelname moeten rusten en is dus volledig niet afdwingbaar, terwijl voor een succesvol verhuurpark wel vraagt om deelname van (bijna alle) eigenaren. Dit scenario lijkt daarom **niet haalbaar**.

#### 3.2 Scenario 2: recreatief tweede huisjespark

Een tweede scenario is de inzet op een recreatief tweede huisjespark, dat ook een prima vitaal park zou kunnen zijn (daarvoor is recreatieve verhuur niet persé noodzakelijk). Hier zien wij echter ook een aantal (grote) belemmeringen:

- Er wordt (naar onze inschatting, we kunnen dit niet verifiëren) veel (tijdelijk) gewoond op het park, mogelijk zelfs in ongeveer de helft van de objecten. Er zijn daarbij 3 personengebonden beschikkingen uitgegeven voor permanente bewoning. Het voordeel aan deze beschikkingen is wel dat ze in de loop van de tijd ‘uitsterven’, doordat mensen verhuizen of komen te overlijden. De kans dat eigenaren vrijwillig eerder al deze beschikkingen opgeven achten wij nihil.
- Wanneer mensen niet meer mogen wonen, is het de vraag wie er dan alsnog hun recreatieobject recreatief gaat gebruiken of verhuren. Er komen niet ‘automatisch’ recreatieve eigenaren voor terug, zeker niet als er mogelijk plotseling veel woningen op de markt komen, omdat mensen die er wonen zich gedwongen voelen om hun huis te gaan verkopen. De druk op woningmarkt is groot en de kans is aanwezig dat zonder strikte handhaving er wordt verhuurd aan mensen die tussen twee huizen zitten of om een andere reden tijdelijk onderdak nodig hebben of zelfs aan malafide organisaties. Daarmee is er in de praktijk nog steeds geen sprake van recreatief gebruik van de objecten en een niet-vitaal park.
- De gemeente zal in dit scenario moeten blijven handhaven, omdat strijdig gebruik hier altijd op de loer ligt, ook als de huidige bewoners er niet meer zouden wonen. Op de lange termijn is de inzet van handhaving kostbaar.

Wij achten de haalbaarheid van dit scenario, inclusief een vitaal recreatief gebruikt tweede huisjespark, **erg onwaarschijnlijk**, vanwege de beperkingen van een volledig uitgepond en (grotendeels?) bewoond park met een aantal beschikkingen en het feit dat er geen enkele mate van organisatie is op het park. De omvorming naar een vitaal recreatief tweede huisjespark zal een zeer lange adem vergen, veel onzekerheid en met een in onze ogen hoog risico-gehalte.

## 4. Reacties van de eigenaren

De eigenaren van de recreatieobjecten is verzocht de conceptversie van het document door te nemen en hierop te reageren. Ze kregen de mogelijkheid om feedback te geven op twee manieren: 1) feitelijke onjuistheden en typ- en taalfouten en 2) reactie op de inhoud van de rapportage. De feitelijke onjuistheden en de typ- en taalfouten zijn waar nodig aangepast. De reactie is geanonimiseerd en in onderstaande tabel opgenomen.

Ik sta achter de analyses en conclusies in de Vitaliteitsscan De Toenakkers. Het geeft een goed beeld van de huidige situatie en een duidelijke conclusie dat het niet realistisch is om de omgeving in de toekomst recreatief vitaal te maken. Met de gemeente zou ik graag de gesprekken vervolgen vanuit het beeld van een ruim opgezet woonpark zoals de huidige omgeving in de Vitaliteitsscan wordt getypeerd.

De reden dat ik deze woning gekocht heb is dat ik meerdere malen een huurhuis particulier heb moeten huren en daar na twee jaar weer uit moest. Na alles opgeknapt te hebben. Aangezien de wachttijden bij thuiscompas te lang zijn en ik per april uit het huurhuis moet was dit de enige optie om een dak boven mijn hoofd te krijgen. Het is zoals bekend een landelijk probleem en koopwoningen zijn voor de meeste te duur. En dus geen optie. Dat ik nu daar niet 365 dagen per jaar kan wonen neem ik op de koop toe en heb daar andere oplossingen voor gevonden. Ik kom uit Drenthe en wil daar graag blijven wonen.

Dit gebied is zoals beschreven eerder een verlengstuk van wonen in Meppen en niet geschikt voor recreatie. Die redenen zijn door u ook benoemd.

Van de gemeente mag ik nog geen containers terwijl de meesten deze wel bezitten. De gemeente gaf aan dat dit per juli weg zou kunnen. De meeste mensen betalen daar ook al voor en dat wil ik ook wel doen. De vorige eigenaar heeft dit blijkbaar nooit gedaan, daar was ik niet van op de hoogte. Het was ook een oude man die af en toe kwam. Het huisje zijn we nu aan het opknappen maar wel zo dat het opgaat in de natuur want dat vinden we belangrijk.

Als dit een woongebied kan worden is dat voor velen een goede oplossing mbt het tekort aan woningen. Ik geloof dat er ca drie huisjes zijn die in het bezit zijn van mensen uit het westen, en ook daarvan 1 van een stichting die af en toe komen. Er is hier wel samenhorigheid maar natuurlijk heerst er angst voor de gemeente Coevorden.

Woongebied hier creëren is een oplossing voor een grootschalig probleem. En als daar kosten aan verbonden zijn, is dat geen probleem. De eigenaren van meerdere huisjes staan volgens mij wel open om daar een paar van te verkopen zodat er een mogelijkheid bestaat voor woonruimte voor anderen. De gemeente heeft bij enkele verbouwingen criteria gehandhaafd die in mijn ogen horen bij een woonwijk. Punt dak, grote op kavel etc. Misschien dat daar in de toekomst nog even naar gekeken moet worden.

Hartelijk dank voor jullie duidelijke en heldere rapport,

Mijn vrouw en ik staan van harte achter jullie conclusie in de rapportage over onze woon(wijk), Toenakkers, Noordveldweg, en Barkmeerweg.

We hopen dat ook de gemeente net als in het rapport omschreven, tot dezelfde conclusie zal komen, we wachten met belangstelling hun reactie nu af.

Wij kunnen ons helemaal vinden in het rapport!

- Het rapport geeft o.i. een goed overzicht van de feitelijke situatie.
- Wij delen het standpunt dat vitale (eigentijdse) uitstraling de aantrekkelijkheid voor verblijfsrecreatie verhoogd.

- Jammer dat de vitaliteitsscan vooral gericht is op recreatieparken met centrale entree en gemeenschappelijke voorziening. Deze parken zijn gericht op massatoerisme, i.c. ‘intensieve recreatie’. Het belichten van mogelijkheden voor ‘extensieve’ recreatie ontbreekt. Ons verzoek is om het rapport hiermee aan te vullen.
- De ‘extensieve’ recreatie die Toenakkers biedt, is aantrekkelijk voor rust- en natuur minnende toeristen; mensen die een verbinding met de natuur zoeken vanuit een druk bestaan; de doelgroep die bijvoorbeeld geïnteresseerd is in Natuurhuisjes. Juist de bosachtige ligging, de ruime opzet en de nabijheid van vele natuurgebieden, is de kracht van Toenakkers. Voor deze doelgroep benodigde voorzieningen zijn in Meppen, Aalden en Oosterhesselen binnen handbereik. Het ontbreken van deze categorie in het rapport vinden we een ernstige omissie die de waarde ervan ondermijnt.
- De conclusie van het rapport dat het toeristisch toekomstperspectief zeer negatief is, zou weleens heel anders kunnen zijn wanneer de categorie ‘extensieve’ recreatie ook zou zijn onderzocht.
- De conclusie inzake vitaliteit, zijnde niet vitaal, zou eveneens ook heel anders kunnen zijn als de categorie ‘extensieve’ recreatie in het onderzoek zou zijn meegekomen.
- Kortom: we zijn het niet eens met deze conclusies.
- Revitaliseren of Transformeren blijft in het rapport onderbelicht. Het maakt nogal wat uit voor de eigenaren welk van deze scenario’s de inzet wordt van de gemeente. Revitaliseren waar nodig draagt direct bij aan de aantrekkelijkheid van de verhuurbaarheid voor ‘extensieve’ recreatie. Dit is evenwel een nog nader te onderzoeken optie. De aantrekkelijkheid van revitaliseren draagt bij aan de vitale uitstraling en is beduiden goedkoper dan transformeren naar ‘woonbestemming’.
- Transformeren naar woonbestemming betekent dat voldaan moet worden aan de voorwaarden van de Provinciale omgevingsverordening om te voldoen aan de functiewijziging. Dit heeft o.a. betrekking op voldoen aan de bouwverordening, op gemeentelijke voorzieningen t.b.v. permanente bewoning en op bestemmingsplanwijziging. De transformatie moet substantieel bijdragen aan beoogde verbetering van problemen op sociaal/ maatschappelijk en/of ruimtelijk/ landschappelijk gebied.
- In het onderzoek is niet geïnventariseerd welke problematiek de eigenaren ervaren, als die er al is. Voor deze scenarioafweging is ook van belang dat de meerwaarde van transformatie behaald kan worden en dat het de investering voor alle betrokkenen waard is. Het idee hierachter is dat de investering (deels) wordt bekostigd uit de waardestijging van de recreatiwoningen als gevolg van de bestemmingswijziging. De investering in te treffen bouwkundige en ruimtelijke aanpassingen vloeit voort uit de bestemmingswijziging. Kortom de vereffening van de potentiële waardestijging en de kosten om die te bereiken.
- Jammer dus dat ook dit aspect in het onderzoek niet is meegenomen terwijl dit in de voorlichting en in de enquête wel had gekund. Voor de vorming van een integraal beeld echter wel belangrijk.

Tijdens de informatieavond van 30 november 2023 is aangekondigd dat een groep van woningeigenaren zou worden samengesteld, die met het Bureau Ruimte & Vrije Tijd zou spreken tijdens een rondgang op de Toenakkers. Mede op basis daarvan zou een advies over de toekomst van genoemd gebied aan gemeente Coevorden worden uitgebracht.

Omdat de belangen bij dit advies voor ons en alle andere eigenaren groot zijn, hebben wij en iets meer dan tien andere woningeigenaren zich voor deelname aan die groep opgegeven. Uit het opgestelde adviesrapport blijkt nu echter dat slechts drie op niet navolgbare wijze geselecteerde woningeigenaren voor de rondgang zijn uitgenodigd en dat de schouw zonder nadere aankondiging aan de andere aanmelders heeft plaatsgevonden. Dat is in tegenspraak met de tijdens de informatieavond gedane toezeggingen.

Dat de uiteindelijk door het Bureau Ruimte & Vrije Tijd uitgebrachte vitaliteitsscan niet op de afgesproken wijze tot stand is gekomen, doet afbreuk aan de in het rapport geformuleerde conclusies.

Door het ontbreken van eenduidig beleid en handhaving van de recreatieve bestemming van de Toenakkers, is gemeente Coevorden (mede)verantwoordelijk voor het huidige gebruik van het gebied. Dat volgens het rapport "... ongeveer de helft van de objecten [ondanks de recreatieve bestemming] daadwerkelijk wordt bewoond ..." maakt de kans onevenredig groot dat de drie volgens de vitaliteitsscan "willekeurig geselecteerde" eigenaren die aan de schouw hebben kunnen deelnemen, geen representatieve afspiegeling zijn van het totaal aan belangen die woningeigenaren op de Toenakkers hebben.

Als gevolg daarvan is het waarschijnlijk dat diegenen die het bosachtige karakter van het gebied, met beperkte bebouwing, willen behouden, onvoldoende vertegenwoordigd waren.

Het is ontegenzeggelijk dat er invloed uitgaat van diegenen die aan de schouw hebben kunnen deelnemen op de uiteindelijke conclusies van het adviesrapport. Wat ons betreft kan het daarom niet zo zijn dat - anders dan is toegezegd - een vitaliteitsscan tot stand komt mede gefundeerd op een gesprek met slechts drie woningeigenaren, op basis waarvan de gemeente vervolgens besluit over de toekomst van het gebied waarin wij een woning bezitten.

Het recreatiegebied Toenakkers is in de jaren 60 opgezet door de gemeente in de vorm van een wijkje met recreatiewoningen op ruime aan de openbare weg grenzende percelen. Voor deze wijk is toen geen vereniging van eigenaren opgericht, tevens heeft de Gemeente geen slagbomen en receptiegebouwen geplaatst.

De eerste decennia werden de huizen hoofdzakelijk voor recreatie gebruikt en geleidelijk vergroot en verbouwd om aan de veranderende behoeften van de eigenaren te voldoen. Na een jaar of vijfentwintig werden er steeds meer voor permanente bewoning betrokken, eerst omdat het goedkoop en/of mooi wonen was, later ook door een tekort aan woningen.

Door de unieke ligging bij de Palms, de ruime kavels en de grote mate van privacy zijn de prijzen van de huizen de laatste jaren sterk gestegen en sinds 2019 heeft geen van de van eigenaar verwisselde huizen een permanente bewoner gekregen (bijlage 1).

Deze nieuwe eigenaren laten hun huizen onderhouden en verbouwen door lokale ondernemers, maken gebruik van de voorzieningen en horeca in Meppen en de omliggende dorpen en zijn daardoor een onderdeel van het door de gemeente Coevorden gewenste kwalitatief hoge toerisme.

Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd heeft voor dit onderzoek het door hen speciaal voor vakantieparken ontwikkelde model gebruikt waarmee op objectieve wijze chalet- en caravan parken beoordeeld kunnen worden op hun recreatieve toekomst perspectief.

Doordat de Toenakkers, met de opzet als wijkje met vakantiewoningen aan de openbare weg, niet in dit model past zijn de onderzoeksresultaten veel negatiever uitgevallen dan dat de situatie rechtvaardigt.

De score kwaliteit (bijlage 2.) is zeer laag door de parameters die voor chaletparken van belang zijn, namelijk:

Ondernemerschap,

Recreatieve beleving (heb je het gevoel op een vakantiepark te zitten),

Online vindbaarheid

Voorzieningen niveau (kantine, zwembad, kinderspeelplaats etc.)

Alle parameters die voor tweede woningbezitters geen enkele toegevoegde waarde hebben.

Overigens staat bij de parameter onderhoud o.a. "redelijk onderhouden. .... wisselend per weg".

Het betreft hier de openbare door de Gemeente te onderhouden weg waaruit te meer blijkt dat het moeilijk was om dit wijkje in het gebruikte recreatiepark kader te beoordelen.



De score voor toekomstperspectief (bijlage 3.) is zoals ze het Bureau zelf zegt voornamelijk laag ingeschatt door het hoge percentage permanente bewoning, de wens van de meerderheid van de eigenaren dat de bestemming veranderd gaan worden naar permanente bewoning en het niet actief streven naar een recreatief gebruik door deze eigenaren.

Is het enkele feit dat een deel van de eigenaren het als woning wil gebruiken of al dan niet met winst verkopen voldoende argument om de bestemming te wijzigen?

Conclusie is dat als de parameters die voor belang zijn voor in de verhuur zijnde chalet- en caravanparken buiten beschouwing worden gelaten en men meeneemt dat er de laatste vijf jaar geen extra permanente bewoning bijgekomen is het toeristisch toekomst perspectief juist heel hoog ingeschatt moet worden. Het gebruikte model is echter niet geschikt om dit te zien.

Te verwachten is dat de eigenaren die de afgelopen jaren gewacht hebben met opknappen en verkopen omdat er een reële kans was op een grote waardevermeerdering bij een bestemmingswijziging tot verkoop zullen overgaan zodra de gemeente zekerheid geeft over de recreatie bestemming.

Deze woningen kunnen dan net als de afgelopen vijf jaar verkochte huizen door nieuwe tweede huisjes eigenaren worden gekocht en gemoderniseerd.

De angst van het Bureau dat hier geen markt voor zou zijn en er niet automatisch recreatieve eigenaren voor terugkomen gaat volledig voorbij aan wat er sinds 2019 met de van eigenaren verwisselde woningen gebeurd is en aan de grote behoefte in Nederland naar vakantiehuizen buiten vakantieparken, ook hier is hun referentiekader chalet en caravanparken.

# Toelichting grondslagen

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

## J Art. 5.1 lid 2 sub e

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