

Concept-basis voor een ‘afsprakenbrief’ tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park YYY,

Vertegenwoordigers van de gemeente xxxx (hierna: Gemeente) en van recreatiepark yyyy (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park yyyy gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming. Het Park is dan ook de initiatiefnemer van de transformatie.
2. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
3. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
4. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente XXX, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

5. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
6. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen.
7. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
8. De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.
9. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
10. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente XXX zonder medeweten van de Gemeente.

11. Bepaling over minimale % dat moet instemmen met de beoogde transformatie??

Proces

12. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
13. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd.
14. Park en Gemeente komen eens per weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

15. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer, zijnde het Park.
16. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
17. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
18. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
19. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

20. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
21. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
22. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
23. Doel van het onder 16. en 17 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

24. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen.....

Park

Gemeente

Concept-basis voor een ‘afsprakenbrief’ tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park YYY,

Vertegenwoordigers van de gemeente xxxx (hierna: Gemeente) en van recreatiepark yyyy (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park yyyy gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming. Het Park is dan ook de initiatiefnemer van de transformatie.
2. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
3. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
4. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente XXX, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

5. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
6. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen.
7. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
8. De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.
9. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
10. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente XXX zonder medeweten van de Gemeente.

11. Bepaling over minimale % dat moet instemmen met de beoogde transformatie??

Proces

12. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
13. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd.
14. Park en Gemeente komen eens per weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

15. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer, zijnde het Park.
16. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
17. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
18. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
19. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

20. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
21. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
22. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
23. Doel van het onder 16. en 17 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

24. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen.....

Park

Gemeente

Concept-basis voor een 'afsprakenbrief' tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park YYY,

Vertegenwoordigers van de gemeente xxxx (hierna: Gemeente) en van recreatiepark yyyy (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park yyyy gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een rebel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming. Het Park is dan ook de initiatiefnemer van de transformatie.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals minimale percentage deelname, Raadsmemo vereening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente XXX, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat expliciet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.

Met opmerkingen [TB1]: Mogelijk gaan we niet transfoeren, dan gaan de gemeente wel inzetten op het behouden van de huidige recreatiebestemming en dan is het vreemd om hier te schrijven dat dit niet zo is. Daarom enige nuance.

- 9.10. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
10.11. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente XXX zonder medeweten van de Gemeente.
11.12. Bepaling over minimale % dat moet instemmen met de beoogde transformatie??

Proces

- 12.13. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
13.14. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
14.15. Park en Gemeente komen eens per weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

- 15.16. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer, zijnde het Park. Bij doorzetten van de transformatie kunnen deze verrekkend worden met de meeropbrengstein in het kostenverhaal.
16.17. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
17.18. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
18.19. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
19.20. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

- 20.21. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd klezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
21.22. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder bedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
22.23. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
23.24. Doel van het onder 16. en 17 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

- 24.25. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen....

Park

Gemeente

[Bijlage 1 Quick Scan](#)

[Bijlage 2 transformatieproces](#)

Concept-basis voor een ‘afsprakenbrief’ tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park Ermerzand,

Vertegenwoordigers van de gemeente Coevorden (hierna: Gemeente) en van recreatiepark Ermerzand (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals voldoende draagvlak, Structuurvisie vereening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente Coevorden, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De werkgroep is gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.
10. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
11. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente Coevorden zonder medeweten van de Gemeente.

Proces

12. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
13. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
14. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

15. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de belanghebbende, zijnde het Park.
16. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
17. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
18. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
19. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

20. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
21. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
22. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
23. Doel van het onder 21. en 22 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

24. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen...

Erm, 13-29 juli-augustus 2022

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 transformatieproces

Concept-basis voor een 'afsprakenbrief' tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park Ermerzand,

Vertegenwoordigers van de gemeente Coevorden (hierna: Gemeente) en van recreatiepark Ermerzand (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals voldoende draagvlak, Structuurvisie verevening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente Coevorden, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De werkgroep is gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. ~~De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.~~
- 10.9. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
- 11.10. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente Coevorden zonder medeweten van de Gemeente.

Proces

- 12.11. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
- 13.12. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
- 14.13. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

- 15.14. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de belanghebbende, zijnde het Park. Deze worden ingebracht in het kostenverhaal waar alle kosten en opbrengsten tegen elkaar worden afgezet.
- 16.15. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
- 17.16. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
- 18.17. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
- 19.18. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

- 20.19. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
- 21.20. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
- 22.21. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
- 23.22. Doel van het onder 21. en 22 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

- 24.23. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen...

Erm, 1329 juli-augustus 2022

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan
Bijlage 2 transformatieproces

Concept-basis voor een ‘afsprakenbrief’ tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park YYY,

Vertegenwoordigers van de gemeente xxxx (hierna: Gemeente) en van recreatiepark yyyy (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park yyyy gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming. Het Park is dan ook de initiatiefnemer van de transformatie.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals minimale percentage deelname, Raadsmemo vereening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente XXX, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.
10. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
11. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente XXX zonder medeweten van de Gemeente.

12. Bepaling over minimale % dat moet instemmen met de beoogde transformatie??

Proces

13. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
14. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
15. Park en Gemeente komen eens per weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

16. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer, zijnde het Park. Bij doorzetten van de transformatie kunnen deze verrekend worden met de meeropbrengsten in het kostenverhaal.
17. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
18. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
19. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
20. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

21. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
22. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
23. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
24. Doel van het onder 16. en 17 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

25. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen.....

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 transformatieproces

Concept-basis voor een 'afsprakenbrief' tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park YYY,

Vertegenwoordigers van de gemeente xxxx (hierna: Gemeente) en van recreatiepark yyyy (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park yyyy gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een rebel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Met opmerkingen [TB1]: Mogelijk gaan we niet transormeren, dan gaat de gemeente wel inzetten op het behouden van de huidige recreatiebestemming en dan is het vreemd om hier te schrijven dat dit niet zinvol is. Daarom enige nuances.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming. Het Park is dan ook de initiatiefnemer van de transformatie.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals minimale percentage deelname, Raadsmemo vereeniging, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente XXX, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat expliciet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.

- 9.10. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
- 10.11. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente XXX zonder medeweten van de Gemeente.
- 11.12. Bepaling over minimale % dat moet instemmen met de beoogde transformatie??

Proces

- 12.13. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
- 13.14. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
- 14.15. Park en Gemeente komen eens per weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

- 15.16. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer, zijnde het Park. Bij doorzetten van de transformatie kunnen deze verrekkend worden met de meeropbrengstein in het kostenverhaal.
- 16.17. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
- 17.18. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
- 18.19. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
- 19.20. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

- 20.21. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd klezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
- 21.22. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder bedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
- 22.23. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
- 23.24. Doel van het onder 16. en 17 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

- 24.25. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen....

Park

Gemeente

[Bijlage 1 Quick Scan](#)

[Bijlage 2 transformatieproces](#)



Afsprakenbrief

Vertegenwoordigers van de gemeente Coevorden (hierna: Gemeente) en van recreatiepark Ermerzand (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekrachtigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals voldoende draagvlak, Structuurvisie vereening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente Coevorden, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De werkgroep is samengesteld uit leden van de coöperatieve vereniging Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering in mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
10. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente Coevorden zonder medeweten van de Gemeente.

Proces

11. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
12. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
13. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

14. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces worden ingebracht in het kostenverhaal waar alle kosten en opbrengsten tegen elkaar worden afgezet.
15. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
16. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
17. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
18. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

19. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
20. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
21. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.

22. Doel van het onder 21. en 22 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

23. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Transformatieproces



Afsprakenbrief

16 december 2022

Vertegenwoordigers van de gemeente Coevorden (hierna: Gemeente) en van recreatiepark Ermerzand (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekrachtigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals voldoende draagvlak, Structuurvisie vereening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente Coevorden, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De werkgroep is gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
10. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente Coevorden zonder medeweten van de Gemeente.

Proces

11. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
12. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
13. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

14. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces worden ingebracht in het kostenverhaal waar alle kosten en opbrengsten tegen elkaar worden afgezet.
15. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
16. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
17. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
18. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

19. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
20. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
21. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
22. Doel van onder 21. en 22 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

23. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen...

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Transformatieproces

Concept-basis voor een 'afsprakenbrief' tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.
Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park Ermerzand,

Vertegenwoordigers van de gemeente Coevorden (hierna: Gemeente) en van recreatiepark Ermerzand (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekrachtigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals voldoende draagvlak, Structuurvisie vereening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente Coevorden, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De werkgroep is gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. ~~De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.~~
- 10.9. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
- 11.10. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente Coevorden zonder medeweten van de Gemeente.

Proces

- 12.11.** Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
- 13.12.** Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
- 14.13.** Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

- 15.14.** De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de belanghebbende, zijnde het Park. Deze worden ingebracht in het kostenverhaal waar alle kosten en opbrengsten tegen elkaar worden afgezet.
- 16.15.** De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
- 17.16.** De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
- 18.17.** In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
- 19.18.** Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

- 20.19.** Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
- 21.20.** Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
- 22.21.** Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
- 23.22.** Doel van het onder 21. en 22 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

- 24.23.** De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen...

Erm, 1329 juli-augustus 2022

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan
Bijlage 2 transformatieproces

Concept-basis voor een ‘afsprakenbrief’ tussen gemeente en park, op te stellen en door beide partijen te ondertekenen na fase 1 (verkenning) van het Stappenplan Transformatie.

Idee: verzenden vanuit de gemeente, met verzoek een getekend exemplaar retour te zenden.

Geacht bestuur van park YYY,

Vertegenwoordigers van de gemeente xxxx (hierna: Gemeente) en van recreatiepark yyyy (hierna: Park) zijn voornemens te onderzoeken of de functie/bestemming van het park yyyy gewijzigd kan worden in verband met het ontbreken van een reëel toeristisch-recreatief perspectief van de huidige situatie. Beide hebben daartoe een bijdrage geleverd aan een quick scan, waarin onderzocht is in hoeverre een zogenaamde transformatie naar een andere functie/bestemming kansrijk is. Die quick scan is als bijlage 1 bij deze brief gevoegd.

Nu uit de quick scan is gebleken dat transformatie kansrijk is en beide partijen deze uitkomst hebben onderschreven, is het goed een aantal uitgangspunten en afspraken voor de rest van het transformatieproces vast te leggen. Een beschrijving van dit transformatieproces is opgenomen in het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage 2 bij deze brief is gevoegd.

Met het ondertekenen van deze brief bekraftigen Gemeente en Park een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

1. Het Park wordt gezien als een collectief van eigenaren dat een belang heeft bij de transformatie van het park naar een andere functie/bestemming. Het Park is dan ook de initiatiefnemer van de transformatie.
2. De gemeente is bereid mee te werken aan de transformatie, op basis van enkele criteria zoals minimale percentage deelname, Raadsmemo vereening, kostenverhaal, gemeentelijke beleidskaders, etc.
3. Park en Gemeente doorlopen gezamenlijk het transformatieproces en steken er beide voldoende tijd en moeite in, in de vorm van menskracht, expertise en middelen in het transformatieproces.
4. Ter ondersteuning kunnen zij te allen tijde een beroep doen op de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (hierna: Taskforce) voor de inzet van hulpmiddelen/instrumenten, advies en expertise. In overleg kan ook worden afgesproken dat deze een meer of minder structurele rol in het transformatieproces krijgt.
5. Deze afspraken laten onverlet de rollen en verantwoordelijkheden van college en raad van de gemeente XXX, de Provincie Drenthe en de Taskforce zoals beschreven in het Stappenplan.

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steeds voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Gemeente zal niet van het park vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen.
10. De Gemeente spreekt niet over het transformatieproces met individuele eigenaren zonder medeweten van het Park.
11. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente XXX zonder medeweten van de Gemeente.

12. Bepaling over minimale % dat moet instemmen met de beoogde transformatie??

Proces

13. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd.
14. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
15. Park en Gemeente komen eens per weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

16. De kosten die gepaard gaan met het transformatieproces komen in beginsel voor rekening van de initiatiefnemer, zijnde het Park. Bij doorzetten van de transformatie kunnen deze verrekend worden met de meeropbrengsten in het kostenverhaal.
17. De Gemeente levert ambtelijke inzet gedurende het transformatieproces en waar nodig en beschikbaar enig handgeld voor het proces.
18. De eventuele inzet van de Taskforce is kosteloos. De Taskforce kan ook handgeld ten behoeve van het proces inzetten.
19. In overleg tussen Gemeente en Taskforce kan besloten worden een projectleider in te zetten. De kosten daarvan komen voor rekening van de Gemeente en de Taskforce.
20. Conform het Stappenplan brengen Park en Gemeente de totale verwachte kosten van het transformatieproces zo vroeg mogelijk in beeld.

Eindbeeld in hoofdlijnen

21. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar permanente bewoning.
22. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).
23. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
24. Doel van het onder 16. en 17 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

25. De Gemeente zal gedurende het transformatieproces niet uit eigener beweging handhaven op gebruik dat in strijd is met de bestaande (recreatieve) bestemming, maar past binnen de beoogde (woon)bestemming.

Ondertekenen.....

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 transformatieproces

Samenwerking gemeente en park

- De werkgroep Ermerzand heeft een brief verstuurd met standpunten.
- **J** geeft reactie op de brief van de werkgroep.
 - o Verbazing over de toon
 - o Vragen zijn prima
 - o Hoe verder met de samenwerking
- **J**: Werkgroep is verbaasd dat de brief als negatief wordt opgepakt. De werkgroep wil eerst weten waar de eigenaren tegenaan loopt. Dat kost ook een hoop werk. Meeste eigenaren is wel positief, maar nog geen besluit nemen.
- **J**: Werkgroep refereert op nieuwsbrief Park Nieuwlande, daar moeten de wegen van 3 naar 4m. Als dat ook voor Ermerzand geldt, kost dat tonnen. Idem voor straatverlichting, riolering, etc. **J**: niet de weg moet breder, maar de bomen moeten wat meer worden teruggesnoeid en schuttingen teruggeplaatst.
- **J**: En De Tip is al 5 jaar bezig en nemen nu pas een besluit.
- **J**: Wij hebben ontzettend veel tijd besteed aan de brief. En de eigenaren willen antwoorden weten voordat ze daarmee verder gaan.
- **J**: Wat is een goed moment om met het Bouwbesluit verder te gaan.
- **J**: We gaan kijken of er voldoende draagvlak is om te transformeren.
- **J**: Eigenaren met een perceelsbeschikking geven aan dat ze al betaald hebben voor het mogen wonen op een park.
- **J**: Gaat over emotie, gaat over eigen leefomgeving.
- Vragen kunnen deels beantwoord worden, deels ook wel.
- **J**: verzoek om dubbelbestemming door 24% van de eigenaren.
- **V**: Belangrijke factor, hoe zit het met de recreatieve voorzieningen.
- **J**: Wij krijgen geen 165 van de 177 eigenaren mee. We doen ons best om iedereen mee te krijgen, maar gaat niet lukken. We hebben zoveel mogelijk informatie vertrekt.
- **J**: Nieuwland als referentie. Je kunt niet aan de voorzijde te strakke eisen stellen, bij Nieuwland zijn uiteindelijk 3 eigenaren blijven recreëren.
- **J**: Gemeente is geen voorstander van gemengd gebruik.
- **J**: Commerciële verhuur ca. 2%.
- **J**: Heeft geen last van arbeidsmigranten, maar wel van uitbuiting.
- **J**: Gemeente heeft beleidsnota vastgesteld voor arbeidsmigranten.
- **J**: Voorstel om door te gaan.
- **J**: We hebben alleen mandaat om informatie op te halen en niet om de volgende fase te starten.
- **J**: Maar als er stellingsname is van de gemeente in met name de openbare ruimte, willen we dat wel aan de voorzijde van het proces weten.
- **J**: Ook als de gemeente naar één gebruik wil, is dat een stellingname.
- Inmiddels 135 van de 195 eigenaren gesproken. Groep permanente bewoners waren in de eerste informatieronde redelijk duidelijk. De huidige groep is meer onwetend en moet nog meer geïnformeerd worden.
- 1x per 3 weken overleg. **J** doet voorstel. **J** kan niet op woensdagavond. Inplannen in de agenda.

- Vertegenwoordiging uitvoeringsplan. Wie uit Ermerzand?  zou dat wel willen.


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



Vitale Vakantieparken Drenthe

Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie, versie juni 2021

Vakantiepark te, in deze vertegenwoordigd door, namens de Vereniging van Eigenaren, hierna te noemen '**het park**'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente, in deze vertegenwoordigd door..... , hierna te noemen '**de gemeente**'

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door, hierna te noemen '**VVP**'

Komen het volgende overeen:

Het park en de gemeente laten *elk in hun opdracht en voor hun rekening / gezamenlijk* een professionele taxatiedienst, hierna te noemen '**de taxatieopdracht**', uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen '**taxateur**'.

Doel van de taxatieopdracht(en) is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt. Het gaat met andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen.

De beide taxatieopdrachten worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A, vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur(s) tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Het park, de gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Aldus getekend (datum en plaats),

....., namens het park

....., namens de gemeente

....., namens VVP



Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2021

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.



Vitale Vakantieparken Drenthe

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - A.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateurs) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebepaling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.
 - B.
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
 - 4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide) gekozen taxateur(s) instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur.
 - 5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
 - 6. De taxateur(s) is/zijn verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/ zij kunnen te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg.
 - 7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde aandachtsstreepje.

Aanwezig: [] J [] J [] J werkgroep

Ermerzand), [] J gemeente Coevorden),

Afwezig: [] J [] J (VVP Drenthe)

Goedkeuring van het verslag 28 november 2022

- Paragraaf 'afstemming regels' 4e aandachtsstreepje VvE moet zijn CvE
- Verslag is verder goedgekeurd. TBA zal deze aanpassen en definitief versturen.

Opmerkingen nav vorig verslag

- Nadere info: De VvE heeft een juridische structuur
 - o De CVE gaat over collectieve bezit (bv. groen)
 - o De VvE gaat over het privébezit (kleur, etc).

Mededelingen en algemeen

- Wethouder Stegen zou gezegd hebben dat er interne onenigheid op Ermerzand is over de transformatie. Alle aanwezigen zijn hierover verbaasd en er niet van op de hoogte. De vraag is ook of het zo gezegd en bedoeld is. TBA heeft (na dit overleg) bij wethouder geïnformeerd en deze geeft aan zich niet te herkennen in deze bewoordingen en kan zich daarom niet voorstellen die zo gezegd te hebben. Wel is transformatie naar een andere bestemming altijd een ingewikkeld proces, waarbij het belangrijk is om de neutraal dezelfde kant op te hebben en hetzelfde doel na te streven.
- Op verzoek van eigenaren heeft de gemeente bouwinspecties op het park uitgevoerd. Er zijn 22 overtredingen van de gemeentelijke voorschriften geconstateerd. De gemeente zou aangegeven hebben niet handhavend te zullen optreden omdat het park in een transformatieproces zit. Er zijn 2 vormen van handhaving in transformatieperiode:
 - Bij gebruik van de bungalow; dit is eerst on hold gezet, ivm. het onderzoek van de transformatie naar wonen.
 - Bij verbouw van de bungalow door bouw- en woningtoezicht; bij een verzoek tot handhaving moet worden gecontroleerd en eventueel optreden.

Opmerkingen op het bijgaande verslag van de kwaliteitskaarten

- [] J heeft nav de kwaliteitskaarten de volgende thema's gemaakt
 - Verkeer, parkeren, wegen en ontsluiting
 - Inrichting collectieve ruimte (groen, verlichting, afval)
 - Nutsvoorziening en ondergrondse infra (gas, water, electra, riolering, glasvezel)
 - Bebouwing en erven (kavel en woning)
 - Voorzieningen (zwembad, tennisbaan, speeltuin, receptie, multifunctionele ruimte)
 - Belastingregime (WOZ, afvalstoffenheffing, verontreinigingsheffing, rioolbelasting, forenzenbelasting, toeristenbelasting, etc)
- Volgorde kan willekeurig. TBA zorgt ervoor dat de bijeenkomsten samen met de betrokken ambtenaren ingepland worden.

Afstemming 'regels' park en bestemmingsplan en verkaveling

- De erfpacht loopt af op 1 januari 2023. Daarna is het niet de bedoeling om te verkavelen. Er is een splitsingstekening van 1973. De meeste woningen bezitten 158 m².
- Er komt een nieuwe VvE met een nieuw huishoudelijk Reglement. De werkgroep heeft wat zorg om alles 'los' te laten en daarmee alle voorwaarden van het park te laten vervallen, dit om 'wildgroei' te voorkomen en om de huidige kwalitatieve uitstraling te behouden.
- **J** geeft aan dat hem opvalt dat de bestaande regels voor bouw e.d. van de gemeente (in bestemmingsplan) en het park (in het huishoudelijk reglement) niet met elkaar overeen komen en dat dit tot ingewikkelde situaties leidt: het park is strenger voor zichzelf dan de gemeente voor het park en daarmee komt de handhaving soms bij het park zelf te liggen. Dat is niet (meer) praktisch en zou heroverwogen moeten worden. Als Ermerzand een woonpark wordt zou het het meest werkbaar zijn wanneer er regels gelden die vergelijkbaar zijn met die bij een reguliere, vergelijkbare woonbuurt (type: bungalowwijk met veel groen) en die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is dan niet meer nodig om (strengere) regels op te nemen in het reglement en daarmee ligt de handhavende taak niet meer bij het park. Volgens hem is het de moeite waard door een stedenbouwkundige een beeldkwaliteitsplan te laten maken, waarin de specifieke waarden en karakteristieken van Ermerzand worden vastgelegd en dat de basis vormt voor zowel het bestemmingsplan als de toetsing door de welstandscommissie. De werkgroep zal hierover nadenken en komt er op terug en vraagt de stedenbouwkundige eerst aan te geven wat hij/zij te bieden heeft. Dit punt zal ook de volgende keer nog met **J** erbij besproken worden.
- Het Park geeft aan dat men niet overgaat tot verkaveling.

Ondertekening afsprakenbrief

- Bij voorkeur ondertekening in het gesprek met de wethouder. **J** probeert dit te organiseren. De brief wordt afgedrukt op briefpapier van de gemeente, met het logo van het park erop. Verspreiding van de brief onder de eigenaren op het park na ondertekening, aangezien de werkgroep mandaat heeft vanuit de ALV en het een intentie betreft.
- Op 16 januari om 17.00 is ondertekening van de afsprakenbrief door het park en de gemeente op het gemeentehuis van Coevorden, Kasteel 1 te Coevorden met foto met persberichtje, dit om misverstanden van publicatie in de media te voorkomen.

Opstarten taxatie, bouwbesluittoets, meerwaarde, etc.

- Taxatie: taxeren van de waardestijging door de bestemmingswijziging van recreëren naar wonen. Daarbij wordt rekening gehouden met de Perceelsgebonden beschikkingen. **J** vraagt bij het park De Tip: het lijstje van mogelijke taxateurs, gekozen makelaar en onder welke voorwaarden de taxatie is uitgevoerd.
- **J**: voorwaarden nog niet gevonden. Bij De Tip heeft taxateur **J** de taxatie gedaan.
- Iedereen denkt na over partijen.
- Kosten bij de Tip: zo rond de 70 euro per woning. De bouwbesluittoets dient bij elke woning gedaan te worden.

- Meerwaarde/kwaliteitsimpuls: een goed toekomstperspectief voor de collectieve voorzieningen kan als een meerwaarde worden gezien.  zal kijken of de eerder geopperde adviseur die scenario's zou kunnen maken nog beschikbaar is.
- Kan het plan Ermerloo met levensloopbestendige woningen worden gezien als kwaliteitsimpuls? Destijds is bekeken welke bouwkundige aanpassingen hiervoor nodig zijn.  kijkt of hij het plan boven water kan halen.  kijkt binnen de gemeente. Welk bureau heeft het gemaakt?

Mogelijke scenario's uitwerken

- Voor het uitwerken van het kostenverhaal zouden we kunnen kijken welke scenario's op het park aanwezig zijn. Op die manier kunnen we voor (de meeste) eigenaren hun situatie uitwerken. Mogelijk blijven er nog wel enkele unieke situaties over die apart worden bekeken. Mogelijke (veel voorkomende) scenario's zijn:
 - Verhuur, kort, recreatie
 - Verhuur lang (privaat, expat, arbeidsmigranten)
 - 2e woning, eigen recreatie
 - Wonen met perceelsbeschikking
 - Wonen met een persoonsbeschikking
 - Permanent wonen zonder toestemming

Het al of niet ingeschreven staan in een register doet niet af aan het toegestaan gebruik van de bungalow

Wat verder ter tafel komt/ Rondvraag

Voor de thematische besprekking zal  een rooster maken. In beginsel tweewekelijks, vanaf 13 januari 2023 09.00 uur

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: [] (werkgroep
Ermerzand), [] (gemeente Coevorden), [] (VVP
Drenthe)

Mededelingen en algemeen

- [] is vanwege persoonlijke omstandigheden uit de werkgroep gestapt. De werkgroep beraadt zich nog op vervanging.
- Wethouder Stegen zou gehoord hebben dat er interne onenigheid op Ermerzand is over de transformatie. Alle aanwezigen zijn hierover verbaasd en er niet van op de hoogte. De vraag is ook of het zo gezegd en bedoeld is. [] informeert bij wethouder hoe dit geïnterpreteerd kan/moet worden. Alles dat te maken heeft met of raakt aan moet in de werkgroep worden besproken, danwel daar bekend zijn, conform de afsprakenbrief.
- Park wil ook graag met wethouder ronde tafel. bv. doornemen afsprakenbrief. Afspraak inplannen. [] doet een aantal datavoorstellen.
- [] plant een nieuwe vergadercyclus in, zie bij rondvraag/wvttk
- Op verzoek van [] (op het park belast met handhaving) heeft de gemeente bouwinspecties op het park te hebben uitgevoerd. Er zijn 22 overtredingen van de gemeentelijke voorschriften geconstateerd. De gemeente zou aangegeven hebben niet handhavend te zullen optreden omdat het park in een transformatieproces zit. [] vraagt intern na waarom dit is gezegd; hij was niet op de hoogte. Opgemerkt wordt dat het onwenselijk en niet in lijn is met de afsprakenbrief dat het park het initiatief neemt voor een dergelijke actie. Dat zou eerst in het transformatieoverleg besproken moeten worden.

Opmerkingen op het bijgaande verslag van de kwaliteitskaarten

- Verslag kwaliteitskaarten graag liggend kunnen printen. [] past dit aan.
- [] heeft bij andere parken de actiepunten gerubriceerd naar thema's (bijvoorbeeld bouwen, nutsvoorzieningen, groen e.d.). Uit ervaring met parken elders blijkt dat dit een prettige manier van werken is: per vergadering wordt een thema besproken, in aanwezigheid van de betrokken vakambtenaar. Dat lijkt ook hier een goede aanpak. [] neemt dit mee in de planning van de komende bijeenkomsten.
- Vooruitlopend op de inhoudelijke besprekking: de werkgroep vindt het een helder overzicht en verwacht er wel uit te komen. Enkele aandachtspunten worden alvast genoemd:
 - Actie 11. Serieus kijken naar rioleringssstelsel. Park heeft eigen rioolstelsel dat ze onderhouden. Voelt als dubbel betalen.
 - Acties 12, 13 en 14 wegen.
 - Actie 21 Afval.
 - Actie 23 Straatverlichting.
 - Acties 33, 35 en 41 Toezicht op de bouw en Bouwbesluit

Afstemming 'regels' park en bestemmingsplan en verkaveling

- De erfpacht loopt af op 1 januari 2023. Daarna is het niet de bedoeling om te verkavelen.

- Er komt een nieuwe VvE met een nieuw huishoudelijk Reglement. De werkgroep heeft wat zorg om alles 'los' te laten.
- In de ALV is een werkgroep tuinen ingesteld om alles te inventariseren en zo nodig te actualiseren/verrekenen.
- **J** geeft aan dat hem opvalt dat de bestaande regels voor bouw e.d. van de gemeente (in bestemmingsplan) en het park (in het huishoudelijk reglement) niet met elkaar overeen komen en dat dit tot ingewikkelde situaties leidt: het park is strenger voor zichzelf dan de gemeente voor het park en daarmee komt de handhaving soms bij het park zelf te liggen. Dat is niet (meer) praktisch en zou heroverwogen moeten worden. Als Ermerzand een woonpark wordt zou het het meest werkbaar zijn wanneer er regels gelden die vergelijkbaar zijn met die bij een reguliere, vergelijkbare woonbuurt (type: bungalowwijk met veel groen) en die zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het is dan niet meer nodig om (strenge) regels op te nemen in het reglement en daarmee ligt de handhavende taak niet meer bij het park. Volgens hem is het de moeite waard door een stedebouwkundige een beeldkwaliteitsplan te laten maken, waarin de specifieke waarden en karakteristieken van Ermerzand worden vastgelegd en dat de basis vormt voor zowel het bestemmingsplan als de toetsing door de welstandscommissie. De werkgroep zal hierover nadenken en komt er op terug.
- **J** geeft ook in overweging om in het verlengde van het vorige na te denken over verkaveling van het park: iedere eigenaar krijgt/koopt zijn eigen kavel (grenzen situationeel te bepalen) en de rest (wegen, collectief groen, voorzieningen) blijft bij de VvE. Dat geeft nog meer duidelijkheid.

Ondertekening afsprakenbrief

- Bij voorkeur ondertekening in het gesprek met de wethouder. **J** probeert dit te organiseren. De brief wordt afgedrukt op briefpapier van de gemeente, met het logo van het park erop. Verspreiding van de brief onder de eigenaren op het park na ondertekening, aangezien de werkgroep mandaat heeft vanuit de ALV en het een intentie betreft.

Opstarten taxatie, bouwbesluittoets, meerwaarde, etc.

- Taxatie: taxeren van de waardestijging door de bestemmingswijziging van recreëren naar wonen. Daarbij wordt rekening gehouden met de Perceelsgebonden beschikkingen. **J** vraagt bij het park De Tip: het lijstje van mogelijke taxateurs, gekozen makelaar en onder welke voorwaarden de taxatie is uitgevoerd.
- Bouwbesluittoets; Wat zijn de kosten? Hoeveel woningen? Wie betaalt? **J** vraagt hoe dit bij de Tip is gedaan.
- Meerwaarde/kwaliteitsimpuls: een goed toekomstperspectief voor de collectieve voorzieningen kan als een meerwaarde worden gezien. **J** zal kijken of de eerder geopperde adviseur die scenario's zou kunnen maken nog beschikbaar is.

Wat verder ter tafel komt/ Rondvraag

- Volgende afspraak 16 december 10.30 uur in het Meerhuis

Voor de thematische besprekking zal **J** een rooster maken. In beginsel tweewekelijks, vanaf 13 januari 2023.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Manon Bos

Van: Geert den Ouden
Verzonden: Friday, June 11, 2021 10:57 AM
Aan: 'Gerben Rouwenhorst'; Secretaris CVE Ermerzand
CC: Penningmeester CVE Ermerzand; Tonny Baas; bart4fox@gmail.com; bart@4fox.nl; kawa24ie@kpnmail.nl
Onderwerp: RE: Overleg CvE Ermerzand en gemeente/VVPD over transformeren

Goedemorgen allen,

Indien gewenst kan ik 25 juni tot 10.00 uur aansluiten. 10.00 uur heb ik een privé afspraak.

Met vriendelijke groet,

Geert den Ouden
Adviseur Fysieke Leefomgeving



Gemeente Coevorden

T: [REDACTED]

E: g.denouden@coevorden.nl

www.coevorden.nl

Van: Gerben Rouwenhorst <g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 11 juni 2021 10:24
Aan: Secretaris CVE Ermerzand <secretaris@bungalowparkmerzand.nl>
CC: Geert den Ouden <G.denOuden@coevorden.nl>; Penningmeester CVE Ermerzand <penningmeester@bungalowparkmerzand.nl>; Tonny Baas <T.Baas@coevorden.nl>; bart4fox@gmail.com; bart@4fox.nl; kawa24ie@kpnmail.nl
Onderwerp: RE: Overleg CvE Ermerzand en gemeente/VVPD over transformeren

Primal

Van: Secretaris CVE Ermerzand <secretaris@bungalowparkmerzand.nl>
Verzonden: vrijdag 11 juni 2021 10:22
Aan: Gerben Rouwenhorst <g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: Geert den Ouden <G.denOuden@coevorden.nl>; Penningmeester CVE Ermerzand <penningmeester@bungalowparkmerzand.nl>; Tonny Baas <T.Baas@coevorden.nl>; bart4fox@gmail.com; bart@4fox.nl; kawa24ie@kpnmail.nl
Onderwerp: Re: Overleg CvE Ermerzand en gemeente/VVPD over transformeren

Hoi Gerben,

Ik wilde je voorstel even in een vergadering bespreken, vandaar nog geen reactie van mijn kant.

Voorstel is positief maar wil het nog wel even besproken hebben. Vanavond hebben we een vergadering en weet daarna meer.

Fijne dag,
Rick

Op vr 11 jun. 2021 om 10:19 schreef Gerben Rouwenhorst <g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Dag allen,

25 juni is prima. Ik zou dan ook graag jullie reactie op mijn voorstel/mail van 4 juni willen bespreken. Mochten jullie eerder per mail willen reageren: graag.

groet,

Gerben Rouwenhorst



g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl

06 1160 7841

Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: Secretaris CVE Ermerzand <secretaris@bungalowparkmerzand.nl>
Verzonden: vrijdag 11 juni 2021 10:11
Aan: Tonny Baas <T.Baas@coevorden.nl>
CC: Geert den Ouden <G.denOuden@coevorden.nl>; Gerben Rouwenhorst <g.rouwenhorst@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; Penningmeester CVE Ermerzand <penningmeester@bungalowparkmerzand.nl>; [bart4fox@gmail.com](mailto bart4fox@gmail.com); [bart@4fox.nl](mailto bart@4fox.nl); [kawa24ie@kpnmail.nl](mailto kawa24ie@kpnmail.nl)
Onderwerp: Re: Overleg CvE Ermerzand en gemeente/VVPD over transformeren

Hoi Allemaal,

25 juni is prima. Heb weliswaar vakantie maar dat is geen probleem. Tonny, heb je ook een verslag voor mij van de vorige vergadering?

Fijn weekend alvast,

Rick

Op vr 11 jun. 2021 om 10:00 schreef Tonny Baas <T.Baas@coevorden.nl>

Hallo allen,

Het ging vanochtend niet helemaal goed, doordat de digitale link ontbrak, maar door Jan zijn we kort bijgesproken.

Daarbij ook afgesproken om over 2 of 3 weken weer een overleg in te plannen, die link heb ik verstuurd.

In principe overleg we op 25 juni as. om 09.30 uur,. Alleen ik weet niet of iedereen kan, daarom ook alvast een reservering aan gemaakt voor 2 juli.

Als 25 juni kan doorgaan vervalt 2 juli, dus graag hoor ik nog even of het past.

Agenda zal zijn: stand van zaken informatiebijeenkomst met alle eigenaren.

Geert had al aangegeven dat hij aanwezig zal zijn op het moment dat we zijn deskundigheid nodig hebben of op het moment dat hij informatie kan ophalen.

Dan lijkt mij zijn aanwezigheid voor de eerstvolgende bijeenkomst niet noodzakelijk, alhoewel hij vanzelfsprekend altijd van harte welkom is.

Met vriendelijke groet,

Tonny Baas

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

--
Met vriendelijke groet,

Rick van Rutten

[REDACTED] u.a.

--

Met vriendelijke groet,
Rick van Rutten

[REDACTED] a.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, November 26, 2020 8:34 AM
Aan: [REDACTED]@gmail.com
Onderwerp: Overleg gemeente

Geachte [REDACTED]

Graag kom ik met u in contact voor een overleg over de toekomst van Ermerzand. Mijn naam is [REDACTED] en ik ben 1 oktober jl. bij de gemeente begonnen als projectleider van Vitale Vakantieparken Ermermeer. De gemeente wil graag uitvoering geven aan de gemaakte beleidsuitgangspunten.

Voor Ermerzand betekent dit; transformeren naar wonen. Voor ons eerste overleg kan ik u bijpraten over de laatste stand van zaken en ik laat me graag door u bijpraten over de visie van het park. Het eerste gesprek kan ook verkennend zijn om te bepalen: hoe gaan we dit opstarten? met wie? wat moeten we even uitzoeken? etc.

Ik besef dat ik misschien de volgende in de rij ben om dit met u te bespreken, maar de bedoeling is nu wel om het op te pakken. Mijn voorstel is om een digitaal overleg te plannen gezien de huidige situatie met Corona. Graag hoor ik uw reactie, u mag me ook even bellen om af te stemmen, mijn tel.nr. staat onder deze mail

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden
Mob. 06-[REDACTED]

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

Overzicht verleende perceels- en persoonsgebonden beschikkingen Ermerzand

14 en 28-4-2008 brief gehad ter bevestiging)



J in mevrouw J

J en mevrouw J

J nevrouw J

J 1 mevrouw J

J

J evrouw J

J mevrouw J
/rouw J
1 mevrouw J

J en de heer J

J nevrouw J
J en mevrouw J

J mevrouw J
J

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

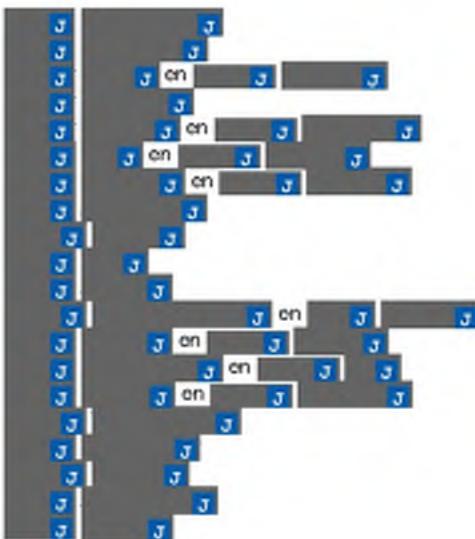
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Overzicht verleende perceels- en persoonsgebonden beschikkingen Ermerzand

Straat	nummer	Perceelsgeb.	Persoonsgeb.	Brief gehad op:	Gericht aan:
Ermerzand	1			ja	
Ermerzand	4			ja	
Ermerzand	6			ja	
Ermerzand	14			ja	
Ermerzand	18			ja	
Ermerzand	21			ja	
Ermerzand	25			ja	
Ermerzand	38			ja	
Ermerzand	40			ja	
Ermerzand	44			ja	
Ermerzand	46			ja	
Ermerzand	47			ja	
Ermerzand	53			ja	
Ermerzand	62			ja	
Ermerzand	68			ja	
Ermerzand	75			ja	
Ermerzand	81			ja	
Ermerzand	82			ja	
Ermerzand	85			ja	
Ermerzand	86			ja	
Ermerzand	103			ja	
Ermerzand	105			ja	
Ermerzand	116			ja	Zou overgezet zijn naar 146??
Ermerzand	126			ja	
Ermerzand	127			ja	
Ermerzand	129			ja	
Ermerzand	131			ja, maar staat niet op de lijst (is per abuis vergeten, maar heeft op 9-12-2004 en 28-4-2008 brief gehad ter bevestiging)	
Ermerzand	148			ja	
Ermerzand	150			ja	
Ermerzand	158			ja	
Ermerzand	160			ja	
Ermerzand	161			ja	
Ermerzand	162			ja	
Ermerzand	164			ja	
Ermerzand	167			ja	
Ermerzand	168			ja	
Ermerzand	172			ja	
Ermerzand	174			ja	
Ermerzand	179			ja	
Ermerzand	180			ja	
Ermerzand	185			ja	
Ermerzand	189			ja	
Ermerzand	191			ja	
Ermerzand	193			ja	
Ermerzand	2			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	2			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	7			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	7			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	10			ja, op 21-9-2007	
Ermerzand	17			ja, op 21-9-2007	
Ermerzand	33			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	35			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	42			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	48			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	52			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	54			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	54			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	61			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	64			ja, op 4-9-2007	
Ermerzand	65			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	68			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	71			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	72			ja, op 9-4-2008	
Ermerzand	73			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	76			ja, op 5 oktober 2007	
Ermerzand	78			ja, op 5 oktober 2007	



Ermerzand	76	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	78	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	79	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	91	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	97	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	100	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	119	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	123	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	123	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	124	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	128	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	133	ja, op 4-9-2007
Ermerzand	139	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	155	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	159	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	168	ja, op 23-5-2007
Ermerzand	181	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	181	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	182	ja, op 5 oktober 2007
Ermerzand	184	ja, op 5 oktober 2007



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

Overzicht verleende perceels- en persoonsgebonden beschikkingen Emmerland

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

Bungalowpark Ermerzand zet stap naar park waar gewoond mag worden

Persbericht

30 januari 2023

Op 26 januari tekende Steven Stegen, wethouder van gemeente Coevorden, samen met een vertegenwoordiging van bungalowpark Ermerzand een intentieovereenkomst. In die overeenkomst staan afspraken om verder te onderzoeken of bungalowpark Ermerzand kan veranderen naar een park waar gewoond mag worden. Bungalowpark Ermerzand is één van de vakantieparken rondom het Ermermeer.

Van recreatie naar wonen

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken Drenthe is gemeente Coevorden aan de slag met vakantieparken in de gemeente. Het uiteindelijke doel: de recreatieve sector in de gemeente sterker op de kaart zetten. Uit eerder onderzoek is gebleken dat Ermerzand op dit moment weinig recreatieve mogelijkheden biedt voor vakantiegangers en toeristen. Door de goede kwaliteit van de bungalows en de gunstige ligging ten opzichte van het dorp Erm, komt het park in aanmerking om het bestemmingsplan te veranderen van recreatie naar wonen. Met een woonbestemming mogen mensen permanent in de bungalows op het park wonen, wat nu niet is toegestaan op het park (met uitzondering van bewoners die een zogeheten persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben).

Vervolgonderzoek is nodig

"Het ondertekenen van deze intentieovereenkomst is een belangrijke stap in het proces om te veranderen naar een woonbestemming", vertelt Steven Stegen. "In de afgelopen periode hebben we gesprekken gevoerd met een commissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van bungaloweigenaren. Daaruit hebben we samen de conclusie getrokken dat transformatie naar een woonpark kans van slagen heeft. Maar je verandert niet zomaar even de bestemming van een park. We gaan daarom eerst vervolgonderzoek doen. In de intentieovereenkomst maken we afspraken over dit vervolgonderzoek en hoe we daarin als park en gemeente met elkaar samenwerken. En uiteindelijk is er natuurlijk draagvlak nodig vanuit de bungaloweigenaren om de stap naar een woonbestemming te kunnen zetten". [redacteerd] eigenaar van een bungalow op Ermerzand en lid van de commissie, vult aan: "vervolgonderzoek is belangrijk, want het is voor bungaloweigenaren goed om te weten wat bijvoorbeeld de financiële gevolgen zijn van een andere bestemming. Na dit vervolgonderzoek beslissen alle eigenaren op het park of we daadwerkelijk gaan veranderen naar een park waar je permanent mag wonen." Naar verwachting wordt die definitieve beslissing eind 2023 genomen.

Vitale Vakantieparken Drenthe

Vitale Vakantieparken Drenthe is een samenwerking tussen de provincie Drenthe, de 12 Drentse gemeenten, Recreatieschap Drenthe en HISWA-RECRON. Samen werken deze organisaties aan de ontwikkeling van Drenthe als dé vrijetijdsbestemming van Nederland.

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met [redacteerd] communicatieadviseur van de gemeente Coevorden via telefoon: 06-[redacteerd] of via [redacteerd]@coevorden.nl.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Naam	Contactpersoon	Plaats	Mailadres	Type	Groep
Coevorder Courant	J	Coevorden	J @ndrmediagroep.nl	journalist	Afges.
Digiblad van het Noorden		Drenthe	J @digiblad.nl	Krant	Afges.
Digiblad van het Noorden	J	Drenthe	J @digiblad.nl	Krant	Afges.
Digiblad van het Noorden	J	Emmen	J @digiblad.nl	Krant	Afges.
Digiblad van het Noorden	J	Emmen	J @digiblad.nl	Krant	Afges.
Zo134		Emmen	info@zo134.nl	Radio	Afges.
Zo134	J	Coevorden	J @ymail.com		Afges.
Zo134 en RTV Drenthe	J	Emmen/Coevorden	J @digiblaadherd.nl	radio	Afges.
Zo134 en RTV Drenthe	J	Emmen/coevorden	J @zo134.nl	radio/tv	Afges.
coevordennews.nl	J	Coevorden	J @zweat.com	Nieuwswebsite	Afges.
ZTP voor Coevorder Courant	J	Coevorden	info@zweat.com	journalist	Afges.
Zuodoor		Zuiderwold	J @digiblaadherd.nl	Krant	Afges.
Zuodoor	J	Drenthe	J @digiblaadherd.nl	Krant	Afges.
RTV Drenthe		Drenthe	J @digiblaadherd.nl	RTV	Afges.
Coevorder Courant			J @digiblaadherd.nl	Weekblad	Afges.
Mailbox			J @digiblaadherd.nl		Afges.
RTV Drenthe		Drenthe	J @digiblaadherd.nl		Afges.
RTV Drenthe	J	Drenthe	J @digiblaadherd.nl		Afges.
RTV Drenthe	J	Dordrecht	J @digiblaadherd.nl	journalist	Afges.
RTV Drenthe	J	Drenthe	J @digiblaadherd.nl	journalist	Afges.
Info	J		J @digiblaadherd.nl	nieuwswebsite	Afges.
Radio Coevorden		Coevorden	J @zweat.com	zender/nieuwsradio	Afges.
Schoonoord Krantje	J	Schoonoord	J @digiblaadherd.nl	Dorpkrant 1500 exemplaren	
RTV Drenthe		Drenthe	J @digiblaadherd.nl	TV	
RTV Drenthe		Drenthe	J @digiblaadherd.nl	Radio	
Samen Dalen		Dalen	J @digiblaadherd.nl	J website	
Dalen.nu		Dalen	J @digiblaadherd.nl	J website	
Dorpshuis Geesbrug		Geesbrug	J @digiblaadherd.nl	Dorpshuis	
Emmen		Emmen	J @digiblaadherd.nl	J website	
Emmen		Emmen	J @digiblaadherd.nl	J website	
Gees website		Gees	J @digiblaadherd.nl	J website	
Noord-Sleen website		Noord-Sleen	J @digiblaadherd.nl	J website	
Noord-Sleen		Noord-Sleen	J @digiblaadherd.nl	J website	
Oes en't Kortebilt		Aalden/Zwolle	J @digiblaadherd.nl	Dorpshuis	
Gasterheeselen website		Gasterheeselen	J @digiblaadherd.nl	J website	
ADP		Drenthe	info@adp.nl	Penitentiaire	
Blik op Nieuws-Drenthe		Drenthe	info@blikopnieuws.nl	Nieuws website	
Emmen.nu	J	Emmen	J @digiblaadherd.nl	journalist	
Fotograaf	J		J @digiblaadherd.nl	Fotograaf	
J	J	J	J	Krant	
Drenthe Magazine		Drenthe	J @digiblaadherd.nl	Tijdschrift	
Omroep		Drenthe	info@omroep.nl	Nieuws website	
Gefachtafelde berichten		Duitsland	J @gefachtafelde.de	Krant	
Sleent.nu		Sleent	J @digiblaadherd.nl	J website	
	J	Nederland	J @digiblaadherd.nl	Krant	
	J	Emmen	info@roelberkhof.nl	journalist	
	J	Gasterheeselen	J @digiblaadherd.nl	journalist	
	J	Emmen	J @home.nl	journalist	
	J	Coevorden	J @broekhuisen.nl	Fotograaf	
WH Media			info@whmedia.nl	BEDRIJF	
	J		J @digiblaadherd.nl	journalist	
Jeroen Huijning			J @digiblaadherd.nl	B&W	
Steven Stiggen			J @digiblaadherd.nl	B&W	
Ronie Bergman			J @digiblaadherd.nl	B&W	
Mailbox			J @digiblaadherd.nl	B&W	
KCC Coevorden Mailbox			J @digiblaadherd.nl	KCC	
zweelloo website		Zwolle	J @digiblaadherd.nl	J website	
RTV Drenthe	J	Drenthe	J @digiblaadherd.nl	journalist	
Regio Online			J @digiblaadherd.nl		
GewezenenNL Website			J @gewezenen.nl	Media en persbedrijf	
Sintex Communicatie	J		J @gewezenen.nl	Nieuws website	
Drents Nieuws	J		info@rental.nl	Communicatiebedrijf	
Drenthearia.nu	J		J @drentsnieuws.nl	Nieuws website	
Drenthearia.nu			J @digiblaadherd.nl	Nieuws website	
IJsselvelder Courant			J @digiblaadherd.nl		
Friesch Dagblad			J @digiblaadherd.nl		
De Gelderlander			J @digiblaadherd.nl		
De Gelderlander - online			J @digiblaadherd.nl		
J	- Vechtstad		J @digiblaadherd.nl		
J	- Nieuwsdienst		J @digiblaadherd.nl		
Tubantia			J @digiblaadherd.nl		
RTV Noord	J		J @digiblaadherd.nl		
Nijk op het Noorden	J	Groningen, Friesland	J @cl.nl	Nieuwswebsite gericht op Ondernemersnieuws	

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

Verzonden: Wednesday, April 28, 2021 12:59 PM
Aan: [REDACTED]@losser.nl
Onderwerp: Re: Plankosten

Heren,

Ik schuif iets later aan bij ons overleg. Om 13 uur krijg ik een monteur die ik even de weg moet wijzen.

Ik verwacht er rond 13.10 te zijn.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 april 2021 14:38
Aan: [REDACTED]@losser.nl

Onderwerp: Plankosten

Wanneer: woensdag 28 april 2021 13:00-14:00.

Waar: Microsoft Teams-vergadering

Goedemiddag [REDACTED] [REDACTED]

Zoals jullie weten ben ik bezig met het vereeningsvraagstuk. Hierbij ligt er een directe relatie met het verhaal van de kosten die rechtstreeks aan de transformatie van het Ermerzand en de Tip zijn toe te rekenen en de investeringen die door de particuliere eigenaren moeten worden gedaan. Zie schematische weergave hieronder.



Onderdeel van mijn opdracht is om in kaart te brengen welke kosten en investeringen we willen gaan toerekenen aan de transformatie. Graag ontvang ik hiervoor vanuit jullie input met betrekking tot de genoemde parken. Ook wanneer jullie nog niet zover zijn is het goed om hier samen over te brainstormen.

Groet [REDACTED]

Microsoft Teams meeting

Neem deel via uw computer of mobiele app
[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

Toelichting grondslagen

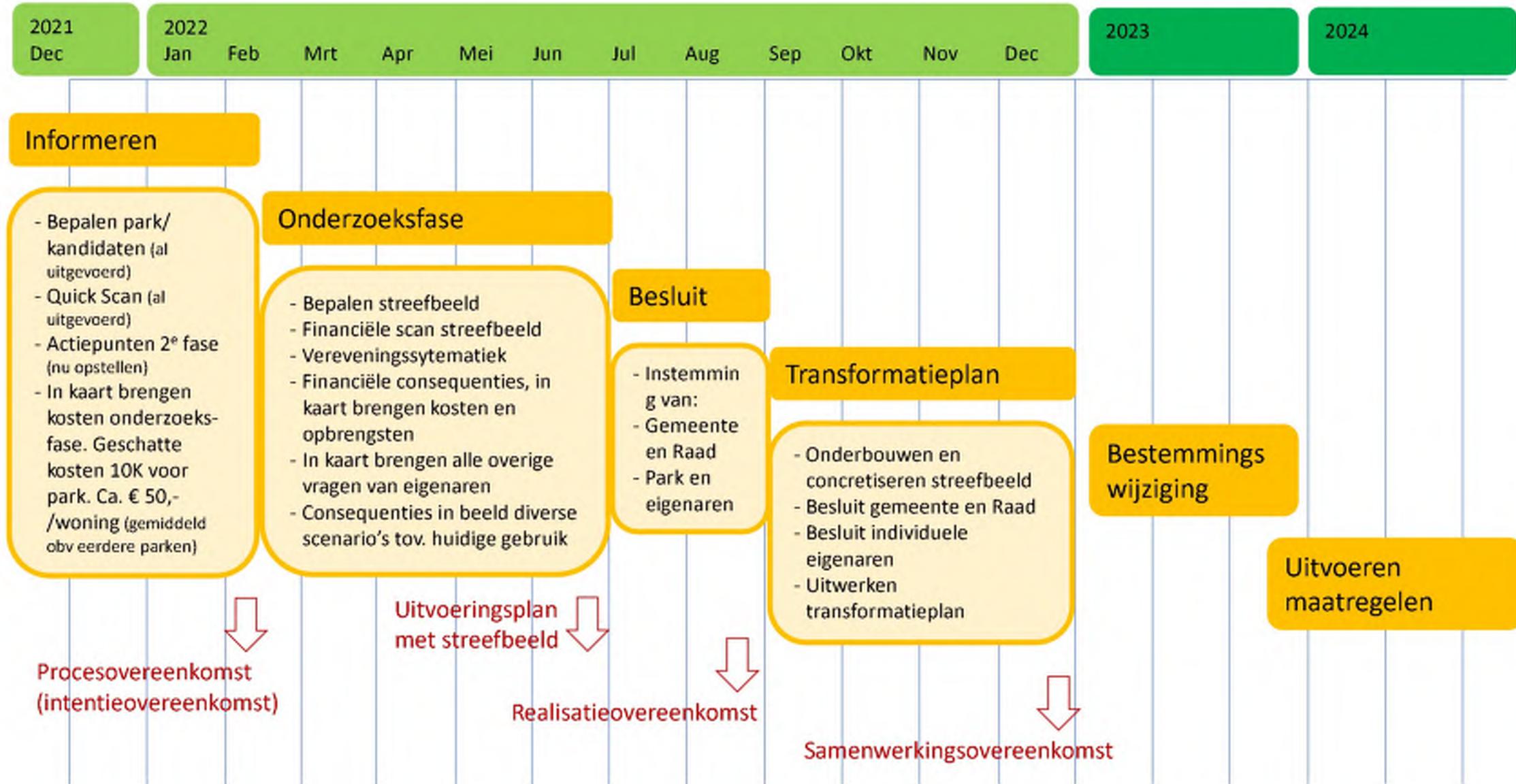
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

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

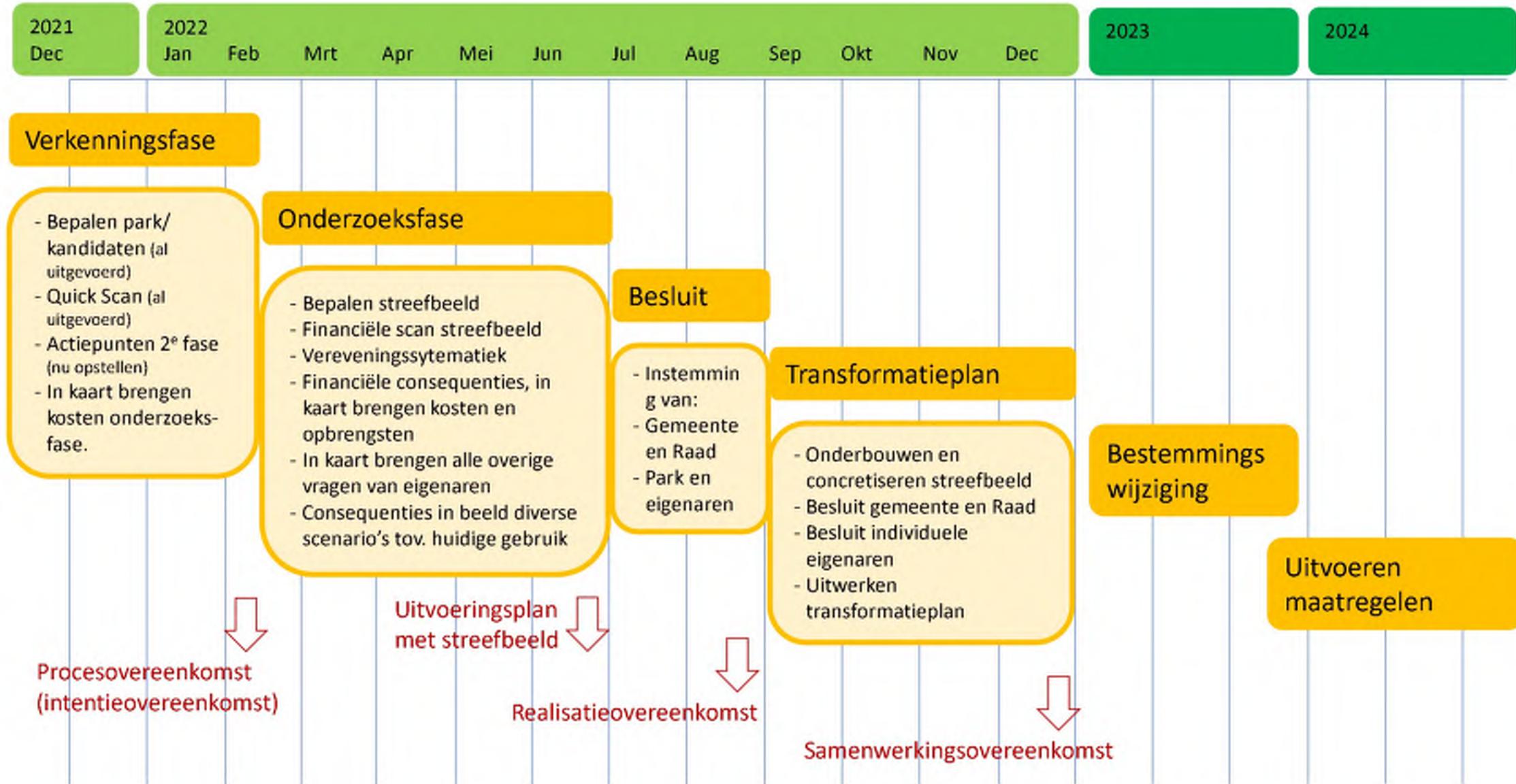
TRANSFORMATIEPROCES – planning

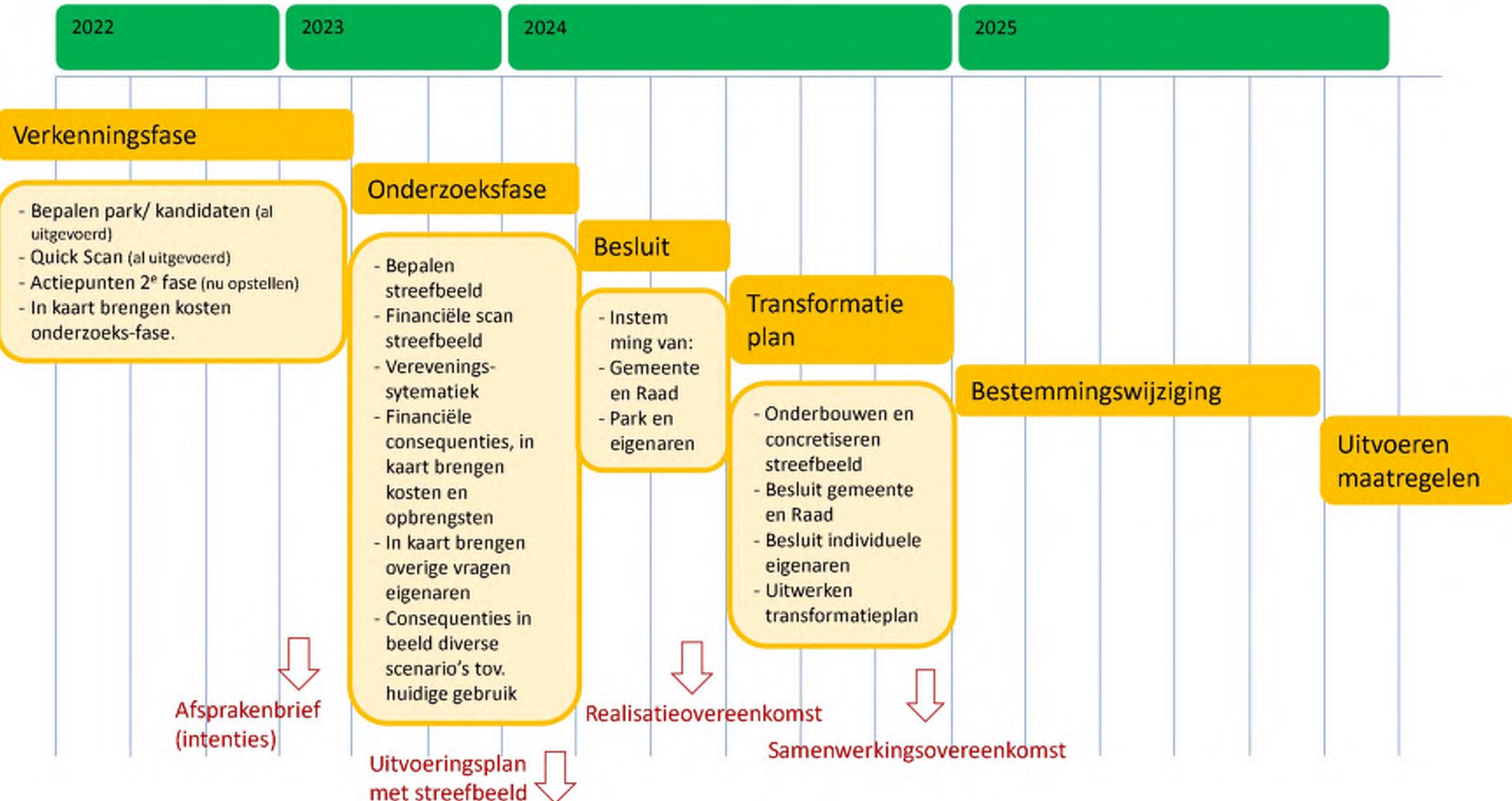
25 januari 2022



TRANSFORMATIEPROCES – planning

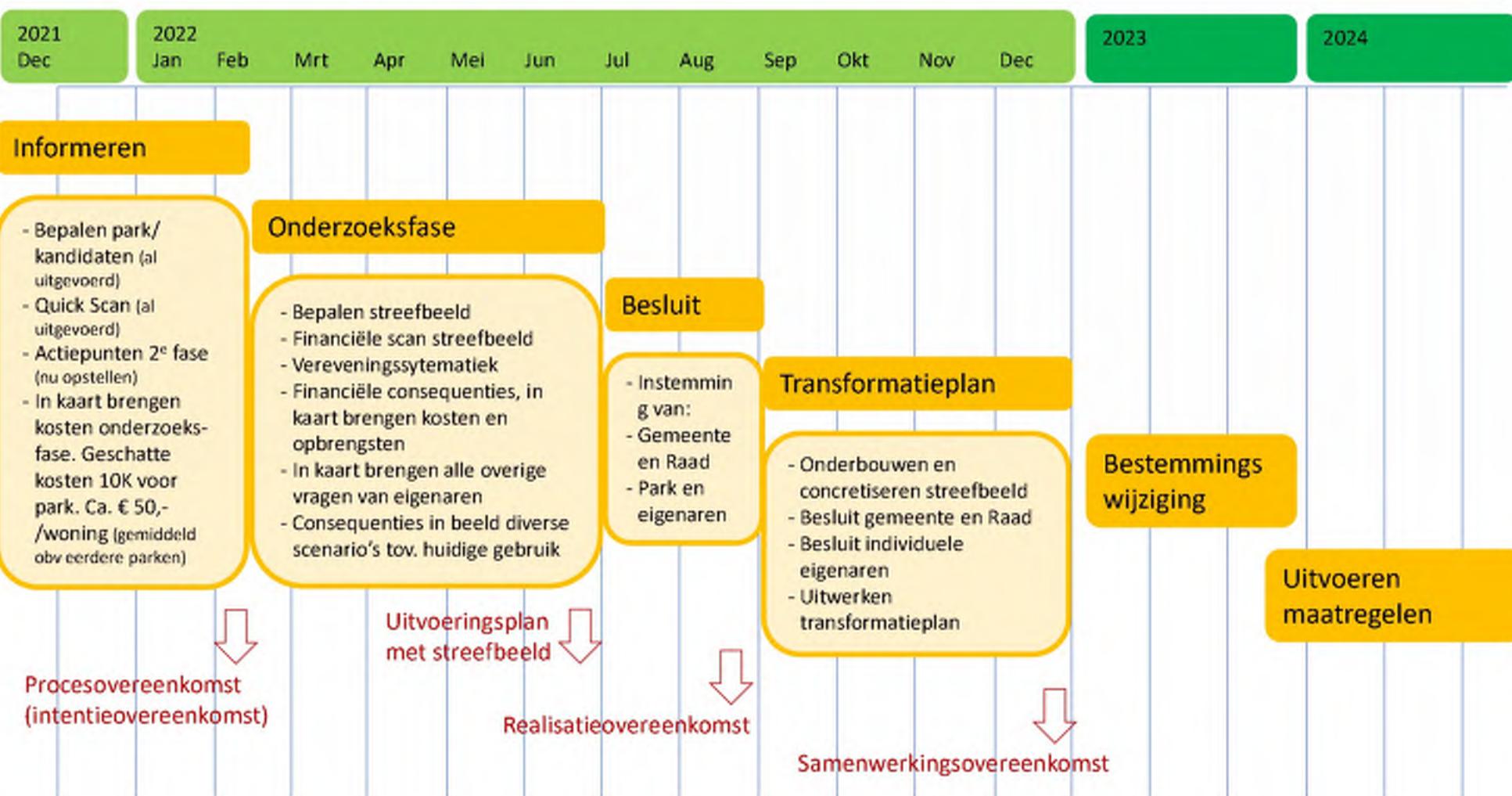
26 januari 2022





TRANSFORMATIEPROCES – planning

25 januari 2022







NIEMAN®

DE RAADGEVENDE INGENIEURS

Partner in 't hart van de bouw!



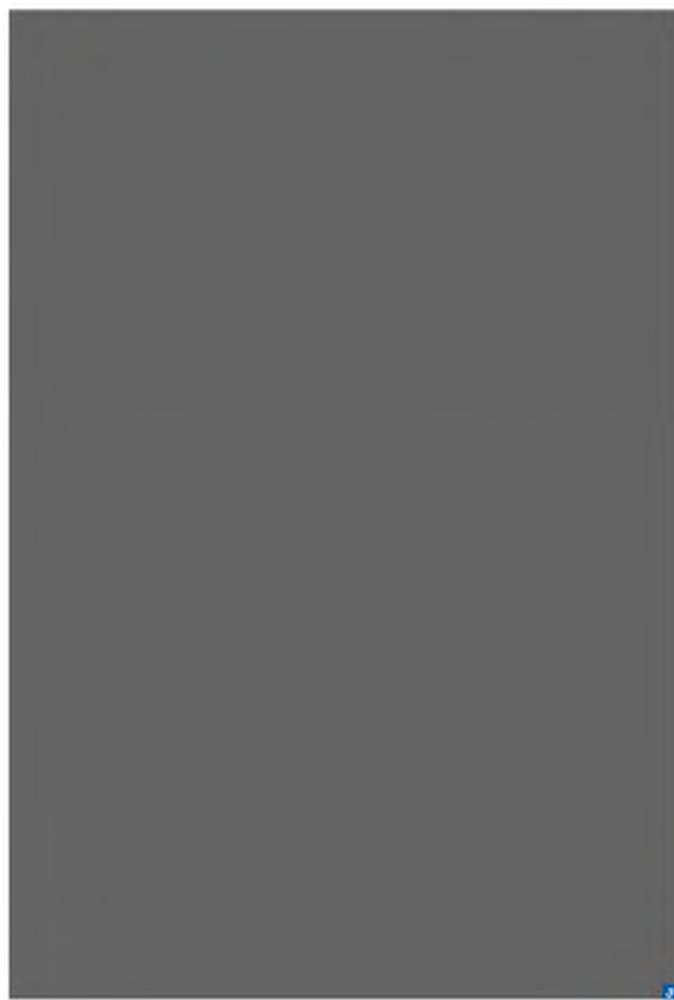
VITALE VAKANTIEPARKEN - WORKSHOP

Transformeren van recreatiewoningen naar permanente bewoning

in relatie tot het Bouwbesluit

16 november 2020

IK BEN



- Ir. [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - *Brandveiligheid*
-
- [REDACTED]@nieman.nl
 - 06-[REDACTED]



IK BEN

- Ing. [REDACTED]
- [REDACTED]
- *Bouwregelgeving*
- [REDACTED]@nieman.nl
- 06-[REDACTED]



INHOUD WORKSHOP



1. Introductie en doel (5 min)
2. Uitleg aan de hand van de notitie (15 min)
3. Eerste reacties / discussie (10 min)
4. Belangrijke thema's inhoudelijk (20 min)

Pauze (10 min)

5. Stellingen / discussie over mee te wegen belangen (20 min)
6. Samenvatting / prioriteiten thema's en belangen (20 min)
7. Per thema / item: toetsniveau bepalen (25 min)

Pauze (5 min)

8. Afsluiting + vervolg (5 min)



TOETSKADER BOUWBESLUIT



- Logiesfunctie → Woonfunctie ('administratieve' handeling)
- Ondergrens: minimaal niveau bestaande bouw woonfunctie
- Hoger niveau juridisch afdwingbaar?
 - Handhavingsbesluit artikel 13 Woningwet
 - Beleid gemeente: voorwaarden te stellen voor wijziging bestemmingsplan?

BELANGRIJKE THEMA'S

Ondergrens Bouwbesluit:

- Vloerafscheidingen (hekjes en balustrades)
- Diverse aspecten brandveiligheid (o.a. brandklasse gevels, branduitbreiding, rookmelders, bereikbaarheid voor brandweer en bluswatervoorzieningen)
- Ventilatie en spuien
- Daglicht
- Minimale afmetingen verblijfsruimten



BELANGRIJKE THEMA'S

Ambities (hoger niveau dan ondergrens Bouwbesluit):

- Ventilatiesysteem op nieuwbouwniveau
- Elektriciteitsvoorziening

Ambities (vanuit Bouwbesluit geen eis):

- Akoestische eisen (geluidswering gevels, installatiegeluid)
- Duurzaamheid (isolatie, installaties, energielabel, milieuprestatie materialen)
- Inbraakwerendheid



CHALETS / STACARAVANS



Permanente bewoning toegestaan mits aan eisen woonfunctie wordt voldaan?

- Zijn bouwwerken (jurisprudentie)
- Moeten dus voldoen aan Bouwbesluit
- Wenselijk om deze als woning te gebruiken?

DISCUSSIE



- Ondergrens: niveau bestaande bouw
- Hoger niveau afdwingbaar; wenselijk?
- Chalets / stacaravans uitsluiten: wenselijk?
- Huidige situatie voldoet niet aan (bestaande bouw-niveau) voor logiesfunctie?

Technische inhoud: toelichting op thema's

In vogelvlucht door de belangrijkste begrippen, eisen en niveau's in regelgeving!

Werkafspraak:

*We gaan nu (nog) niet inhoudelijk discussiëren!
(een verdiepende technische vraag stellen kan natuurlijk wel!)*

Werkafspraak:

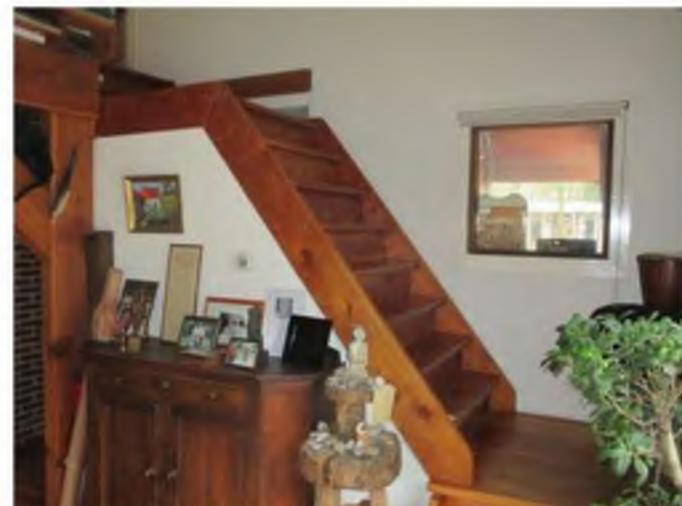
Gebruik "hand opsteken" om je te mengen in dit deel van het programma



THEMA: HOOGTEVERSCHILLEN

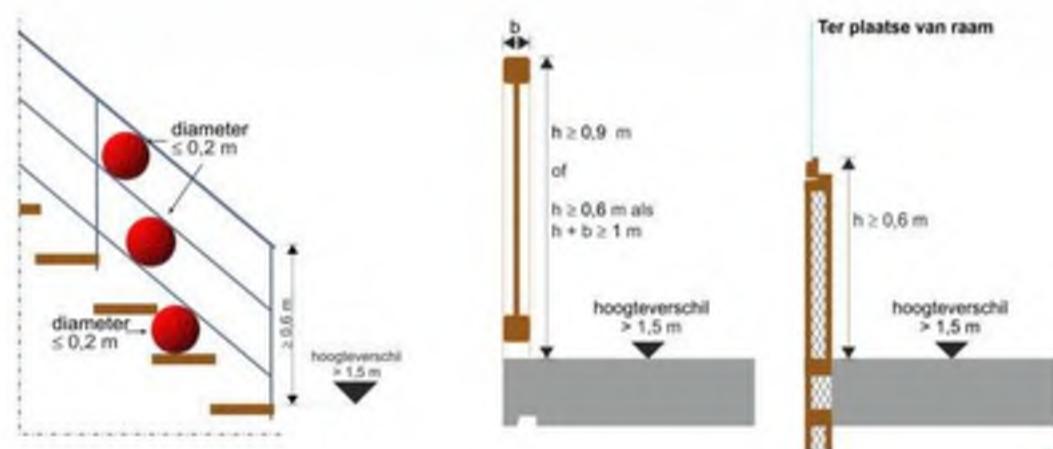
Relevant bij huisjes met meerdere bouwlagen

- Verblijfsruimte boven → vaste trap
- Vloerafscheiding langs trap / trappat / vide



Afmetingen van een bestaande vaste trap

Onderdeel	alle functies
minimum breedte trap	0,7 m
minimum vrije hoogte boven trap	1,9 m
minimum aantrude t.p.v. de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van trede	0,13 m
maximum hoogte van optrede	0,22 m
minimum afstand van klimlijn tot zijkanten trap	0,2 m



THEMA: BRANDVEILIGHEID (1)

- Materialen bij stookplaats (open haard) onbrandbaar
- Rookgasafvoeren brandveilig (NEN 8062)
- Afstand rookgasafvoer haard / allesbrander → brandgevaarlijk dak: >15 m
- Materialen in woningen min. brandklasse 4 / D + eis rookdichtheid / rookklasse
 - *Let op zachtboard, plastic schroten e.d.*
- Materialen gevels min. brandklasse 4 / D + eis rookdichtheid / rookklasse
 - *Let op kunststof gevelbekleding*



THEMA: BRANDVEILIGHEID (2)



- Brandoverslag tussen woningen: WBDBO min. 20 minuten
 - Aandachtspunt: perceelsgrenzen of beschouwen als woonwagens
 - Bepaling afstand onderling: vuistregels of berekenen?
- Gekoppelde rookmelders cf. NEN 2555 in alle ruimten waardoor naar buiten wordt gevucht!
- Bereikbaarheid voor brandweer
- Bluswatervoorzieningen in park

THEMA: (SPUI)VENTILATIE EN DAGLICHT

Ventilatie

- Niveau bestaande bouw: te openen ramen voldoen als ventilatievoorziening
- Hoger ambitieniveau wenselijk?

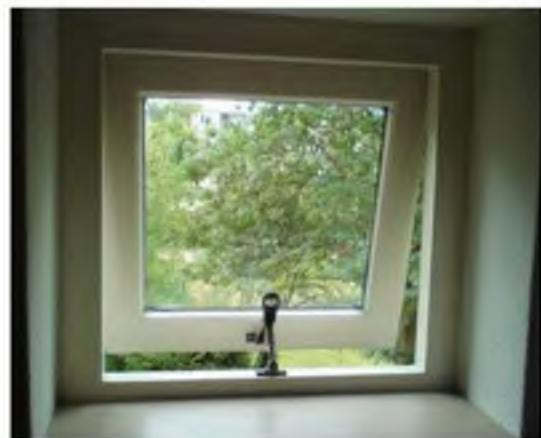
Bijv. ventilatieroosters, mechanische afvoer

Spuiventilatie

- Logiesfunctie geen eis, woonfunctie wel

Heeft elke verblijfsruimte een te openen deel?

Is het te openen deel groot genoeg?



THEMA: (SPUI)VENTILATIE EN DAGLICHT

Daglicht

- Logiesfunctie geen eis, woonfunctie wel
(min. 0,5 m² equivalente daglichttoetreding per VR)

Heeft elke verblijfsruimte een raam?

Is het glasoppervlak groot genoeg?



THEMA: AFMETINGEN VERBLIJFSRUIMTEN

- Hoogte $>2,1\text{m}$

Chalets?

Slaapkamers op lage zolders?

Let op: geldt ook (al) voor logiesfunctie!

- Totaal oppervlak verblijfsgebied $>10\text{m}^2$ per woning
- Minimaal één verblijfsruimte $>7,5\text{m}^2$ met breedte van $>2,4\text{m}$



THEMA: AMBITIES AKOESTIEK

Geluidwering gevels

- Bestaande woningen: geen eisen

Bij geluidbelaste parken ((snel)weg, spoorlijn): eis stellen aan binnenniveau?
Praktisch: massa gevel verzwaren (gipsplaat); vervangen glas; kierdichting

Installatiegeluid door ventilatie- en verwarmingsvoorzieningen

- Bestaande woningen: geen eisen

Nieuwbouwniveau 30 dB

Verbouwniveau 40 dB

Praktisch: omtimmeren kanalen; inregelen mechanische systemen



THEMA: AMBITIES DUURZAAMHEID



Bestaande bouw → geen eisen

Thema's:

- Thermische isolatie
(zowel dichte delen als beglazing / deuren)
- Energiezuinige installaties
(verwarming, ventilatie, PV-panelen)
- Energielabel
- Milieuprestatie materialen (bij vervanging)

Aandachtspunt:

- Maatregelen integraal op elkaar afstemmen
- Met aandacht voor comfort, bouwfysische aspecten en terugverdientijd?



THEMA: OVERIGE ASPECTEN VEILIGHEID

Inbraakwerendheid

- Bestaande bouw: geen eisen
- Aansluiten bij nieuwbouweisen: weerstandsklasse 2



Bijv. combineren met vervangen kozijnen in kader van energiezuinigheid

Elektrische installaties

- Bestaande bouw: NEN 1010:1962
- Installaties op hoger niveau brengen



Praktisch: bijv. tenminste aardlekschakelaar en wcd's met randaarde

PAUZE



Stellingen: wat kan wel/niet een rol spelen in onze afweging

We moeten samen bepalen of bepaalde argumenten wel of niet een rol mogen spelen in onze afweging om te kiezen voor “gedogen”, “laagste niveau” of “hogere ambitie”.

Het gaat bijvoorbeeld over argumenten als:

- Geld / benodigde investering
- Sociale status / is dit huisvesting voor mensen met een smalle of brede beurs
(achtergrond: noodgedwongen huisvesting of vastgoedinvestering?)
- Tijd / realistische uitvoeringstermijn
- Onderzoeks- en uitvoeringskwaliteit / bij “moeilijk aantoonbaar te maken”

Werkafspraak: er is geen “goed” of “fout”, we hebben vooral gezonde discussie nodig vóórdat we naar het vaststellen van het toetsniveau gaan!



Stellingen: Geld en sociale status

Stelling:

(Brand)schadebeperkende voorzieningen treffen we wel in “het duurdere segment”, maar niet bij eenvoudige woningen. Vluchtveiligheidsvoorzieningen moeten altijd op tenminste niveau “bestaande bouw” zijn!



Stellingen: Geld en sociale status

Stelling:

Duurzaamheidsambities hebben we wel in “het duurdere segment”, maar niet bij eenvoudige woningen.



Stellingen: Tijd en kwaliteit

Stelling:

Onderzoek naar de huidige kwaliteit moet door de eigenaar zelf uitgevoerd kunnen worden, eventueel met behulp van (aan te leveren?) richtlijnen



Stellingen: Tijd en kwaliteit

Stelling:

Verbeteringen moeten redelijkerwijs door de eigenaar zelf kunnen worden uitgevoerd → “de Hornbach-aanpak”



Stellingen: Tijd en kwaliteit

Stelling:

De kwaliteit van de uitvoeringen mag horen bij “het Hornbach-niveau”



Stellingen: Tijd en kwaliteit

Stelling:

Voorzieningen moeten redelijkerwijs binnen 6 (?) maanden te realiseren zijn
(inventarisatie van huidige kwaliteit + verbeteren)



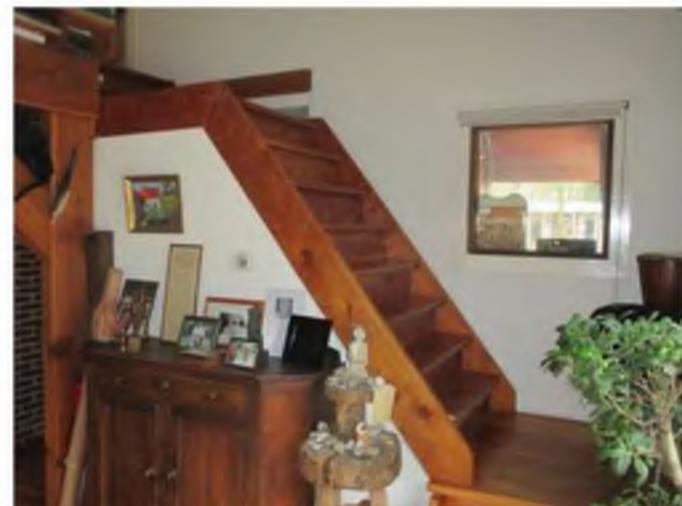
Terug naar onze thema's!



THEMA: HOOGTEVERSCHILLEN

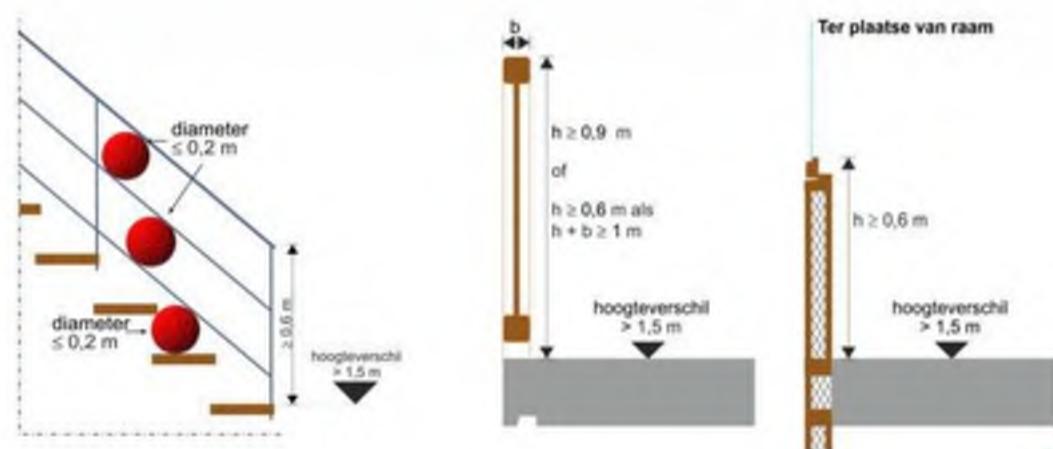
Relevant bij huisjes met meerdere bouwlagen

- Verblijfsruimte boven → vaste trap
- Vloerafscheiding langs trap / trappat / vide



Afmetingen van een bestaande vaste trap

Onderdeel	alle functies
minimum breedte trap	0,7 m
minimum vrije hoogte boven trap	1,9 m
minimum aantrude t.p.v. de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van trede	0,13 m
maximum hoogte van optrede	0,22 m
minimum afstand van klimlijn tot zijkanten trap	0,2 m



THEMA: BRANDVEILIGHEID (1)

- Materialen bij stookplaats (open haard) onbrandbaar
- Rookgasafvoeren brandveilig (NEN 8062)
- Afstand rookgasafvoer haard / allesbrander → brandgevaarlijk dak: >15 m
- Materialen in woningen min. brandklasse 4 / D + eis rookdichtheid / rookklasse
 - *Let op zachtboard, plastic schroten e.d.*
- Materialen gevels min. brandklasse 4 / D + eis rookdichtheid / rookklasse
 - *Let op kunststof gevelbekleding*



THEMA: BRANDVEILIGHEID (2)



- Brandoverslag tussen woningen: WBDBO min. 20 minuten
 - Aandachtspunt: perceelsgrenzen of beschouwen als woonwagens
 - Bepaling afstand onderling: vuistregels of berekenen?
- Gekoppelde rookmelders cf. NEN 2555 in alle ruimten waardoor naar buiten wordt gevucht!
- Bereikbaarheid voor brandweer
- Bluswatervoorzieningen in park

THEMA: (SPUI)VENTILATIE EN DAGLICHT

Ventilatie

- Niveau bestaande bouw: te openen ramen voldoen als ventilatievoorziening
- Hoger ambitieniveau wenselijk?

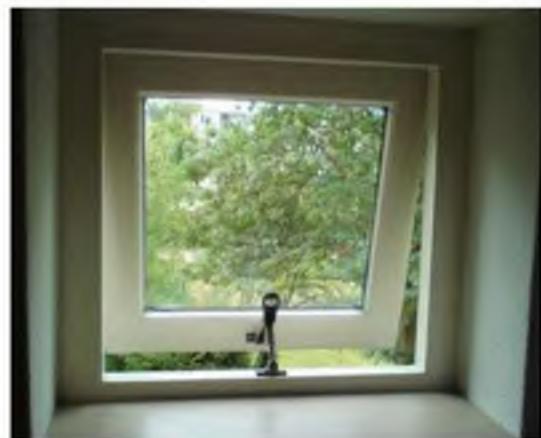
Bijv. ventilatieroosters, mechanische afvoer

Spuiventilatie

- Logiesfunctie geen eis, woonfunctie wel

Heeft elke verblijfsruimte een te openen deel?

Is het te openen deel groot genoeg?



THEMA: (SPUI)VENTILATIE EN DAGLICHT

Daglicht

- Logiesfunctie geen eis, woonfunctie wel
(min. 0,5 m² equivalente daglichttoetreding per VR)

Heeft elke verblijfsruimte een raam?

Is het glasoppervlak groot genoeg?



THEMA: AFMETINGEN VERBLIJFSRUIMTEN

- Hoogte $>2,1\text{m}$

Chalets?

Slaapkamers op lage zolders?

Let op: geldt ook (al) voor logiesfunctie!

- Totaal oppervlak verblijfsgebied $>10\text{m}^2$ per woning
- Minimaal één verblijfsruimte $>7,5\text{m}^2$ met breedte van $>2,4\text{m}$



THEMA: AMBITIES AKOESTIEK

Geluidwering gevels

- Bestaande woningen: geen eisen

Bij geluidbelaste parken ((snel)weg, spoorlijn): eis stellen aan binnenniveau?
Praktisch: massa gevel verzwaren (gipsplaat); vervangen glas; kierdichting

Installatiegeluid door ventilatie- en verwarmingsvoorzieningen

- Bestaande woningen: geen eisen

Nieuwbouwniveau 30 dB

Verbouwniveau 40 dB

Praktisch: omtimmeren kanalen; inregelen mechanische systemen



THEMA: AMBITIES DUURZAAMHEID



Bestaande bouw → geen eisen

Thema's:

- Thermische isolatie
(zowel dichte delen als beglazing / deuren)
- Energiezuinige installaties
(verwarming, ventilatie, PV-panelen)
- Energielabel
- Milieuprestatie materialen (bij vervanging)

Aandachtspunt:

- Maatregelen integraal op elkaar afstemmen
- Met aandacht voor comfort, bouwfysische aspecten en terugverdientijd?



THEMA: OVERIGE ASPECTEN VEILIGHEID

Inbraakwerendheid

- Bestaande bouw: geen eisen
- Aansluiten bij nieuwbouweisen: weerstandsklasse 2



Bijv. combineren met vervangen kozijnen in kader van energiezuinigheid

Elektrische installaties

- Bestaande bouw: NEN 1010:1962
- Installaties op hoger niveau brengen



Praktisch: bijv. tenminste aardlekschakelaar en wcd's met randaarde



PAUZE





NIEMAN®
DE RAADGEVENDE INGENIEURS

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



Transformeren, een andere bestemming voor Ermerzand?

Presentatie Ermerzand, 25 september 2021

Even voorstellen

[REDACTED]

[REDACTED]



Gemeente
Coevorden

Programma

- Wat houdt transformatie in?
- Waar staat Ermerzand in het transformatieproces?
- Hoe ziet het vervolg eruit



Programma

- Doornemen van het transformatieproces
- Waar staat Ermerzand nu
- Wat is het vervolg

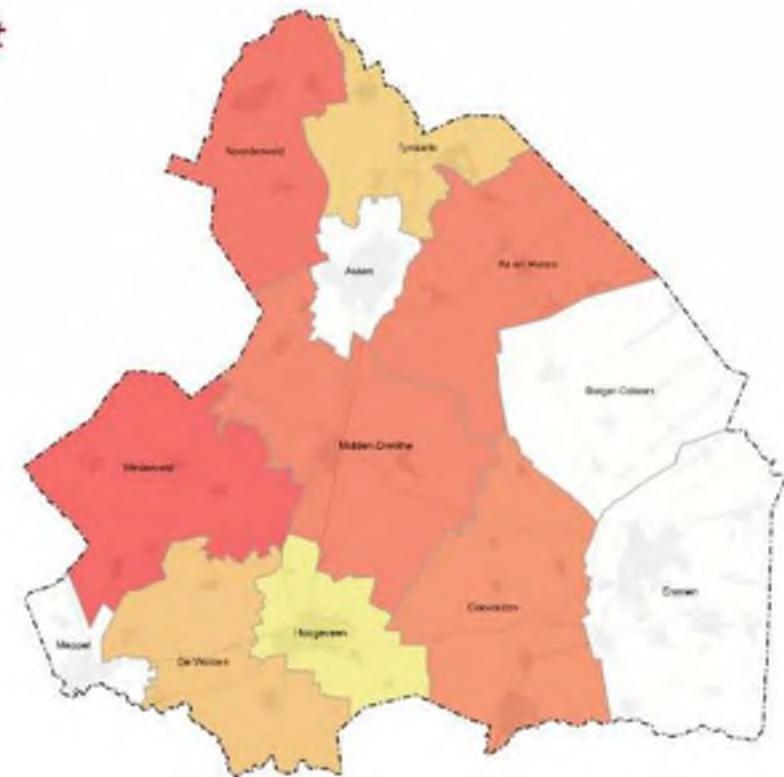
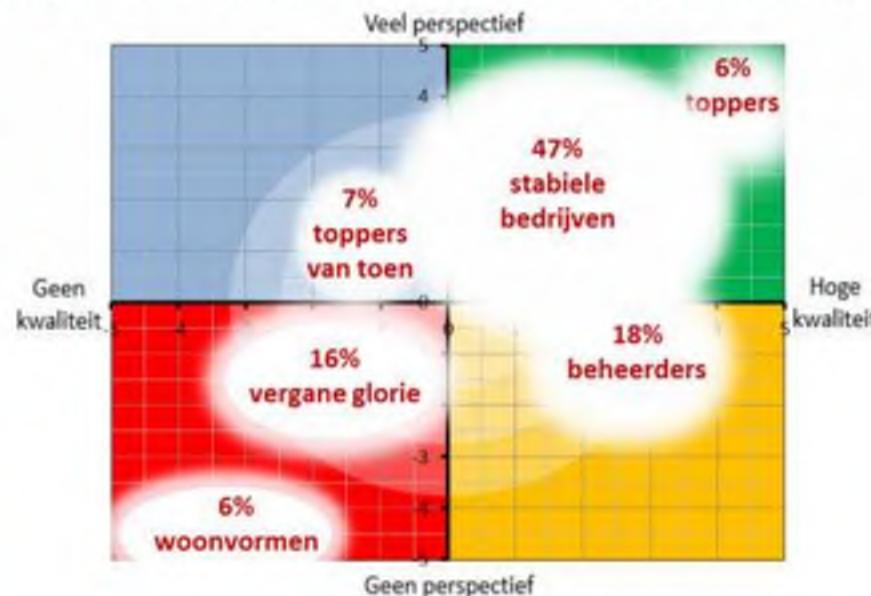


Transformeren: een van de drie sporen van

Vakantieparken

Drenthe

Figuur 1.3. Vitaliteitsverdeling verblijfsrecreatie, in capaciteit



Transformeren....

“Het zoeken naar een andere invulling en/of bestemming voor een niet-vitaal vakantiepark, zonder toeristisch-recreatief perspectief”

Transformeren is
bewust
veranderen



Hoe staat het ermee?

Aan de slag met parken en gemeenten, met vallen en opstaan

Ontwikkelen instrumenten, methodes, kaders hulpmiddelen

Op dit moment ruim 30 parken in transformatie

Iedere gemeente is anders, ieder park is anders



Uitgangspunten stappenplan transformatie

- Eén park, één plan
- Samenwerking park-gemeente
- Kwaliteitsimpuls nodig
- Kosten en opbrengsten
- Leidraad, geen blauwdruk

Naar een andere bestemming
van uw vakantiepark



Informatie over alles dat bij een transformatie van een vakantiepark komt kijken



Vitalie Vakantie
parken Drenthe

Het transformatieproces in vier fasen

1. Verkenning
2. Bepalen streefbeeld
3. Opstellen transformatie- plan
4. Bestemmingsplan en uitvoering

Naar een nieuwe bestemming van uw vakantiepark





X

Stap 1

Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie: gemeente aan zet, parken kunnen zich melden

- Vertrekpunt: vitaliteitsonderzoek 2017, gemeentelijk beleid (Beleidsplan en Uitvoeringsprogramma Vitale Vakantieparken Coevorden)
- Van belang: plannen en prioriteren, niet alles kan ineens



X

Stap 2:

Uitvoeren quick scan transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

- Hebben park en gemeente eenzelfde beeld van de toekomst en de daarbij passende functie/bestemming
- Is er een aanspreekpunt, mandaat en draagvlak (bijv. een vereniging van eigenaren)
- Wat is er in de buurt
- Hoe staat het erbij



X

Stap 3

Uitwerken van de aandachtspunten die bepalend zijn voor het vervolg: wat moeten we eerst weten voordat we verder kunnen



X **Stap 4**

Tussenbesluit 1

- Sluiten van een procesovereenkomst tussen gemeente en park. Doel: afspraken maken, verwachtingen afstemmen, binden van partijen aan het proces
- Go/no go-moment
- Besluitvorming bij gemeente en park



Stap 5

Het bepalen van het streefbeeld

- Gemeente en park bepalen met elkaar hoe het park er in de toekomst uit zou moeten zien en welke bestemming daarbij hoort: wat is goed, wat kan of moet anders/beter
- Hulpmiddelen: kwaliteitskaarten, toetsing Bouwbesluit
- Discussie over kwaliteitsimpuls, afstemming met provincie



Stap 6

Het uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

- Bedoeld om de kosten voor de uitvoering van het streefbeeld èn de eventuele waardestijging als gevolg van de transformatie globaal te bepalen door taxatie
- Geeft duidelijkheid, kan leiden tot bijstelling van het streefbeeld
- Uitgangspunt: de kosten voor rekening van de eigenaren (kostenverhaal)



Stap 7

Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

- Drentse lijn: verhouding tussen kosten en baten is van belang bij de afweging wel of geen vereveningsbijdrage te vragen
- Bijdrage bedoeld om investeringen buiten het park te financieren
- Gemeente bepaalt kader voor verevening
- Coevorden: kader vastgesteld (later meer)



Stap 8

Tussenbesluit 2

- Sluiten van een realisatie-overeenkomst tussen gemeente en park.
Doel: geven van status en onderlinge binding aan het streefbeeld en de financiële consequenties
- Go / no go-moment



Stap 9

Het uitwerken van het streefbeeld tot een transformatieplan

- Bepalen van acties, actienemers, volgorde, planning: wie doet wat en wanneer
- Wat kun je in bestemmings-/omgevingsplan regelen, wat moet op een andere manier
- Financiële afspraken vastleggen
- In afstemming met provincie en andere partijen



Stap 10

Tussenbesluit 3

- Het instemmen met het transformatieplan, door gemeente en park



Stap 11

Het opstellen van een bestemmings-/omgevingsplan

- Dit plan is gebaseerd op het transformatieplan en legt de verschillende ruimtelijke afspraken vast, met daarbij de privaatrechtelijke afspraken als bijlage



Stap 12 en 13

Het bepalen van de strategie en planning voor de bestemmingsplanprocedure

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure



Stap 14

Uitvoering van de uitvoeringsmaatregelen uit het transformatieplan

- Partijen zijn aan zet om alle gemaakte afspraken uit te voeren

... de laatste stap...

Hoe ver is het met Ermerzand?



De voorgeschiedenis:

- Verkoop ondergrond van gemeente naar park in 2017
- Initiatieven voor woon-zorg (Ermerloo)
- Toenemende permanente bewoning, afnemende recreatie
- Integrale visie op gebied rond Ermermeer

Gemeente merkt Ermerzand aan als park dat voor transformatie in aanmerking komt en zoekt contact met bestuur VvE/CvE (= stap 1)

Hoe ver is het met Ermerzand?



- Quick scan (= stap 2) uitgevoerd in januari '20 met delegatie van toenmalig bestuur.
- Vanwege bestuurswisseling en corona afgerond met nieuw bestuur in maart '21
- Quick scan verspreid onder alle eigenaren
- Conclusie quick scan: transformatie naar permanente bewoning is kansrijk, onder een aantal voorwaarden en met aandachtspunten

Hoe ver is het met Ermerzand?



- Delegatie van bestuur CvE is in gesprek met gemeente, met ondersteuning van VVP, om de voorwaarden en aandachtspunten verder uit te werken (= stap 3)
- Toewerken naar een streefbeeld voor de toekomst (= stap 5)
- Bestuur betrekt de eigenaren bij de voortgang, de keuzes die gemaakt kunnen worden en de gevolgen daarvan

En wat speelt nog meer?



- Gemeenteraad heeft visie vastgesteld voor het gebied rond het Ermermeer. Kern: recreatie op Ermerstrand, Primo, Secundo, Tertio. Permanente bewoning op Ermerzand.
- Gemeenteraad heeft kadernotitie voor verevening vastgesteld, voor alle te transformeren parken. Kern: een vereveningsbijdrage van 20% van de getaxeerde waardestijging.

Intermezzo: verevening?



- Verevening = het vragen van een bijdrage, een deel van de waardestijging die ontstaat door een wijziging van de bestemming.
- Het verevende bedrag moet aan een specifiek doel besteed worden; dat moet worden vastgelegd in een structuurvisie.
- Vereven in Drenthe: rekening houden met de kosten en de baten
- Basis: een taxatie door park en gemeente van de waardeverandering die ontstaat als gevolg van het recht er te mogen wonen. Gaat niet over woningen, maar over percelen.
- Taxatie houdt met alle relevante factoren rekening.

Intermezzo: verevening?



- Gemeenteraad Coevorden: een vereveningsbijdrage van 20% van de getaxeerde waardestijging.
- Structuurvisie (met de bestedingsdoelen) volgt.
- Afspraken over de wijze/moment van betaling van de vereveningsbijdrage moeten nog worden uitgewerkt.

Hoe gaat het verder?



De komende tijd op de agenda:

- Wat betekent een transformatie naar permanente bewoning voor de eigenaren die recreatief gebruiken of recreatief verhuren?
- Wat is de toekomst voor de verschillende voorzieningen op het park, welke scenario's zijn te bedenken?

A blurred photograph of a forest scene. In the foreground, there is tall, dry grass. Behind it, a dense thicket of bushes and small trees is visible. The background is filled with the silhouettes of many tall trees, creating a sense of depth. The overall color palette is dominated by earthy tones like browns, yellows, and greens.

Vragen?



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] J
Verzonden: Monday, May 3, 2021 3:39 PM
Aan: [REDACTED] J @kpnmail.nl; [REDACTED] J @kpnmail.nl; [REDACTED] J @gmail.com; [REDACTED] J @4fox.nl;
Secretaris CVE Ermerzand; Penningmeester CVE Ermerzand; [REDACTED] J
Onderwerp: Procesovereenkomst met bijlage
Bijlagen: Sjabloon voor procesovereenkomst bij transformatie nov20.docx; 210313 Vragen over procesovereenkomst opm GRO en TBA 20210318.pdf

Hallo allen,

Zoals afgesproken hierbij de procesovereenkomst en de laatste versie met vragen vanuit het bestuur met een reactie van [REDACTED] J en mijzelf. Deze willen we graag de volgende keer bespreken op vrijdag 21 mei as. om 10.00 uur. (moet nog wel vragen of [REDACTED] J kan aansluiten)

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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

Project opdracht



Gemeente
Coevorden

Project

Ermermeer

Onderdeel van het programma
Vitale Vakantie Parken Coevorden



Informatiepagina

Projectinformatie

Naam	Functie	Contactgegevens
[REDACTED]	Ambtelijk opdrachtgever Programma manager VVPC	06-[REDACTED] [REDACTED]@coevorden.nl
[REDACTED]	Projectleider Bureau Draaijer en Partners	06-[REDACTED] [REDACTED]@coevorden.nl

Wijzigingshistorie

Auteur	Datum	Versie	Omschrijving
Naam van de auteur	Datum van wijziging	Versienummer	Toelichting op de status
[REDACTED]	21-09-2020	C.1	Eerste concept door opdrachtgever ter bespreking.
[REDACTED]	24-11-2020	D.1	Definitieve versie opdracht

Distributielijst

Naam	Functie
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
Steven Stegen	Ambtelijk opdrachtgever programma Bestuurlijk opdrachtgever programma Communicatie adviseur Programma ondersteuner Projectgroep medewerker (RO) Projectgroep medewerker (vergunningen) Projectgroep medewerker (R&T) Projectgroep medewerker (Wonen) Projectgroep medewerker (T&H veiligheid) Projectgroep medewerker (Ermerzand)
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	Beleidsmedewerkers sociaal domein

1. Projectaanleiding

Wat is de achtergrond van de opgave?

Het project Ermermeer is een van de drie projecten in fase I van het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Het programma heeft als ambitie het (re)vitaliseren van vakantieparken in de gemeente Coevorden ten behoeve van stimulering van de recreatie en toerisme sector, de economie en de werkgelegenheid in de gemeente. Blijkomende doelstellingen



zijn het tegengaan van ongewenste bewoning met bijkomende sociale problematiek en mogelijke criminaliteit en het stimuleren van de leefbaarheid van de dorpen en stad.

Een deel van de kaders en doelstellingen van dit project komen voort uit ambitie, doelen en uitgangspunten van het programma en worden in deze projectopdracht niet herhaald maar horen onlosmakelijk bij de uitvoering van dit project.

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is weer onderdeel van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe (VVPD). Doel van VVPD en VVPC staan uitgebreid beschreven in het programmacontract en uitvoeringsplan/fase I VVPC.

Voor Ermermeer is de keuze gemaakt om de vier parken rondom het meer te bundelen in 1 project omdat het gebied rondom het meer als één recreatief gebied wordt beschouwd waar naast langdurige en kortdurende recreatie ook dagrecreatie van omliggende dorpen plaatsvindt.

Welke relevante inspanningen hebben al eerder plaatsgevonden?

In 2010 is gestart met een project met als doel te handhaven op illegale bewoning/bebouwing en mogelijke criminaliteit aan te pakken in het gebied rond het meer bij het dorp Erm. Hiermee is een start gemaakt met [] als bestuurlijk opdrachtgever en [] als projectleider. Nadere informatie te halen bij team OO en E&L. Voor zover bekend is hierin samengewerkt met de parken, zijn hier wel successen behaald maar is onder druk van de bezuinigingen en urgentie en prioriteringskeuzes van de gemeenteraad het project geparkeerd/stop gezet. Ook toen is al geconstateerd dat toezicht en handhaving een behoorlijke inspanning in menskracht vraagt. Daarna is niet meer opgetreden en daarmee indirect gedoogd.

In 2019 is gestart met VVPC, toen nog als project.

- Er is een eerste gesprek geweest met de eigenaar/eigenaren van Ermerstrand (horeca en park) over de toekomst (2019 en 2020). Informatie [] en [].
- En er zijn eerste gesprekken geweest met de VVE van Primo en Secundo en met de grotere verhuurder Van Manen (2019, begin 2020). Informatie [] De sfeer van dit gesprek/deze gesprekken was niet heel prettig omdat de aanwezige eigenaren/VVE bestuurders/aanwezigen in het overleg de mening van alle eigenaren representeren en of ze bevoegd zijn om namens hen op te treden.
- Er zijn eerste gesprekken geweest met Ermerzand over de transformatie in aanwezigheid van [] (Taskforce, transformatie). Er is inmiddels een quickscan gemaakt, die nog niet is besproken tussen gemeente en park. Aandachtspunt is de vertegenwoordiging – de groep die pleit voor wonen/zorg is kleiner dan in 2015 en is naar verwachting maar 40% van alle eigenaren.

Welke factoren geven aanleiding om deze opgave nu te agenderen?

Deelname aan het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe is een belangrijke factor. Niet alleen is daarmee kennis en expertise beschikbaar, ook vindt ondersteuning plaats in financiële en inhoudelijke zin (gezamenlijk ontwikkelen stappenplan, maken quickscans, contracten, enz enz).

Niet-deelname zou niet alleen betekenen dat we deze kennis, expertise en ondersteuning niet benutten, ook bestaat het risico dat – wanneer andere gemeenten wel actief aan de slag gaan – een deel van de uitstroom van de problematiek op de parken in die gemeenten belandt op de



parken in Coevorden. Bovendien ontstaat het risico dat het aandeel van Coevorden in het toerisme in de provincie afneemt en we de concurrentie met omliggende gemeenten verliezen.

Wat zijn relevante feiten en cijfers die iets zeggen over de huidige situatie?

Er is gewerkt aan een dashboard met een aantal kpl's rondom de parken. De informatie is nog niet compleet. Een deel van de informatie ligt niet vast in cijfers. Van de parken die willen transformeren wordt een quickscan gemaakt (Ermerzand al gereed). Dit geeft enkele relevante cijfers voor dit park. Voor de parken die terug naar recreatie gaan (Primo en Secundo) moet ook een quickscan worden gemaakt om de actuele situatie qua legale, illegale bewoning en verhuur, mogelijke sociale problematiek, kwaliteit infrastructuur en bouwwerken, marketingmogelijkheid qua toekomstige doelgroepen en -segmenten in kaart te brengen zodat samen met de eigenaren een toekomstplan kan worden gemaakt. Dit wordt in afstemming met de taskforce ontwikkeld (quickscan vitaliseren) en uitgevoerd. Mocht er het vermoeden ontstaan dat op Ermerstrand nog illegale bewoning of verhuur plaatsvindt, dan is het verstandig dit ook goed in kaart te brengen.

Informatie uit het RIEC onderzoek:

Bungalowpark Ermerzand

Bungalowpark Ermerzand is beoordeeld in het rode segment met een lage recreatieve kwaliteit en weinig recreatief toekomstperspectief. Ermerzand heeft 195 vakantiewoningen. Er zijn 156 eigenaren. Er zijn 43 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven en 34 persoonsgebonden. In het BRP staan 199 mensen ingeschreven op dit park dat tegen het dorp aan ligt. In 2015 is door de raad een motie ingedien om een pilot te starten met de mogelijkheid tot wonen met zorg op het park. Op dit moment wordt met de taskforce van het Drentse programma en de eigenaren gekeken naar de mogelijkheid van transformatie naar een woonpark voor een specifieke doelgroep.

Vakantiepark Ermerstrand

Het park is beoordeeld in het groene kwadrant met voldoende kwaliteit en voldoende toekomstperspectief. Het park kan zich verder ontwikkelen met behulp van de excellentiestrategie. Er is één persoonsgebonden beschikking afgegeven en er staan 13 mensen ingeschreven in het BRP met een woonadres op locatie Ermerstrand. Het park heeft een belangrijke functie voor inwoners voor feesten en partijen en als trouwlocatie. Aandachtspunten zijn het achterstallig onderhoud, mogelijke criminaliteit, wellicht toch illegale bewoning op Tertio, onvoldoende doelgroep-focus, de schelding tussen exploitatie (horeca ondernemers) en eigenaarschap (op achtergrond), de negatieve uitstraling van de chaletparken Primo en Secundo en de vraag of de grootschalige evenementen zich verhouden met de recreatieve functie.

Chaletpark Primo

Het park is ingedeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Chaletpark Primo kent 98 chalets met 81 eigenaren. Er zijn 20 perceelsgebonden en 21 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 55 van de vakantiewoningen permanent bewoond worden. Het gaat om 75 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 29 huisjes als tweede huisje voor recreatie wordt gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 14 huisjes recreatief worden verhuurd. Gezien de recreatieve waarde van het gebied en de samenhang tussen de parken Primo, Secundo en Ermerstrand is het belangrijk dat de recreatieve functie van het park blijft bestaan en



dat samen met de eigenaren een plan wordt gemaakt om (op lange termijn) terug te keren naar de recreatiefunctie.

Chaletpark Secundo

Het park is ingedeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Chaletpark Secundo kent 48 chalets met 46 eigenaren. Er zijn 6 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 23 van de vakantiewoningen permanent bewoond wordt. Het gaat om 34 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 15 huisjes als tweede huisje voor recreatie worden gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 10 huisjes recreatief worden verhuurd. Gezien de recreatieve waarde van het gebied en de samenhang tussen de parken Primo, Secundo en Emerstrand is het belangrijk dat de recreatieve functie van het park blijft bestaan en dat samen met de eigenaren een plan wordt gemaakt om (op lange termijn) terug te keren naar de recreatiefunctie.

Bij zowel Primo als Secundo is de vraag of de huidige legale bewoners wel dezelfde zijn als de bewoners die de persoonsgebonden vergunning hebben ontvangen. Het kan zijn dat er daardoor toch illegale bewoning is en geen rechtsgeldige bewoning. Op een van beide parken is een van de eigenaren (enkele huisjes) de verhuurder voor een groot aantal andere eigenaren. Er wordt verhuurd aan een specifieke doelgroep, namelijk hondenbezitters.

2. Doel project

Welke problemen moeten worden opgelost of welke kans moet worden benut?

Belangrijk in het project is om samen met alle eigenaren een mooi, aantrekkelijk recreatief gebied te creëren rondom het meer bij Erm en het hele gebied. Voor zowel dagtoerisme als voor bezoekende toeristen die enkele dagen of weken blijven. Een krachtig toeristische formule zorgt voor veel verblijf in de regio en daarmee draagt het bij aan het economisch perspectief van de regio, werkgelegenheid en de leefbaarheid in de dorpen. Dit kan door de kwaliteit van de accommodaties aan te passen aan de wensen van de moderne toerist en door specifieke marktsegmenten te kiezen en het aanbod hierop af te stemmen. Met behulp van de taskforce, kan het ontwikkelen van een visie op het gebied wellicht gesubsidieerd worden.

Voor Emerstrand geldt dat er een (nog) duidelijker marktsegment moet worden gekozen en herkenbaarheid van het park. Verder zijn er vermoedelijk investeringen nodig om het park aan te passen aan actuele behoeften van verblijfsrecreanten.

Bij Primo en Secundo moeten naast het moderniseren van het park en de chalets (deels wel/deels niet), de huidige problemen met (il)legale bewoning en mogelijke criminaliteit worden opgelost. Naar verwachting is er ook sociale problematiek omdat een deel van de bewoners geen alternatief had en nu moet terugkeren naar de reguliere woningmarkt. Hier kunnen schulden, uitsluiting, te laag inkomen, woningaanpassing, en andere sociaal maatschappelijke problemen een rol spelen. Het betekent ook dat er oplossingen moeten komen voor bijvoorbeeld flexwonen en huisvesting arbeidsmigranten. Uitgangspunt van het programma is dat wonen en recreëren niet samengaat en dat toerisme en recreatie leidend is (en oorspronkelijk doel). Hierbij moet een oplossing worden gevonden voor de aanwezige persoons- en perceelsgebonden beschikkingen waarmee wonen in het verleden is gedoogd en/of tijdelijk toegestaan. Dat betekent dat er met alle eigenaren een



toekomstplan moet worden gemaakt, waarvan de uitvoering wellicht een lange doorlooptijd kent en waarvoor verschillende oplossingen nodig zijn.

Voor Ermerzand geldt dat er op basis van het stappenplan dat in Drenthe is ontwikkeld met de eigenaren een plan voor transformatie naar wonen moet worden gemaakt. Vanuit de motie 2015, waarbij de gemeenteraad heeft gevraagd om een experiment met wonen op parken, is de mogelijkheid tot transformatie ontstaan en door het actie programma VVP Drenthe is er ook een haalbare aanpak ontstaan.

Hoe manifesteert het probleem zich of het niet benutten van de kans?

De parken zijn ontstaan om het toerisme in onze gemeente te stimuleren. Zowel tijdelijk, kortdurend verblijf als recreatie via een tweede huisje. Recreatie zorgt voor bedrijvigheid in onze gemeente, inkomsten, werkgelegenheid en behoud van voorzieningen in de dorpen. Door eenzijdige bebouwing en veroudering is er nu een aanbod ontstaan dat niet aansluit bij de wensen van de huidige en toekomstige toeristen.

Bepaalde eigenaren van parken of van 2^e huisjes hebben alternatieve inkomsten gezocht/gevonden door langdurige verhuur aan spoedzoekers of mensen die niet op de reguliere woningmarkt terecht kunnen. Of mensen die het huisje eerst als recreatieverblijf voor vakanties en weekenden hebben gekocht, zijn er gaan wonen: vind maar een mooiere locaties!

Deze ontwikkeling heeft als negatieve spiraal sociaal maatschappelijke problematiek en ondermijning en criminaliteit aangetrokken. Niets doen leidt tot een verdergaande neerwaartse spiraal: de staat en situatie op enkele parken zal tot nog meer bewoning of nog meer problematiek leiden. Omdat er weinig zicht is op wat er op de parken speelt (hoe aantrekkelijk is een park, is er (voldoende) omzet, is er leegstand en wat gebeurt daar mee, wie lopen er rond?), zijn we als gemeente onvoldoende bewust van hoe het gaat. Dat kan betekenen dat we enerzijds langzaam aan een toeristisch aandeel verliezen en minder aantrekkelijk worden en dat er anderzijds een keer een incident, groot of klein, ontstaat wat onmiddellijk ingrijpen vraagt.

Welke consequenties heeft dit en voor wie?

Dit heeft consequenties voor iedereen in de gemeente: omwonenden, recreatie ondernemers, inwoners en alle betrokken maatschappelijke partners.

3. Concreet resultaat

Wat is het eindresultaat van het project? Wat is bereikt?

Aan het eind van het project is er een gedragen toekomstplan per park. Dus voor Ermerstrand, voor Primo, voor Secundo en voor Ermerzand. Gedragen betekent dat 90% van de eigenaren instemt met het toekomstplan en ermee aan de slag gaat. Gedragen betekent ook dat niet alle eigenaren direct na het plan aan de slag hoeven gaan met de opgave. Hiervoor kunnen tijdsafspraken worden gemaakt.

De uitvoering van het plan is geen onderdeel van het project. Hiervoor geldt een uitzondering voor Ermerzand waar transformatie aan de orde is. Er worden tussen projectleider en opdrachtgever



nadere afspraken gemaakt tot waar de projectopdracht voor dit park loopt en welk meetbaar eindresultaat daar het projecteinde en overdracht naar de lijnorganisatie wordt afgesproken.

Opdracht

Het in overleg met eigenaren samen met de projectgroep tot stand laten komen van een toekomstplan per park gericht op het (re)vitaliseren van toerisme en recreatie met toekomstbestendige verblijfsrecreatie. Wanneer het park onvoldoende toekomstperspectief heeft met de eigenaren en samen met de projectgroep tot stand laten komen van een toekomstplan/transformatieplan gericht op een andere bestemming.

Het in kaart brengen van mogelijke problematiek op het park en het samen met eigenaren en de lijnorganisatie aanpakken van deze problemen (coördinatierol).

Kaders

De opdracht wordt uitgevoerd binnen de kaders zoals die beschreven zijn in het programma contract en het uitvoeringsplan. Belangrijke kaders zijn:

- ondernemer(s) aan zet, gemeente stimuleert, coördineert en ondersteunt
- één park, één plan
- recreatie is leidend, tenzij...
- er wordt gesproken met een vertegenwoordiging, bij voorkeur een VVE met mandaat om een toekomstplan te maken, en niet met alle eigenaren
- recreatie en wonen gaan niet samen
- transformatiestappen taskforce zijn richtinggevend voor transformatie
- er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de formats die binnen het actieprogramma worden ontwikkeld
- sociale problematiek en criminaliteit worden parallel of eerst aangepakt
- zoveel mogelijk benutting beschikbare middelen uit actieprogramma
- financiële uitgaven na afstemming met programma manager (geen eigen budget)
- financiële ondersteuning via nog te ontwikkelen subsidieregeling voor transformatie en terug naar recreatie

Afbakening en relaties

Het project ontwikkelt geen beleid voor bijvoorbeeld flexwonen of arbeidsmigranten. Wel kan het project (en zeker het programma na signalering vanuit meerdere projecten) een verzoek doen tot of bijdragen tot de ontwikkeling van dergelijk beleid. Ook reikt het project de lijnorganisatie handvaten of middelen aan voor uitvoering van lijnactiviteiten die voortkomen uit het programma.

Het project omvat niet de uitvoering van het toekomstplan. Wel zorgt het project voor zorgvuldige overdracht van de uitvoering van het plan door de projectleider aan (de) teamleider(s).

Het project heeft een relatie met het programma in Coevorden en met het actieprogramma VWP Drenthe en met parallel lopende projecten in Coevorden (project excellentie en project De Tip).

Daarnaast is er een mogelijke relatie met het programma Samen Krachtig (generatie armoede) en zijn er relaties met activiteiten van teams als Actief voor Werk, Maatschappelijke Ondersteuning, Omgevingsontwikkeling e.a. Zie programma contract en uitvoeringsplan.



4. Beschikbare middelen

Budget	Tijd
Middelen voor communicatie, bijeenkomsten en overleggen en onderzoek in afstemming met programma manager.	Per projectgroeplid 8 uur per week – was onderdeel van de vraag naar inzet bij de teamleiders.

5. Deadline

Wat is de gewenste, minimale, maximale doorlooptijd van het project?

Fase I met dit project loopt tot eind 2021. Vanaf de herstart geeft dit bijna 1,5 jaar doorlooptijd. Dit is iets langer dan de andere fasen, omdat er nog veel ontwikkeld moet worden, veel inzichten moeten worden opgedaan. Feitelijk is de doorlooptijd langer door de activiteiten in 2019 en begin 2020. Maar uitgegaan wordt van de noodzaak tot een herstart bij in ieder geval Primo en Secundo.

Wanneer moet het project zijn afgerond?

Eind 2021.

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

Verzonden: Friday, January 29, 2021 11:42 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Provinciale reactie op Quick Scan De Tip/Op de Kiel, te de Kiel

Hallo [REDACTED]

Dank voor je initiatief om ons verder te helpen! Anders dan bij andere gemeenten ben ik algemeen programma manager en geen inhoudsdeskundige. Ik volg en stuur op hoofdlijnen. Het inhoudelijke overleg wat moet plaatsvinden nav de transformaties De Kiel en Ermerzand zou ik dan ook willen laten plaatsvinden met [REDACTED] en [REDACTED]. Hierbij kan op verdere inhoud dan [REDACTED] aansluiten.

Een kwartaaloverleg is prima en kan zeker meerwaarde opleveren. Dit had ik [REDACTED] al eens geantwoord – echter ook hier is mijn voorstel dat je daar [REDACTED] en [REDACTED] voor uitnodigt. Zij koppelen de hoofdlijnen aan mij terug en gezamenlijk stemmen we af wat dan in Coevorden moet gebeuren.

Graag wil ik je meegeven, dat we in Coevorden een herstart hebben gemaakt met VVPC. We zijn wat historie kwijt, omdat [REDACTED] is vertrokken naar een andere gemeente. De quickscan is dus niet met de huidige projectleiders tot stand gekomen. Zij hebben zich de afgelopen twee maanden ingewerkt en ingelezen. Voor het beantwoorden van je vragen en opmerkingen moeten zij contacten zoeken intern in de organisatie, zoals bijvoorbeeld met de beleidsmedewerker wonen over de vraag naar de toevoeging aan de woningmarkt De Kiel/Schoonoord e.d. Voor jouw informatie misschien ook even goed te weten, dat de werkgroep De Kiel dacht dat de transformatie al bijna klaar was met de quickscan ;-) en nu [REDACTED] verzocht hebben even een pas op de plaats te maken. Ze willen zeker door, maar moeten nu eerst investeren in de juiste vertegenwoordiging en willen zelf ophalen hoe de andere eigenaren er tegenaan kijken.

Verder ben ik op dit moment druk om een aantal parkoverstijgende zaken op te pakken, zoals de vereening. Met een klein werkgroepje beoog ik om de komende weken een Coevorder beleid hierop te ontwikkelen en te laten vaststellen. De contactgegevens zijn:

[REDACTED] 06-[REDACTED] - [REDACTED]@coevorden.nl

[REDACTED] 06-[REDACTED] - [REDACTED]@coevorden.nl

[REDACTED] 06-[REDACTED] - [REDACTED]@coevorden.nl

Hartelijke groet,

[REDACTED]

programma manager

M: [REDACTED]

E: [REDACTED]@coevorden.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: vrijdag 29 januari 2021 11:22

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Provinciale reactie op Quick Scan De Tip/Op de Kiel, te de Kiel

Hallo [REDACTED]

Via [REDACTED] kreeg ik het verzoek om een overleg in te plannen om de onderstaande reactie te bespreken. Ik was benieuwd hoe jij hier in staat en of je nog vragen hebt naar aanleiding van de reactie.

Daarnaast wil ik je vragen hoe je tegenover een kwartaaloverleg transformatie aan kijkt? Met Westerveld, Aa en Hunze, Noordenveld en De Wolden/Hveen hebben wij nu eens per kwartaal een stand van zaken overleg en bespreken we van alles wat er bij de parken komt kijken. Dit werkt ook heel goed om de advisering te stroomlijnen. Het lijkt mij ook handig om in Coevorden te doen. Wellicht kunnen we dit kwartaaloverleg combineren met het bespreken van de reactie.

Groet,

Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 15:17

Aan: [@coevorden.nl](#)

CC: [@drenthe.nl](#); [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](#); [@drenthe.nl](#)

Onderwerp: Provinciale reactie op Quick Scan De Tip/Op de Kiel, te de Kiel

Beste [redacted]

Zoals besproken had je van nog de reactie te goed op de Quick Scan van vakantiepark Op de Tip, te de Kiel.

In beginsel staan we positief tegenover de mogelijke transformatie van De Tip, mits er in de loop van het transformatieproces wordt voorzien in een aantal aandachtspunten.

De Quick Scan is beoordeeld als een aanloop naar de ruimtelijke procedure voor een bestemmingsplanwijziging. De Quick Scan is de eerste fase in het transformatieproces en gaandeweg zal het Transformatieplan en het bestemmingsplan verder vorm krijgen. Daarbij vragen we jullie om alvast aandacht te hebben voor de voorwaarden van artikel 2.20 'Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen' (POV) gedurende dit proces. Dit artikel is van toepassing bij de beoordeling van het ruimtelijk plan. Vooruitlopend op deze beoordeling kunnen we alvast de volgende aandachtspunten meegeven:

- Een kleine meerderheid (60%) van de recreatiewoningen wordt permanent bewoond, waarvan een deel een persoons- of perceelsgebonden beschikking. Het andere deel gebruikt de recreatiewoningen recreatief of als tweede woning. Met de bestemmingswijzigingen wordt dan niet enkel een reeds lang bestaande situatie gelegaliseerd, ook wordt er feitelijk woonruimte toegevoegd. We zijn benieuwd naar de motivatie hoe de functiewijziging zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie, dan wel de invloed die de transformatie heeft op het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod. Daarnaast staat in de Quick Scan dat De Tip een functie vervult voor starters en ouderen vanuit de Kiel die daar geen passende woning kunnen vinden. Ook zou het bijdragen het bij aan het voorzieningenniveau. Gaandeweg het proces zal onderbouwd moeten worden hoe hiermee omgegaan wordt.
- De problematiek van het gebied is (nog) niet (expliciet) toegelicht.
- Er is (nog) niet aangegeven of de woningen aan de wettelijke eisen voldoen.
- Bij de beoordeling van het ruimtelijk plan zullen we onder andere letten op ruimtelijke, landschappelijke of maatschappelijke meerwaarde bij transformatie. Op het moment is de te realiseren (kwalitatieve) meerwaarde (nog) niet gemotiveerd. In de Quick Scan wordt gehint op een kwaliteitsverbetering van de verschillende deelgebieden. Ook liggen er kansen in de verduurzaming van de woningen. Richting het streefplan en het Transformatieplan zien we graag hoe hier invulling aan gegeven wordt.
- Ook vragen wij de gemeente om aandacht te hebben voor de afspraken die in het kader van het programma Vitale Vakantieparken zijn gemaakt m.b.t. de onderbouwing van de keuze voor wel of niet toepassen van verevening. Ten aanzien van verevening hebben de Drentse gemeenten als vertrekpunt geformuleerd dat de relatie wordt gelegd tussen de (getaxeerde) potentiele waardestijging en de te maken kosten om te komen tot een bestemmingswijziging. De gemeente onderbouwt in hoeverre er aanleiding is om te komen tot verevening. In het geval van verevening bepaalt de desbetreffende gemeente de methode en de hoogte van de verevening. Bij transformaties waarin aanzienlijke kosten gemaakt moeten worden die niet in verhouding staan tot de waardestijging kan de gemeente onderbouwd afzien van verevening.
- De Tip/ De Kiel ligt in een cluster met de Eeke, minicamping Klaver Vier en minicamping Landzicht. Er is nog niet onderbouwd hoe de transformatie van De Tip zich verhoudt tot de omliggende recreatieparken.
- Het park ligt buiten, maar tegen bestaand stedelijk gebied. De uitgebreide motiveringsplicht van de Ladder voor duurzame verstedelijk is daarom van toepassing.

- Het park ligt op de Hondsrug en heeft een hoog beschermingsniveau van aardkundige waarden en voor het gehele gebied geldt de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde' in het bestemmingsplan. Bij grondwerkzaamheden zal onderzoek verricht moeten worden.

We hebben er vertrouwen in dat deze aandachtspunten tijdens het transformatieproces aanbod zullen komen en blijven graag aangehaakt bij de te nemen stappen. Mocht je nog vragen hebben over hoe we tot deze aandachtspunten zijn gekomen, dan kan je natuurlijk altijd contact met ons opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]



Retailagenda

Drenthe

Beleidsmedewerker Retail en Stedelijke ontwikkeling

Team Ruimtelijke Ontwikkeling

[redacted]

| Postbus 122 | [redacted] [redacted]

T: [redacted]

M: +31 [redacted]

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

Verzonden: Thursday, November 5, 2020 8:04 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: provincie en rol transformatie

Hi [REDACTED] en [REDACTED]

[REDACTED] is de contactpersoon van de provincie Drenthe die deelneemt aan het coördinatorenoverleg van de taskforce. Om daadwerkelijk tot transformatie te kunnen overgaan moet de provincie akkoord te gaan. Het is daarom belangrijk [REDACTED] mee te nemen in voortgang/ontwikkeling en met haar te sparren op welke wijze we voor De Tip en Ermerzand een meerwaarde kunnen laten zien wat maakt dat de provincie positief tegenover transformatie staat. Onderstaand in haar mail staan haar contactgegevens. Ik ga ervan uit dat jullie voor je parken zelf met haar sparren. Graag wel mij op hoofdlijnen op de hoogte houden, anders sla ik n figuur in het coördinatorenoverleg ☺☺ (ze is nl behoorlijk aanwezig in de overleggen).

Grtz [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 5 november 2020 07:57
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: RE: nota Ermerzand en omgeving

Hallo [REDACTED]

De informatie klopt niet helemaal ☺. De gemeenteraad Coevorden heeft eind oktober het programmacontract en het uitvoeringsplan vastgesteld. Zoals je weet, was er in Coevorden door allerlei omstandigheden een achterstand ontstaan en was dit nog niet gebeurd. In fase I van het programma, dat loopt tot eind 2021, gaan we aan de slag met drie projecten:

- Ermermeer (Primo, Secundo, Ermerzand en Ermerstrand)
- De Tip
- Excelleren (5 van de 6 parken die op excelleren staan)

De andere parken zijn ingedeeld in fase 2 of 3.

Naast de besluitvorming heb ik de organisatie binnen Coevorden opnieuw ingericht en kent elk project nu een eigen projectleider. [REDACTED] is projectleider Ermermeer en gaat dus aan de slag/verder met de transformatie voornemens Ermerzand. [REDACTED] is projectleider De Tip en gaat verder met de transformatie voornemens De Tip. Ze zijn beiden aan het inwerken/inlezen en de sessies met de projectgroepen zijn gestart. Beide zullen de concept quickscan, die door [REDACTED] is gemaakt, binnenkort met de eigenaren/vve's bespreken. Ik zal hen vragen contact met je op te nemen na deze sessie om een prognose met je te bespreken.

Ik stuur je bijgaand even de stukken die vastgesteld zijn.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
programma manager

E: [REDACTED]@coevorden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: woensdag 4 november 2020 19:03
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: nota Ermerzand en omgeving

Hallo [REDACTED]

Van [REDACTED] begreep ik dat de raad recent een nota heeft besproken over Ermerzand, Emerstrand, Primo en Secundo.
Ik ben benieuwd hoe dat is verlopen en zou je de nota met mij kunnen delen?
Ik hoor het graag.

Dank en hartelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider Vrijetijdseconomie/beleidscoördinator Vitale Vakantieparken Drenthe
Ik werk op maandag, dinsdag, woensdagochtend en donderdag.

provincie Drenthe

[REDACTED] Postbus 122, [REDACTED]
06 [REDACTED]
[REDACTED]@drenthe.nl
www.provincie.drenthe.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

Q&A ondertekening intentieovereenkomst Ermerzand
Ter ondersteuning bij evt. persvragen

Wat staat er in de intentieovereenkomst?

In de intentieovereenkomst maken we afspraken over vervolgonderzoek. Bijvoorbeeld wie wat betaalt en wie welke acties oppakt.

Wie zit er in de werkgroep?

De werkgroep bestaat uit een vertegenwoordiging van huisjes eigenaren. Zij zijn gemanageerd via hun ALV om dit traject te coördineren.

Waarom mag Ermerzand wel transformeren en de andere parken rondom het Ermermeer niet?

Ermerzand is op dit moment niet vitaal. Daarmee bedoelen we dat het park op dit moment geen recreatieve mogelijkheden biedt voor vakantiegangers en toeristen. Het park heeft zelf aangegeven open te staan voor een wijziging naar een park waar gewoond mag worden. Bovendien ligt het park dicht tegen het dorp Erm aan en brengt recreatie reuring (en daarmee mogelijk bijvoorbeeld geluidsoverlast) met zich mee. Ten slotte zijn de huisjes van goede kwaliteit om te gebruiken als permanente woning. Dat maakt dat we hier minder toekomst in zien als recreatiepark ten opzichte van de parken Ermerstrand, Primo en Secundo. Deze parken liggen ook in rustiger gebied (en zijn dus meer geschikt voor reuring) en de kwaliteit van de huisjes is op dit moment grotendeels niet geschikt om als permanente woning te dienen. Daarom zien we mogelijkheden om de parken Ermerstrand, Primo en Secundo weer een nieuwe toekomst te geven op recreatiegebied. En geldt dit niet voor Ermerzand.

Belangrijk om hierbij te vermelden is dat de keuze om te transformeren uiteindelijk wordt gemaakt door de huisjes eigenaren op het park. Niet door gemeente Coevorden.

Waarom duurt het zo lang voordat het park kan transformeren?

Ermerzand heeft op dit moment een recreatiebestemming. Dat betekent dat er nu niet mag worden gewoond (tenzij je een zogeheten persoons- of perceelsgebonden beschikking hebt). Een bestemming verander je niet zomaar. Dat heeft namelijk ook impact op de mensen die eigenaar zijn van een huisje. Een bestemmingswijziging kan financiële gevolgen hebben: de waarde van een huisje kan [juist stijgen of dalen?] omdat het niet meer verhuurd mag worden aan vakantiegangers. Daarnaast mogen de huisjes niet meer worden verhuurd aan vakantiegangers. Daarom doen we nu eerst vervolgonderzoek om die impact goed in beeld te brengen, zodat de huisjes eigenaren straks een goede afgewogen beslissing kunnen maken.

Wat betekent transformatie naar een woonpark voor bewoners op het park?

Bewoners mogen dan officieel op het park wonen. Op dit moment zijn er ook al een aantal mensen die permanent wonen op Ermerzand. Terwijl dat officieel niet is toegestaan (ultzonderingen die een persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben daargelaten). In het verleden hebben wij daar weinig op gehandhaafd, maar we willen de vakantieparken nu weer echt inzetten waarvoor ze bedoeld zijn. Namelijk: een fijne plek voor vakantiegangers en toeristen. En een andere bestemming als de parken geen recreatieve mogelijkheden hebben. [Zijn er verder nog gevolgen van een bestemmingswijziging voor bewoners?]

Als niet alle huisjes eigenaren het ermee eens zijn, verandert het park dan niet van bestemming?

[Klopt het dat dit uiteindelijk een unaniem besluit is?]

Vragen en antwoorden over de eventuele transformatie van Ermerzand

25 oktober 2023 CONCEPT

De vragen zijn ingedeeld naar de volgende onderwerpen:	Pagina
1. Initiatieffase	2
2. Park en gemeenschappelijke ruimte	7
3. Taxatie en verevening	9
4. Toets Bouwbesluit	11
5. Financieel	13
6. Planning	15
7. Besluit	15
8. Transformatieplan, bestemmingsplan en kwaliteitsimpuls	17

Hierbij een overzicht van de meest gestelde vragen door individuele eigenaren over de transformatie van Ermerzand. Wij gaan er vanuit dat de beantwoording van deze vragen voor meer eigenaren interessant kan zijn. Daarnaast staan ook de vragen en antwoorden meegenomen, die zijn gemaakt naar aanleiding van de bijeenkomst in 2021 met park en gemeente. Wij kunnen ons voorstellen dat er nieuwe eigenaren op het park zijn die ook geïnteresseerd zijn in de antwoorden op deze eerdere vragen.

Deze vragenlijst kunt u gebruiken als voorbereiding voor de **inloopbijeenkomst van 2 november a.s. vanaf 19.00 tot 21.00 uur op het park in het receptiegebouw**. Wellicht heeft u nog vragen die hier niet tussen staan. Deze kunt u op de inloopbijeenkomst inbrengen. Wij zullen ze dan noteren, indien mogelijk gelijk beantwoorden en als samenvatting meenemen naar de eigenarenbijeenkomst van 9 december a.s. Mocht u niet in de gelegenheid zijn om de inloopbijeenkomst van 2 november a.s. te bezoeken, dan kunt u uw vragen ook stellen in de mail gericht aan [REDACTED]@gmail.com.

Voor de themabijeenkomst met de eigenaren op 9 december a.s. komen we met een nieuw vragen en antwoorden overzicht.

1. INITIATIEFFASE

Vraag 1.1

Wie is initiatiefnemer geweest voor de transformatie van recreatie naar wonen?

Antwoord

Het park heeft in 2015 een initiatief (plan Ermerloo) ingediend bij de gemeente met de wens om van Ermerzand een woonpark te maken met (deels) levensloopbestendige woningen. De gemeenteraad van Coevorden heeft datzelfde jaar naar aanleiding van dit initiatief opdracht gegeven een pilot te starten met het omzetten van het recreatiepark Ermerzand naar een woonpark.

In 2017-2018 heeft het ZKA in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en de Drentse gemeenten een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de huidige recreatieve vitaliteit van de parken in onze provincie. De gemeente Coevorden heeft vervolgens aan de hand van dit onderzoek, eigen visie en beleid alle vakantieparken in haar gemeente beoordeeld op toekomstig gebruik. In principe zijn alle parken in de gemeente geschikt voor recreatie. Wel is het recreatief potentieel of de opgave om parken terug te laten keren naar recreatie verschillend. De gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat alle parken hun recreatieve bestemming behouden met uitzondering van de parken Ermerzand en De Tip. In 2015 was al besloten dat deze beide parken konden starten met een pilot transformatie naar wonen. Als er geen overeenstemming tussen alle eigenaren en de gemeente wordt bereikt over de toekomst van het park, dan blijven ook deze parken een recreatieve bestemming houden.

Met de andere parken wordt fasegewijs gekeken naar een gezonde, recreatieve toekomst. Op permanente bewoning wordt op deze parken gehandhaafd.

Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningssituatie, gelegaliseerd wordt.

Om een besluit te kunnen nemen over een mogelijke bestemmingswijziging, worden eerst de consequenties in beeld gebracht om voor de eigenaar en de gemeente op basis van alle plussen en minnen een gedegen keuze te maken.

Vraag 1.2

Waarom komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

Ermerzand is op dit moment niet vitaal. Daarmee bedoelen we dat het park nu geen tot weinig recreatieve mogelijkheden biedt voor vakantiegangers en toeristen. Het park heeft ook zelf aangegeven open te staan voor een wijziging naar een park waar gewoond mag worden.

Bovendien ligt het park dicht tegen het dorp Erm aan. De gemeente heeft als doel; één park, één plan. Door de vele perceelsgebonden beschikkingen die in het verleden zijn afgegeven, bereiken we met een woonbestemming meer gemeenschappelijk gebruik. Ten slotte zijn de bungalows van goede kwaliteit om te gebruiken als permanente woning. De keuze om te transformeren wordt uiteindelijk gemeenschappelijk gemaakt door de woningeigenaren op het park en het college van de gemeente.

Vraag 1.3

Wanneer is het project voor Vitale Vakantieparken Coevorden geslaagd? En wanneer voor de eigenaren? Wat is het belang van de gemeente?

Antwoord

Vitale Vakantieparken Coevorden (VVPC) is een programma binnen de gemeente en maakt onderdeel uit van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. Doel van het programma is om de vakantieparken in Drenthe vitaal te maken. Recreatie is belangrijk voor Drenthe. Het zorgt voor werkgelegenheid, inkomsten (economie) en houdt de leefbaarheid in Drenthe in stand. Winkels of horeca kunnen open blijven door de toeristen. Recreatie vraagt ook om verblijfsaccommodatie. Voor kort verblijf, denk aan hotels en bed &

breakfastvoorzieningen, en voor langer verblijf, zoals campings en vakantieparken. Een vakantiepark is vitaal als de verblijfsaccommodatie aansluit bij de vraag van huidige en toekomstige toeristen of mogelijk moet worden gemoderniseerd. Als een park geen toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming, zoals (flex)wonen, terug naar de natuur, inzetten voor zorg, enz.

De Transitiecommissie is nu druk bezig om alle consequenties van transformatie met voor- en nadelen in kaart te brengen, zodat eigenaren een goede afweging kunnen maken over het besluit om wel/niet te transformeren.

Het programma VVPC is voor de gemeente geslaagd wanneer alle vakantieparken in het programma vitaal zijn of - wanneer dit niet mogelijk was - een andere bestemming hebben gekregen. Voor Ermerzand geldt dat nu al enkele jaren gesproken wordt over transformatie naar wonen. Ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is en we gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park, waarbij niet-rechtmatige permanente bewoning wordt beëindigd, is het traject voor de gemeente geslaagd. In de wetenschap dat de bungalows met een perceelsgebonden beschikking een woonfunctie behouden.

Voor de eigenaren ontstaat er duidelijkheid over de toegestane gebruiksfunctie van het bungalows. Wanneer het draagvlak onder transformatie te gering is, zal uiteraard het traject voor die eigenaren die graag op het park blijven wonen niet geslaagd zijn.

Vraag 1.4

Is het ook mogelijk om te kiezen voor een hybride constructie, waarbij wonen én recreëren is toegestaan?

Antwoord

In het programma Vitale Vakantieparken gaan we, zoals eerder aangegeven, uit van 1 plan voor elk park. Voor een recreatief vitaal park is permanent wonen niet aan de orde. Deze parken blijven bedoeld voor recreatie. En wonen en vakantie houden gaan vaak niet samen. Toestaan van permanent wonen is alleen bedoeld voor parken zonder een toeristische toekomst en waar permanent wonen al voor een deel toegestaan is. Zoals ook bij Ermerzand het geval is. Woningeigenaren beslissen mee om al dan niet te veranderen naar wonen.

Vraag 1.5

Met mijn perceelbeschikking heb ik toch al de bestemming wonen?

Antwoord

Nee, dit is niet het geval. Het bestemmingsplan op het gehele park is recreatie. Eigenaren met een persoonsbeschikking mogen er zelf wel wonen, maar kunnen deze beschikking niet doorgeven aan familie of andere kopers. Bij een perceelbeschikking mogen de huidige eigenaren er wonen en bij verkoop ook de nieuwe eigenaren. Een beschikking is een soort van toestemming op het gebruik, ondanks het geldende bestemmingsplan.

Vraag 1.6

Wat zijn de voordelen om als woningeigenaar mee te veranderen naar wonen?

Antwoord

Op dit moment wordt er veel gewoond op Ermerzand, maar is wonen voor velen officieel niet toegestaan. Het park heeft namelijk de bestemming recreatie. Transformatie naar wonen betekent dat het park niet meer als vakantiepark wordt aangemerkt, maar als een gebied waar legaal gewoond mag worden. Dat heeft als voordelen financiële voordelen en legalisatie van onrechtmatig gebruik.

Voor eigenaren die op dit moment geen persoons- of perceelgebonden beschikking hebben, maar wel in de vakantiewoning wonen, betekent transformatie dat u de woning na de transformatie naar een woonbestemming legaal mag bewonen of verhuren voor bewoning. Het financiële voordeel voor individuele eigenaren wordt gevormd door de waardestijging van het perceel (woonpercelen hebben een hogere waarde dan recreatiepercelen). Wanneer u beschikt over een perceelsgebonden beschikking is die waardestijging kleiner, omdat de woonfunctie op dit perceel al is toegestaan.

Tot slot is het transformatieproces ook een moment om na te denken over de toekomst van het park: wat is goed zoals het is, wat kan anders of beter wat willen we als eigenaren en gemeente. Van de verbeteringen of extra mogelijkheden die hierdoor ontstaan profiteert ook iedereen die meegaat in het transformatieproces.

Het voordeel van nu meegaan in de transformatie is dat de kosten over vele eigenaren gespreid kunnen worden. Iemand die niet meedoet en op een later moment alsnog wil transformeren komt voor hogere kosten te staan.

Vraag 1.7

Wat betekent veranderen naar wonen voor mij als eigenaar van een bungalow?

Antwoord

Veranderen naar wonen betekent dat, mocht u geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, u na de transformatie officieel mag wonen in uw bungalow. Als woningeigenaar bepaalt u zelf of u mee wilt veranderen naar een woonbestemming. Als er sprake is van waardevermeerdering van uw bungalow omdat u verandert naar wonen, is die waardevermeerdering voor u als woningeigenaar. De kosten die gemaakt moeten worden voor het uitvoeren van alle maatregelen die in het transformatieplan staan benoemd zijn daarentegen ook voor u als eigenaar. De gemeenteraad van gemeente Coevorden heeft verder besloten om een vereveningsbijdrage te heffen op de totale waardevermeerdering. Deze is vastgesteld op 20%. De resterende 80% is voor de eigenaar. Daaruit kunnen kosten van transformatie worden betaald. Hoe lager de kosten, hoe groter het voordeel voor de eigenaren. De vereveningsbijdrage wordt door de gemeente besteed aan recreatie en toerisme binnen de gemeentegrenzen. Het dient als compensatie voor het verloren gaan van recreatie op Ermerzand. De bestedingsdoelen zijn door de gemeenteraad vastgelegd.

Vraag 1.8

Wat gebeurt er als ik niet mee verander naar wonen?

Antwoord

Bij voldoende animo op het park om te veranderen naar wonen, wijzigen we het bestemmingsplan van recreatie naar wonen. Als u niet mee wilt doen, houdt uw woning de bestemming recreatie. Dat betekent dat u niet mag wonen in uw bungalow. U mag deze alleen gebruiken voor de recreatieve verhuur of als tweede woning voor uzelf.

Vraag 1.9

De gemeente wil samenwerken met ons park voor transformatie. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente een goed en een toereikend beeld heeft van het park. Welke inspanning gaat de gemeente doen in dit kader?

Antwoord

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken wordt geïnvesteerd in het bijeenbrengen van de juiste informatie. Daarbij gelden twee zaken: in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beschikken we niet automatisch over informatie die bij andere afdelingen van de gemeente vastligt. In het kader van uw privacy is dit niet toegestaan. Daarnaast verandert door verkopen en verhuur de actualiteit regelmatig. Wij krijgen daar niet automatisch bericht van. Dus het kan zijn dat bepaalde kennis die we hebben niet meer helemaal actueel is.

Daarnaast heeft Vitale Vakantieparken Drenthe een quickscan van Ermerzand uitgevoerd, waarin wordt aangegeven hoe kansrijk transformatie is en welke zaken dan geregd zouden moeten worden. Deze quickscan is opgesteld door Vitale Vakantieparken Drenthe en samen met het bestuur van de CVE besproken en aan de commissie verstrekt. Door contact met bestuur en bezoeken aan het park proberen we steeds een zo goed mogelijk beeld te hebben van wat er leeft en speelt. We nodigen u van harte uit om contact te zoeken als u ons wilt informeren over zaken.

Vraag 1.10

Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf heeft gecreëerd door permanente bewoning toe te staan? Als nu gezegd wordt dat problematiek ontstaat door verschillen tussen recreatie en wonen?**Antwoord**

In het verleden is er op beleid, inzichten en afwegingen van toen gekozen voor het verstrekken van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Inmiddels is er veel veranderd. Zowel aan kennis over bewoning op vakantieparken, het gebruik van vakantieparken door verschillende groepen in de samenleving als aan de vraag op de woningmarkt, zowel in de markt voor vakantiewoningen als in de markt voor permanente woonruimte. Dit maakt dat voortschrijdend inzicht is ontstaan wat wel en niet wenselijk is. En dat er nu andere keuzes gemaakt worden dan 15-20 jaar geleden.

Vraag 1.11**Bij welk percentage komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?****Antwoord**

De gemeente werkt mee aan transformatie als het grootste deel van de eigenaren kiest voor transformatie. Het exacte aantal blijft een afweging en het komt niet op 1 aan. Daarmee hebben de eigenaren onderling ook een gezamenlijk belang of gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Vraag 1.12**Wat gebeurd er als het park niet transformeert?****Antwoord**

In die situatie behoudt het park haar huidige bestemming van recreatie. Dan zal de gemeente, samen met het eigenaren, bespreken hoe de bungalows waar niet permanent mag worden gewoond weer gebruikt worden voor recreatie. De gemeente zal dan hierop handhaven, zoals op dit moment ook bij andere parken gebeurd. Eigenaren met een perceelsbeschikking of een persoonsbeschikking kunnen ook in die situatie wel blijven wonen.

Vraag 1.13**Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?****Antwoord**

Bij transformatie van vakantieparken naar een woonbestemming is het de keuze aan gemeente en park(eigenaren) op welke wijze een park na transformatie wordt ingericht. Omdat het gaat om een bestaande situatie is een 'ombouw' naar een gewone woonwijk niet realistisch. Vaak is dit ook niet wenselijk: een park dat voor transformatie in aanmerking komt heeft vaak een ander karakter dan een 'echte' woonwijk: veel groen, kleinschalig, collectief eigendom et cetera. Vaak is het de opgaven en de wens om dat bijzondere karakter juist in stand te houden.

Vraag 1.14**Onder welke voorwaarden zijn de huidige beschikkingen voor permanente bewoning afgegeven?****Antwoord**

Zie beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden, augustus 2010, Artikel 3, Voorwaarden voor verlening Persoonsgebonden Beschikking:

"3.1. Om in aanmerking te komen voor een Persoonsgebonden Beschikking dient aan de volgende twee voorwaarden te worden voldaan:

- a. de Bewoner moet voor, maar in ieder geval op 31 oktober 2003 het Recreatieverblijf waarvoor hij een Persoonsgebonden Beschikking aanvraagt permanent hebben bewoond, en deze sedertdien onafgebroken permanent bewonen;
- b. het Recreatieverblijf waarvoor de Persoonsgebonden Beschikking wordt aangevraagd moet

voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit op het moment van de aanvraag stelt aan een reguliere woning."

Vraag 1.15

Op dit moment wordt ook verhuurd aan arbeidsmigranten. Is dit toegestaan?

Antwoord

Het is niet toegestaan om een woning met een recreatiebestemming te verhuren aan internationale werknemers. Transformatie naar een woonfunctie betekent dat de regels voor wonen, zoals de gemeente die voor alle woongebieden in het bestemmingsplan heeft vastliggen, van toepassing zijn. Daarin staat dat het niet toegestaan is een woning op te delen in kamers en die aan verschillende personen te verhuren (verkamering/logiesfunctie). Dit betekent dat de huidige ongeoorloofde verhuur aan internationale werknemers ook na de transformatie niet is toegestaan. Met het verhuren van uw bungalow aan een uitzendbureau die het vervolgens verhuurt aan meerdere internationale werknemers bent is de eigenaar nog steeds verantwoordelijk.

Bovendien beraadt de gemeente zich op dit moment op de invoering van zelfbewoningsplicht. Zelfbewoningsplicht is een woning die wordt aangewezen, waarin alleen de eigenaar mag wonen. Het is niet bekend of invoering hiervan voor alle woningen van toepassing wordt of alleen voor woningen in bepaalde gebieden.

Vraag 1.16

Wat is het effect van de brief van minister Hugo de Jonge van 29 juni 2023 naar de 2^e kamer? Waarin hij spreekt over dat gemeenten moeten nadrukken over wonen op vakantieparken.

Antwoord

Er is een enorm woningtekort. De minister heeft de opdracht om meer woningen te realiseren. Daarbij worden alle opties bekeken, waaronder vakantieparken. Veel provincies en gemeenten hebben weinig zicht op de situatie op de vakantieparken. Daarnaast ontbreekt het vaak aan beleid binnen gemeenten hoe hier mee om te gaan. Drenthe behoort echter bij de provincies die het al wel goed in beeld hebben. De meeste gemeenten binnen de provincie hebben zelfs al een keuze gemaakt over de toekomstige bestemmingen van vakantieparken.

In de brief van de minister wordt aangegeven dat er landelijk ongeveer 60 parken in beeld zijn om te wijzigen van recreëren naar wonen. Daarvan liggen er ca. 20 in de provincie Drenthe. Wij denken dat de minister zich ontrecht 'rijk rekent'. Met een transformatie komen er niet meer woningen bij – de parken waar transformatie wordt onderzocht worden grotendeels al bewoond.

Vraag 1.17

Hoe blijf ik op de hoogte van de vorderingen van het transformatieproces?

Antwoord

De gesprekken die de transitiecommissie heeft met VVPC (de projectleider), de gemeente en externe deskundigen worden vastgelegd in verslagen. Deze verslagen zijn met de eigenaren gedeeld. Daarnaast verzenden gemeente en de transitiecommissie periodiek nieuwsbrieven aan bewoners en eigenaren met daarin een samenvatting van wat er is besproken en een korte vooruitblik naar de toekomst.

Vraag 1.18

Hoe weet ik dat mijn belangen goed worden vertegenwoordigd?

Antwoord

Hiervoor is de transitiecommissie aangesteld in de ALV. Naast de commissie is er een werkgroep gevormd met als doel om als sparringpartner voor de commissie zoveel mogelijk vragen te stellen en te beantwoorden voor de eigenaren, die gaan over zaken waar de eigenaren graag duidelijkheid in willen hebben. Dus geef al uw vragen, aarzelingen en belangen zoveel mogelijk door aan de commissie. Stuur u hiervoor een mail aan

3 @gmail.com. Daarnaast kunt u deelnemen in de werkgroep, waardoor u ook in de gelegenheid bent om uw eigen aandachtspunten in te brengen.

Vraag 1.19

Hoe gaat de gemeente in tussentijd om met verzoeken tot permanente bewoning? Worden deze verleend of oogluikend toegestaan? Of juist niet?

Antwoord

De gemeente verleent geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen meer. Dat gebeurde al enige tijd niet meer en ook met de mogelijke transformatie naar een woonpark verleent de gemeente geen nieuwe beschikkingen meer. Dit geldt voor alle vakantieparken. Ten aanzien van het oogluikend toestaan van permanente bewoning: zo lang de gemeente in gesprek is met het park over een transformatie naar een woonfunctie, zal de gemeente niet starten met een actieve handhaving op bewoning zonder beschikkingen.

Vraag 1.20

Gaat de gemeente de afgegeven beschikkingen eraf halen?

Antwoord

Nee, dat is de gemeente nu niet van plan. Tot op heden worden de afgegeven beschikkingen gerespecteerd. Na transformatie zullen deze beschikkingen wel verdwijnen: ze hebben dan immers geen functie meer, aangezien dan iedereen mag wonen.

Vraag 1.21

Hoe wordt het gebruik van de bungalow als 2^e woning gezien?

Antwoord

De bungalow gebruiken als 2^e woning wordt gezien als recreatie.

2. PARK EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Vraag 2.1

Wie gaat over de gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen?

Antwoord

De gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen zijn eigendom van het park (CvE en eigenaren). Dus het park beslist hier zelf over. Indien het park wijzigingen wenst van de huidige ruimte en/of voorzieningen is het verstandig dit (bij een transformatie) mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij algemene voorzieningen moet u denken aan: het receptiegebouw, het zwembad, het eiland, de tennisbaan, het strand, de midgetgolfbaan, de speeltuin, etc.

Vraag 2.2

Waarom worden de algemene voorzieningen nu opgepakt en wanneer valt dit besluit?

Antwoord

Los van de transformatie staat het park ook zelf op een bezinningsmoment 'wat te doen met de algemene voorzieningen als het een woonpark wordt?'. Bepaalde voorzieningen worden niet of weinig gebruikt en de vraag ontstaat dan of die voorzieningen in stand moeten worden gehouden, worden aangepast of worden afgestoten. Het besluit over deze voorzieningen is aan het park zelf, maar moet nu al wel meegenomen worden in het streefbeeld. Zo kunnen we eventuele toekomstige aanpassingen meenemen in het bestemmingsplan.

Vraag 2.3

Hoe wordt het besluit over wel of niet handhaven van de algemene voorzieningen genomen?**Antwoord**

Dat is op dit moment nog niet bekend. De CvE en de VvE zijn hier leidend in.

Vraag 2.4**Als het park getransformeerd wordt tot woonpark, wie is dan verantwoordelijk voor de kosten van infrastructuur (riool, wegen, verlichting, afval)?****Antwoord**

Uitgangspunt is altijd dat de eigenaar verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de infrastructuur. Bij Ermerzand ligt het eigendom van wegen, riool, verlichting e.d. bij de gezamenlijke eigenaren. Daarmee zijn de gezamenlijke eigenaren verantwoordelijk voor de staat en dus de kosten van het onderhoud.

Als bij de transformatie blijkt dat er aanpassingen nodig zijn, zijn dit kosten die betaald kunnen worden uit de meerwaarde die ontstaat door de transformatie. Het is niet zo dat bij transformatie naar wonen de gemeente automatisch eigenaar wordt van de infrastructuur. De gemeente heeft op dit moment niet het voornemen de infrastructuur over te nemen. Mocht dit eventueel toch aan de orde komen, dan moet de infrastructuur voldoen aan de huidige eisen en wet- en regelgeving. Er wordt ook gekeken naar de resterende levensduur. De infrastructuur voldoet hier op dit moment niet aan. Dat zou betekenen dat grootschalig onderhoud of vervanging nodig is. Het is aan de gezamenlijke eigenaren om hierin een keuze te maken. Vaak wegen de kosten niet op tegen toekomstige kosten en investeringen en wordt er voor gekozen om de infrastructuur in eigendom te houden.

In de taxatie voor de percelen hanteren we het uitgangspunt dat de infrastructuur in bezit blijft van de eigenaren.

Vraag 2.5**De grond met infrastructuur is enige jaren geleden door de gemeente aan het park verkocht. Golden deze eisen van de gemeente destijds niet?****Antwoord**

Ja, die golden destijds ook. Daarom is de grond uiteindelijk door de gemeente tegen een fors lager bedrag verkocht. De recreatiegrond (20.000 ha) waarover het gebruikrecht van recreëren gaat heeft de waarde van bouwgrond voor een recreatiewoning. In deze waarde zitten in een normale situatie ook de kosten die gemaakt moeten worden om in de overige openbare ruimte (180.000 ha) de infrastructuur aan te leggen en/of te onderhouden. De kosten voor onderhoud en vervanging van de infrastructuur zijn destijds gedeeltelijk in mindering gebracht op de waarde van vergelijkbare recreatiegrond.

Vraag 2.6**De inspectie door de veiligheidsdiensten heeft nog niet aangetoond dat die diensten voldoende ruimte hebben, maar of de constructie van het wegdek die zware voertuigen (brandweer?) aan kan is ook niet onderzocht. Er geldt niet voor niets een beperking voor zware voertuigen op de VVE-grond. Wie draait op voor de herstelkosten voor het geval dat?****Antwoord**

Dat zal niet veranderen. Dit blijft, net als nu ook het geval is, voor de eigenaar van de weg. We hebben de Veiligheidsregio gevraagd om een advies te geven over de huidige situatie. De belasting van de weg door hulpdiensten heeft meer een eenmalig karakter. Ervaring van andere parken leert dat het vaak de eigenaren zelf zijn die de weg belasten met zwaar verkeer, al of niet in opdracht (bv. verhuiswagens). Daarnaast is bewegwijzering en bereikbaarheid van de bungalows zeer belangrijk voor de bereikbaarheid van woningen bij een noodsituatie.

Vraag 2.7

Waarom staat in de enquête over de algemene voorzieningen alleen een minimum en maximum variant?**Antwoord**

De minimale en maximale variant in de enquête gaan over de algemene voorzieningen van het park Ermerzand. Daar gaat de gemeente niet over, daar gaan de VvE/CvE van het park over. Ook het park stond in een fase om na te denken over wat zij willen met de algemene voorzieningen. Het transformatieproces is een goed moment om daar keuzes in te maken. Zo kunnen eventuele aanpassingen meegenomen worden in het (mogelijke) nieuwe bestemmingsplan. Er is een minimale en maximale variant uitgewerkt om een keuze te kunnen maken tussen beide uitersten. Dus geen keuze voor óf minimum óf maximum, maar vanuit die uitersten een keuze maken of wellicht ergens ertussen uit te komen. Dat is aan het park zelf.

Vraag 2.8**Ik vind het lastig om keuze te maken over de algemene voorzieningen als ik de financiële consequenties niet ken.****Antwoord**

De transitiecommissie heeft besloten om eerst een globale inventarisatie te maken van de wensen omtrent het gebruik en bezit van algemene voorzieningen. Op basis daarvan kunnen verdere uitwerkingen en doorrekeningen worden gemaakt. Om uiteindelijk te komen tot een definitief besluit van de huidige voorzieningen, maar mogelijk ook van nieuwe gewenste ontwikkelingen.

3. TAXATIE EN VEREVENING

Vraag 3.1**Waarom wordt een taxatie uitgevoerd?****Antwoord**

Om de waardeverandering van de grond te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de grond van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de grond van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele bungalow nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is het gebruiksrecht nu en na de bestemmingswijziging waard? Door de functieverandering verandert de woning niet, alleen de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau wat vertaald wordt naar een waardestijging op perceelsniveau.

Vraag 3.2**In wiens opdracht wordt de taxatie gedaan?****Antwoord**

Voor Ermerzand hebben zowel het park als de gemeente mogelijke taxateurs ingebracht. Uiteindelijk is de taxateur gekozen die door het park is ingebracht (Zwanenburg). Zowel het park als de gemeente hebben vooraf aangegeven voldoende vertrouwen te hebben in de deskundigheid en onafhankelijkheid van de gekozen taxateur. Zij worden hierin bijgestaan door een ervaren externe deskundige die betrokken is bij de meeste taxaties van transformatieparken in Drenthe via VWP Drenthe.

Vraag 3.3**Wie betaalt de taxatie?****Antwoord**

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die mee willen transformeren. Dus de kosten voor taxatie worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De

gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren, zodat eigenaren nu niet voor kosten komen te staan, terwijl ze niet weten of de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 3.4

Bij een woning met een perceelsbeschikking is er toch geen voordeel bij een transformatie?

Antwoord

Ook bij een woning met een perceelsgebonden beschikking zijn er enkele voordelen bij een transformatie en de daaruit volgende bestemmingswijziging:

- Een recreatiwoning kan voor maximaal 30% worden gefinancierd, wat betekent dat 30% eigen geld nodig is. Een reguliere woning (met woonbestemming) kan voor 100% worden gefinancierd.
- Voor de financiering van een recreatiwoning wordt 0,8 procentpunt bij de hypothekrente geteld. De financiële instelling kijkt dan naar de bestemming in het bestemmingsplan. Een beschikking is voor hen niet van belang.

Beide voordelen maken dat er meer mensen kunnen zijn die dan de bungalow kunnen kopen, wat een prijsopdrijvend effect heeft in de woonmarkt.

Het nadeel is dat het belastingregime wat ongunstiger wordt. Dit nemen we mee in de onderzoeksfase.

Vraag 3.5

Welke kosten kan ik verwachten?

Antwoord

De exacte omvang van die kosten is op dit moment nog niet aan te geven. Gedacht kan worden aan de kosten van de taxateurs, de kosten van de inspectie van de woningen, de leges voor de bestemmingsplanwijziging, kosten voor de kwaliteitsimpuls die de provincie vraagt, kosten voor eventuele noodzakelijke of gewenste aanpassingen in de infrastructuur of het groen, enz.

Vraag 3.6

Kunt u d.m.v. een hypothese een voorbeeld geven van de vereenvoudiging?

Antwoord

Dit doen we niet. In de praktijk merken we dat hypothetische voorbeelden een eigen leven gaan leiden waar betrokkenen zich te veel aan vast houden. Bovendien verschilt de waardestijging per park.

Vraag 3.7

Ik heb een perceelsgebonden beschikking. Dan is er toch geen sprake van een vereenvoudiging? Mijn waarde van de woning wordt lager. Nu is het een unieke positie.

Antwoord

Zie ook vraag 3.4. De vereenvoudiging is van toepassing als er sprake is van een waardestijging. Of er bij de bungalow met een perceelsgebonden beschikking wel of geen sprake is van waardestijging is dus afhankelijk van de uitkomst van de taxatie en het oordeel van de taxateurs. Op voorhand kunnen we hier niets over zeggen.

Vraag 3.8

Wordt de taxatie nog gewijzigd gedurende het proces?

Antwoord

Een taxatie is altijd een momentopname, diverse factoren zijn aan verandering onderhevig, bijvoorbeeld een gewijzigde waarde peildatum. Verder is de taxatie bedoeld om te komen tot

een waardering. Dit is een inschatting, gebaseerd op dat moment geldende referenties en geen exacte wetenschap. Het is bedoeld ter onderbouwing om te laten zien hoe een bepaalde waarde tot stand gekomen is. De bijdrage kan altijd toe- en afnemen in de toekomst. Deze waardes worden na de vaststelling niet meer gewijzigd. Gemeente en parkeigenaren bepalen in het proces volgens het stappenplan transformatie samen wanneer de taxatie wordt uitgevoerd. De waarde die daaruit naar voren komt wijzigt niet meer.

Vraag 3.9**Moet elke bungalow worden getaxeerd?***Antwoord*

Nee, de taxateur zal de waardeverandering taxeren op basis van de verandering van het gebruik op de grond (van recreatie naar wonen). Dit doet hij door het gehele park in ogenschouw te nemen, waarbij uitgangspunt is dat elke bungalow gebruik mag maken van 158m². Dit ondanks verschillen in de werkelijke situatie.

4. TOETS BOUWBESLUIT

Vraag 4.1**Waarom moet de bungalow worden getoetst? Deze voldoet toch aan de destijds geldende bouwregels van de 70'er jaren?***Antwoord*

De bungalows zijn destijds gebouwd onder de geldende bouwregels voor recreatiewoningen. Deze bouwregels zijn minder uitgebreid dan die voor reguliere woningen, omdat de wet ervan uitgaat dat een recreatiewoning minder wordt bewoond dan een reguliere woning. Als de woningen wel mogen worden bewoond, moeten ze aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande, reguliere woning voldoen. De checklist met controlepunten is eerder aan u gemaild.

Vraag 4.2**Waarom is een toets van het Bouwbesluit nodig, immers er bestaat al een woonbestemming op de woning bij een perceelsbeschikking?***Antwoord*

Alle bungalows hebben momenteel een recreatiebestemming, ook de bungalows met een beschikking. Een perceelsgebonden beschikking geeft aan dat er nadere afspraken zijn gemaakt met de gemeente over het wonen in de bungalow. Als een bungalow een woonbestemming krijgt, dient deze (net als bij een bouwaanvraag) aan wettelijke regels te voldoen.

Vraag 4.3**Is de inspecteur van de gemeente?***Antwoord*

Nee, de inspecteur is onafhankelijk en gekozen door zowel de transitiecommissie van het park, VVPD en de gemeente.

Vraag 4.4**Wie betaalt deze toets van het Bouwbesluit?***Antwoord*

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die de wens tot transformatie hebben. Dus de kosten voor de toets van het Bouwbesluit worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren. Zo komen eigenaren nu niet voor kosten te staan, terwijl ze niet weten of

de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 4.5

Wat gaat de toets van het Bouwbesluit uiteindelijk kosten?

Antwoord

De taxatie door de huidige inspecteur kost ca € 80,- per bungalow. Deze kosten hoeft u nu niet te betalen, maar worden meegenomen en u in rekening gebracht wanneer de transformatie definitief wordt. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 4.6

Wat zijn de gevolgen als de eigenaar besluit geen mensen binnen te laten voor deze controle?

Antwoord

De toets van het Bouwbesluit is noodzakelijk om de woning om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Door nu mee te doen met deze collectieve toetsing van de woning kunt u gebruik maken van het gunstige tarief dat mogelijk is door alle woningen in 1 keer te beoordelen. Op basis van ervaring weten wij dat een individuele toets snel 4 tot 6 keer duurder zal zijn. Maar of u nu meedoet of niet, is vanzelfsprekend uw eigen keuze. Wel zult u een controlerapport moeten aanleveren wanneer u niet met de collectieve toetsing meedoet.

Vraag 4.7

Wat zijn de gevolgen van deze keuring als de woning afgekeurd wordt?

Antwoord

Inmiddels is 25% van de bungalows geïnspecteerd. Daaruit blijkt dat de beide basisvarianten van de bungalow uit de jaren 70 voldoen aan het Bouwbesluit 2012 waarop wordt getoetst. Bungalows die al een verbouwing hebben ondergaan en waarbij destijds een vergunning is aangevraagd voldoen vaak ook al aan de vereiste punten. Daar waar eigenaren zelfstandig eigen verbouwingen hebben uitgevoerd, zal dit afhangen per situatie. Meestal voldoen ook die aanpassingen. De kans is klein dat uw bungalow, behoudens kleine aanpassingen, wordt afgekeurd. Mocht de bungalow echter wel worden afgekeurd, dan wordt u in de gelegenheid gesteld om dit in orde te maken.

Vraag 4.8

Onze bungalow is nog niet geïnspecteerd. En nu?

Antwoord

Wanneer een bungalow om welke reden dan ook nog niet is geïnspecteerd en u staat nog niet ingepland, geef dit dan voor de zekerheid door aan @bungalowparkermeland.nl. Er zal op een later moment nog 1x een inhaalinspectie worden ingepland. Daarna kunt u geen gebruik meer maken van de huidige inspecteur tegen het sterk gereduceerde tarief. U dient dan zelf een onafhankelijke deskundige in te schakelen om een rapport op te stellen om mee te kunnen in de transformatie.

5. FINANCIËEL

Vraag 5.1

Voor wie worden de kosten in beeld gebracht?

Antwoord

We brengen alle consequenties van de transformatie in beeld voor de eigenaren en de gemeente, zowel waardestijgende als waardedalende consequenties,

Vraag 5.2**Door wie worden de kosten in beeld gebracht?***Antwoord*

Dit wordt gedaan in samenwerking tussen de transitiecommissie, de werkgroep, VVPD en de gemeente. Daarnaast kunnen alle eigenaren punten inbrengen die naar hun mening ook een rol spelen.

Vraag 5.3**Wanneer zijn deze kosten duidelijk?***Antwoord*

Die worden gaandeweg duidelijk. We gaan hier op 9 december nader op in.

Vraag 5.4**Wordt ieder zijn situatie bekeken op voor- en nadelen?***Antwoord*

De Transitiecommissie en de gemeente zullen zoveel mogelijk situaties (lange verhuur, korte verhuur, recreatieve verhuur, 2^e woning, wonen met een beschikking, wonen zonder een beschikking, etc.) die op het park voorkomen uitwerken en vergelijken met de nieuwe bestemming. Het is mogelijk dat uw eigen situatie daar nog niet bij zit. U kunt dan aanvullende vragen stellen om uw situatie duidelijk te krijgen. De voor- en nadelen zijn soms persoonsgebonden. Die zult u zelf in kaart moeten brengen.

Vraag 5.5**Wat is de kostenstructuur van het proces?***Antwoord*

Om te transformeren naar een woonfunctie moeten er verschillende kosten gemaakt worden. Een aantal kosten is voor het proces. Proceskosten zijn bijvoorbeeld: kosten van de makelaars die taxeren, kosten van de leges bestemmingsplan wijziging, kosten inspectie, juridische kosten als de eigenaren advies willen inwinnen. Andere kosten zijn om de woningen geschikt te maken voor bewoning, bijvoorbeeld bouwkosten of materiaalkosten als de eigenaar zijn woning zelf aanpast. Er kunnen ook kosten zijn die eigenaren gezamenlijk moeten of wensen te maken, zoals kosten om de gemeenschappelijke voorzieningen aan te passen, infrastructuur aan te passen of te verbeteren, de kwaliteitsimpuls waar de provincie om vraagt, enz.

Vraag 5.6**Wat voegt het toe voor ons als park? Worden wij niet de melkkoe van de gemeente?***Antwoord*

Transformatie op parkniveau betekent dat het park geen vakantiepark meer is maar een gebied met woonhuizen. Er kan legaal gewoond worden of de woning kan worden verhuurd voor bewoning. Er ontstaat een hogere waarde op de woning door de woonfunctie. Er ontstaat duidelijkheid in wat mag en kan. Individuele voordelen verschillen. Dit is afhankelijk van huidige situatie, wensen, staat van de huidige bungalow, e.d. Van de meerwaarde van de woningen wordt 20% betaald aan verevening. Van de overige 80% worden kosten betaald, bijvoorbeeld taxatiekosten, maar dit is niet persé het volledige bedrag. Wanneer de kosten laag kunnen worden gehouden, resteert er ook een meerwaarde voor de eigenaar zelf. Het voordeel bij Ermerzand is het grote aantal huisjes. Daarmee kunnen kosten als leges en taxatie onder meer eigenaren gedeeld worden en vallen de individuele kosten fors lager uit dan op kleinere parken. De gemeente zet de verkregen middelen uit de verevening in om het afnemen van recreatieve verblijfsaccommodatie te compenseren.

Wanneer er geen transformatie volgt, kiest de gemeente voor het actief inzetten op het terugbrengen van de recreatiefunctie op Ermerzand. Voor enkele huidige bewoners zonder beschikking betekent dit dat zij op enig moment niet meer in de bungalow kunnen wonen.

Vraag 5.7

Als de bestemmingsplanwijziging nog twee jaar duurt, komen er dan waarde aanpassingen (marktwerking)?

Antwoord

Nee, wij gaan uit van de waardes die gelden op het moment van taxatie. Afspraken over de transformatie, de voorwaarden waaronder dit plaatsvindt en afspraken over de vereening moet de gemeente met elke eigenaar individueel of met de CvE overeenkomen. Dat gebeurt in een anterieure overeenkomst. Op dit moment wordt juridisch onderzocht met wie de gemeente bij Ermerzand de overeenkomst moet sluiten, aangezien alle grond in eigendom is van de CvE.

Vraag 5.8

In hoeverre gaat de WOZ stijgen?

Antwoord

Het WOZ beleid en de tarieven worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat los van individuele locaties/gebieden of een eventuele transformatie binnen VVP Coevorden. De WOZ waarde wordt bepaald aan de hand van verkopen in een bepaald gebied gedurende een bepaalde periode van vergelijkbare woningen. Dat betekent dat een WOZ stijging alleen ontstaat als veel mensen na de transformatie gaan verkopen tegen hoge woningwaardes. Daarmee stijgt ook de waarde van de niet verkochte woningen

Vraag 5.9

Wat gaat de hele bestemmingswijziging kosten?

Antwoord

Dit zijn de transitiecommissie, VVPD en de gemeente momenteel aan het uitzoeken. We hopen hierover op 9 december a.s. in de themabijeenkomst een indicatie te kunnen geven. Dan is ook de taxatie-uitkomst bekend.

Vraag 5.10

Wat nu als iemand wel mee wil doen met de transformatie, maar de bestemmingswijziging niet kan betalen?

Antwoord

Als deze gespreide betaling ook niet haalbaar is, dan wordt de sociale en financiële situatie van de eigenaar in een persoonlijk gesprek besproken met een medewerker van het sociaal team van de gemeente. Daarbij worden de gegevens getoetst en wordt gekeken of een maatwerkoplossing mogelijk is.

Vraag 5.11

Worden de kosten van transitie per eigenaar/bungalow berekend of gaat dit bijvoorbeeld door verhoging van de parklasten zodat uiteindelijk iedereen er toch aan mee kan doen?

Antwoord

In principe worden de totale kosten onder de eigenaren verdeeld, waarbij eigenaren met een perceelsbeschikking in een andere positie zitten. Momenteel wordt juridisch uitgezocht of de eigenaren individueel een overeenkomst sluiten met de gemeente of de CvE namens de eigenaren. Dat laatste heeft de voorkeur van de gemeente. Dit heeft te maken met het feit dat de grond in gemeenschappelijk eigendom is bij de CvE. Ook de CvE zal een akkoord moeten ophalen bij de eigenaren.

6. PLANNING

Vraag 6.1

Hoe lang gaat de hele bestemmingswijziging duren?**Antwoord**

Binnenkort versturen we een aangepaste planning. Deze laten we zien op de themabijeenkomst voor de eigenaren op 9 december a.s.

Vraag 6.2**Waar staat het park in het proces om te transformeren?****Antwoord**

Drie jaar geleden hebben we een quickscan uitgevoerd waarin is onderzocht in hoeverre een transformatie naar een woonbestemming kansrijk is. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd met een commissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van bungalow-eigenaren. Daaruit hebben we samen de conclusie getrokken dat transformatie naar een woonpark kans van slagen heeft. Maar je verandert niet zomaar de bestemming van een park. Daarom zijn we eerst met vervolgonderzoek gestart. In het voorjaar van 2023 ondertekenden de commissie en de gemeente Coevorden een intentieovereenkomst voor het opstarten van dit onderzoek. Daarin staan afspraken over het vervolgonderzoek en de manier waarop het park en de gemeente met elkaar samenwerken. Als dit vervolgonderzoek is afgerond en de consequenties van een bestemmingswijziging in kaart zijn gebracht, beslissen de eigenaren op het park of zij daadwerkelijk willen transformeren naar een park waar je permanent mag wonen. Naar verwachting wordt die beslissing medio 2024 genomen. De formele bestemmingswijziging neemt dan nog zo'n jaar in beslag, afhankelijk van mogelijke bezwaren tegen de wijziging door belanghebbenden.

7. BESLUIT

Vraag 7.1**Vanaf welk moment kunnen we niet meer terug en heeft besluitvorming geen wederkeer meer?****Antwoord**

Zodra het transformatieplan is vastgesteld, het bestemmingsplan of omgevingsplan gereed is en de anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst staan enkele gronden waarmee de transformatie nog kan worden tegengehouden. Een voorbeelden hiervan zijn dat de provincie geen toestemming geeft of dat de gemeenteraad de bestemmingsplanwijziging niet goedkeurt.

Vraag 7.2**Wie neemt uiteindelijk het besluit?****Antwoord**

Het is een gemeenschappelijk besluit van park en de gemeente. Op dit moment is het nog onduidelijk of de eigenaren individueel een besluit kunnen nemen of dat dit door de huidige grondeigenaar (lees: CVE) dient te gebeuren.

Vraag 7.3**Welke keuzes worden mij uiteindelijk voorgelegd?****Antwoord**

Bij het voorstel dat naar de eigenaren gaat zal ook uitleg worden gegeven over de 3 opties waaruit kan worden gekozen: dus wat zijn de consequenties (voors en tegens) van de bestemmingsplanwijzigingen

- Wanneer u wilt blijven recreëren
- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming

- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming maar de woning voorlopig wilt blijven gebruiken voor recreatie (overgangsrecht).

Vraag 7.4**Wat is het overgangsrecht?****Antwoord**

Het overgangsrecht houdt in dat de eigenaar wél meegaat in de transformatie, maar (tijdelijk) gebruik blijft maken van de mogelijkheid om te blijven recreëren. Dat betekent dat wel de financiële bijdrage wordt betaald voor de bestemmingswijziging en dat de bungalow de bestemming wonen krijgt in het bestemmingsplan. Dat betekent ook dat bij verkoop van de bungalow alleen gewoond mag worden in de bungalow. Het recreatief gebruik dat onder het overgangsrecht valt mag worden voortgezet door een nieuwe eigenaar. Pas wanneer dat recreatiever gebruik lange tijd is onderbroken (bijvoorbeeld omdat er iemand toch een tijdelijk permanent heeft gewoond) kan geen beroep meer worden gedaan op het overgangsrecht. Na een transformatie naar wonen, is in de wet geregeld, dat een eigenaar (tijdelijk) gebruik kan maken van de voorgaande bestemming. Dat heet overgangsrecht. Hier worden wel voorwaarden aan gesteld. Eén van de voorwaarden is dat het overgangsrecht (op de oude bestemming) vervalt als de woning voor een bepaalde tijd wel wordt bewoond. Andere mogelijke voorwaarden zoeken we nog uit en komen we later op terug.

Vraag 7.5**Hoe lang duurt het overgangsrecht?****Antwoord**

Hier is officieel geen einddatum aan verbonden, maar vervalt zodra er een nieuw bestemmingsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad.

Vraag 7.6

Wat wordt de bestemming van de bungalows die niet mee doen en wat wordt de bestemming van de bungalows met een perceelsgebonden beschikking die niet mee doen. ?

Antwoord

Als een bungalow niet meedoet met de bestemmingsplanwijziging blijft de recreatiebestemming gehandhaafd, ongeacht of hier wel of niet een perceelsgebonden beschikking op rust. Mocht de bungalow later omgezet moeten worden naar een woonbestemming, dient de eigenaar dit zelf te regelen. De kosten die gepaard gaan met het omzetten van de bestemming die een bungalow komen volledig voor rekening van de eigenaar van die bungalow.

Vraag 7.7

Hoe gaat de gemeente in de toekomst om met toerekening van kosten en het bepalen van de "waardestijging" wanneer niet nu maar later wordt gekozen voor een bestemmingswijziging?

Antwoord

Wanneer een eigenaar besluit om op een later moment de bestemming te wijzigen zullen opnieuw alle facetten van het transformatieproces moeten worden doorlopen. Alle kosten zijn dan voor de individuele eigenaar.

8. TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGSPLAN EN KWALITEITSIMPULS

Vraag 8.1**Wat is een transformatieplan?****Antwoord**

Allereerst wordt een Streefbeeld opgesteld. Hierin beantwoorden park(eigenaren) en gemeente samen de vraag: wat is in de inrichting van het park goed zoals het is, wat moet beter/anders in verband met de woonbestemming en waar liggen mogelijkheden voor verbeteringen. Zijn park en gemeente het hierover eens, dan werken zijn dit streefbeeld uit in een Transformatieplan. Daarin worden concrete afspraken gemaakt: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Deze afspraken worden voor een deel opgenomen in een bestemmingsplan (daarbij kunt u denken aan de inrichting van het park, het uiterlijk en de oppervlakte van de bungalows en de bebouwing) en deels vertaald in een overeenkomst tussen park en gemeente. Daarin worden bindende afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het groenbeheer, de afvalinzameling e.d.

Vraag 8.2

Wat is een stedenbouwkundige analyse?

Antwoord

Om goed te kunnen bepalen wat goed is zoals het is en waar kansen voor verbetering of extra mogelijkheden liggen, is het zinvol een stedenbouwkundige analyse te maken. Hierbij wordt een analyse gemaakt van de bestaande structuren van water, groen, wegen, paden en de bebouwing. Daarbij worden de kwaliteiten van het park en de plekken waar de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat in kaart gebracht. Deze thema's werken we uit. Samen met de transitiecommissie en de werkgroep van het park werken we thema's uit op basis van de toekomst van het park. Deze uitkomsten worden meegenomen in het transformatieplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Vraag 8.3

Wat is een bestemmingsplan?

Antwoord

Met het bestemmingsplan leg je vast wat in een bepaald gebied wel en niet mag. Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met regels en eisen waar een woning en de omgeving aan moet voldoen. De plankaart en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is niet juridisch bindend en is meer een algemene omschrijving en geeft uitleg over hoe de plankaart en regels tot stand zijn gekomen. Het noemen van doelgroepen in de regels mag niet. Alleen door bepaalde bouwregels op te nemen kan je een beetje sturen in de gewenste doelgroep. Bv. gelijkvloers van de bungalow geeft meerdere mogelijkheden voor een wat oudere doelgroep.

De toelichting geeft uitleg over het plan. Welke kernkwaliteiten heeft het gebied en hoe komen deze terug in het plan, etc.

In de regels staat gekaderd wat wel en niet mag, denk aan bouwhoogte, bouwoppervlak, gebruik van de bungalow, etc.

Vraag 8.4

Wat betekent de invoering van de Omgevingswet voor onze transformatie ?

Antwoord

de consequenties zijn nu nog niet te overzien. Voor het proces heeft het geen enkele consequentie, de vraag blijft namelijk bestaan: kunnen we overeenstemming vinden over de transformatie van Ermerzand van bungalowpark naar woonpark. Echter zal de term bestemmingsplan met de invoering van de Omgevingswet verdwijnen. Daarvoor in de plaats wordt een omgevingsplan opgesteld. Het ligt voor de hand om onder de Omgevingswet het omgevingsplan te wijzigen zodat de nieuwe functie, in gebruik- en bouwmogelijkheden, op een goede manier is vastgelegd.

Vraag 8.5

Wie maakt het bestemmingplan?

Antwoord

Het maken van een bestemmingsplan wordt gedaan door een extern bureau in opdracht van het park, in overleg met de gemeente. Dit bureau wordt pas geselecteerd als de meerderheid van de eigenaren heeft aangegeven te willen transformeren van recreatie naar wonen. Het besluit over een nieuw bestemmingsplan wordt uiteindelijk genomen door de gemeenteraad.

Vraag 8.6

Wat is de functie van het Huishoudelijk Reglement en de statuten naast een bestemmingplan?

Antwoord

In het bestemmingsplan stelt de gemeente voorwaarden en eisen aan het gebruik. Het huishoudelijk reglement en de statuten zijn door de CVE vastgesteld. Het is aan de gezamenlijke eigenaren of zij dit in stand willen houden of na transformatie willen aanpassen. Op dit moment stellen de stukken van de CVE zwaardere eisen dan de gemeente.

In ieder geval mogen de statuten en het huishoudelijk reglement geen tegenstrijdigheden ten opzichte van het bestemmingsplan bevatten.

Vraag 8.7

Voor het bestemmingsplan is ook een streefbeeld nodig, wat houdt dit in?

Antwoord

Het streefbeeld is de voorloper van het transformatieplan en het bestemmingsplan. Het gaat om een globaler beeld van de toekomst van het park als woonpark. We gaan hiermee van globaal naar concreet. Het streefbeeld levert een goede eerste toets of eigenaren en gemeente op hoofdlijnen hetzelfde toekomstbeeld voor ogen hebben. Zie ook vraag 8.4

Vraag 8.8

Wat is het beleid van de gemeente m.b.t. het bouwtoezicht (overkappingen, erfafscheidingen, etc.)? Hoe worden de bouwvlakken bepaald i.v.m. de huidige situatie?

Antwoord

Op dit moment gelden er regels ten aanzien van bebouwing, overkappingen en erfafscheiding. In het transformatieplan maken we hierover opnieuw afspraken, waarbij de gemeente kaders stelt ten aanzien van bouwoppervlakte. De huidige situatie wordt getoetst aan de afspraken die we in het transformatieplan vastleggen. Als er dan afwijkingen zijn op deze afspraken, moeten we ook afspreken op welke wijze en wanneer deze afwijkingen worden teruggebracht naar de afgesproken situatie.

De stedebouwkundige analyse zal belangrijke input leveren voor dit beleid.

Vraag 8.9

Wat is een kwaliteitsimpuls?

Antwoord

Voor een bestemmingswijziging is het vanuit de Provinciale regels noodzakelijk dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt bij een transformatie. Wat dit precies inhoudt is voor ieder park anders. In het geval van Ermerzand kan bijvoorbeeld een plan voor de toekomst van de collectieve voorzieningen (zwembad, receptie, ontmoetingsgebouw e.d.) een uitwerking van zo'n kwaliteitsimpuls zijn.

Vraag 8.10

Wie betaalt de bestemmingsplanprocedure?

Antwoord

Alle kosten voor de transformatie komen voor rekening het park. De gemeente draagt bij door het transformatieproces te faciliteren en personele inzet beschikbaar te stellen.

Vraag 8.11

Is de beslissing dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd in woonbestemming al genomen? Zo ja wanneer is dat gebeurd?*Antwoord*

Nee, deze beslissing is nog niet genomen. Eerst wordt geïnventariseerd wie allemaal wil transformeren naar een woonbestemming en daarmee ook wie niet. Dit gebeurt zodra het transformatieplan gereed is. Dan zijn de kosten bekend en het toekomstige plaatje van het park.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Vragen en antwoorden over de eventuele transformatie van Ermerzand

28 oktober 2023

De vragen zijn ingedeeld naar de volgende onderwerpen:	Pagina
1. Initiatieffase	2
2. Park en gemeenschappelijke ruimte	8
3. Taxatie en verevening	9
4. Toets Bouwbesluit	11
5. Financieel	13
6. Planning	15
7. Besluit	16
8. Transformatieplan, bestemmingsplan en kwaliteitsimpuls	17

Hierbij een overzicht van de meest gestelde vragen door individuele eigenaren over de transformatie van Ermerzand. Wij gaan er vanuit dat de beantwoording van deze vragen voor meer eigenaren interessant kan zijn. Daarnaast zijn ook de vragen en antwoorden meegenomen, die zijn gemaakt naar aanleiding van de bijeenkomst in 2021 met park Ermerzand en gemeente. Wij kunnen ons voorstellen dat er nieuwe eigenaren op het park zijn die ook geïnteresseerd zijn in de antwoorden op deze eerdere vragen.

Deze vragenlijst kunt u gebruiken als voorbereiding voor de **inloopbijeenkomst van 2 november a.s. vanaf 19.00 tot 21.00 uur op het park in het receptiegebouw**. Er is geen aanvangstijdstip, u heeft binnen die 2 uren de gelegenheid alle vragen te stellen. Wellicht heeft u nog vragen die hier niet tussen staan. Deze kunt u op de inloopbijeenkomst inbrengen. Wij zullen ze dan noteren, indien mogelijk gelijk beantwoorden en als samenvatting meenemen naar de eigenarenbijeenkomst van 9 december a.s. Mocht u niet in de gelegenheid zijn om de inloopbijeenkomst van 2 november a.s. te bezoeken, dan kunt u uw vragen ook stellen in de mail gericht aan transitie.ermerzand@gmail.com.

Voor de themabijeenkomst met de eigenaren op 9 december a.s. komen we met een nieuw vragen en antwoorden overzicht.

1. INITIATIEFFASE

Vraag 1.1

Wie is initiatiefnemer geweest voor de transformatie van recreatie naar wonen?

Antwoord

De vereniging Ermerloo heeft in 2015 een verzoek (initiatief Ermerloo) ingediend bij de gemeente met de wens om een pilot van een beperkt aantal bungalows te mogen ontwikkelen, die het karakter 'levensloopbestendig' zouden krijgen. Daarbij was het niet de bedoeling de functie van het park als geheel te veranderen. De vereniging streefde naar meer diversiteit. Uiteindelijk heeft dit initiatief het niet gehaald.

De gemeenteraad van Coevorden heeft datzelfde jaar mede naar aanleiding van dit initiatief opdracht gegeven een pilot te starten met het omzetten van het recreatiepark Ermerzand naar een woonpark. Daarbij is eerst de recreatieve vitaliteit van het park onderzocht.

In 2017-2018 heeft het ZKA in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en de Drentse gemeenten een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de huidige recreatieve vitaliteit van de parken in onze provincie. De gemeente Coevorden heeft vervolgens aan de hand van dit onderzoek, eigen visie en beleid alle vakantieparken in haar gemeente beoordeeld op toekomstig gebruik. In principe zijn alle parken in de gemeente geschikt voor recreatie. Wel is het recreatief potentieel of de opgave om parken terug te laten keren naar recreatie verschillend. De gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat alle parken hun recreatieve bestemming behouden met uitzondering van de parken Ermerzand en De Tip. In 2015 was al besloten dat deze beide parken konden starten met een pilot transformatie naar wonen. Als er geen overeenstemming tussen alle eigenaren en de gemeente wordt bereikt over de toekomst van het park, dan blijven ook deze parken een recreatieve bestemming houden.

Met de andere parken wordt fasegewijs gekeken naar een gezonde, recreatieve toekomst. Op permanente bewoning wordt op deze parken gehandhaafd.

Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningsituatie, gelegaliseerd wordt.

Om een besluit te kunnen nemen over een mogelijke bestemmingswijziging, worden eerst de consequenties in beeld gebracht om voor de eigenaar en de gemeente op basis van alle plussen en minnen een gedegen keuze te maken.

Vraag 1.2

Waarom komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

Ermerzand is op dit moment niet vitaal. Daarmee bedoelen we dat het park nu geen tot weinig recreatieve mogelijkheden biedt voor vakantiegangers en toeristen. Het park heeft ook zelf aangegeven open te staan voor een wijziging naar een park waar gewoond mag worden. Bovendien ligt het park dicht tegen het dorp Erm aan. De gemeente heeft als doel; één park, één plan. Door de vele perceelsgebonden beschikkingen die in het verleden zijn afgegeven, bereiken we met een woonbestemming meer gemeenschappelijk gebruik. Ten slotte zijn de bungalows van goede kwaliteit om te gebruiken als permanente woning. De keuze om te transformeren wordt uiteindelijk gemeenschappelijk gemaakt door de woningeigenaren op het park en het college van de gemeente.

Vraag 1.3

Wanneer is het project voor Vitale Vakantieparken Coevorden geslaagd? En wanneer voor de eigenaren? Wat is het belang van de gemeente?

Antwoord

Vitale Vakantieparken Coevorden (VVPC) is een programma binnen de gemeente en maakt onderdeel uit van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. Doel van het programma is om de vakantieparken in Drenthe vitaal te maken. Recreatie is belangrijk voor

Drenthe. Het zorgt voor werkgelegenheid, inkomsten (economie) en houdt de leefbaarheid in Drenthe in stand. Winkels of horeca kunnen open blijven door de toeristen. Recreatie vraagt ook om verblijfsaccommodatie. Voor kort verblijf, denk aan hotels en bed & breakfastvoorzieningen, en voor langer verblijf, zoals campings en vakantieparken. Een vakantiepark is vitaal als de verblijfsaccommodatie aansluit bij de vraag van huidige en toekomstige toeristen of mogelijk moet worden gemoderniseerd. Als een park geen toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming, zoals (flex)wonen, terug naar de natuur, inzetten voor zorg, enz.

De Transitiecommissie is nu druk bezig om alle consequenties van transformatie met voor- en nadelen in kaart te brengen, zodat eigenaren een goede afweging kunnen maken over het besluit om wel/niet te transformeren.

Het programma VVPC is voor de gemeente geslaagd wanneer alle vakantieparken in het programma vitaal zijn of - wanneer dit niet mogelijk was - een andere bestemming hebben gekregen. Voor Ermerzand geldt dat nu al enkele jaren gesproken wordt over transformatie naar wonen. Ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is en we gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park, waarbij niet-rechtmatige permanente bewoning wordt beëindigd, is het traject voor de gemeente geslaagd. In de wetenschap dat de bungalows met een perceelsgebonden beschikking een woonfunctie behouden.

Voor de eigenaren ontstaat er duidelijkheid over de toegestane gebruiksfunctie van het bungalows. Wanneer het draagvlak onder transformatie te gering is, zal uiteraard het traject voor die eigenaren die graag op het park blijven wonen niet geslaagd zijn.

Vraag 1.4

Is het ook mogelijk om te kiezen voor een hybride constructie, waarbij wonen én recreëren is toegestaan?

Antwoord

In het programma Vitale Vakantieparken gaan we, zoals eerder aangegeven, uit van 1 plan voor elk park. Voor een recreatief vitaal park is permanent wonen niet aan de orde. Deze parken blijven bedoeld voor recreatie. En wonen en vakantie houden vaak niet samen. Toestaan van permanent wonen is alleen bedoeld voor parken zonder een toeristische toekomst en waar permanent wonen al voor een deel toegestaan is. Zoals ook bij Ermerzand het geval is. Woningeigenaren beslissen mee om al dan niet te veranderen naar wonen.

Vraag 1.5

Met mijn perceelbeschikking heb ik toch al de bestemming wonen?

Antwoord

Nee, dit is niet het geval. Het bestemmingsplan op het gehele park is recreatie. Eigenaren met een persoonsgebonden beschikking mogen er zelf wel wonen, maar kunnen deze beschikking niet doorgeven aan familie of andere kopers. Bij een perceelbeschikking mogen de huidige eigenaren er wonen en bij verkoop ook de nieuwe eigenaren. Een beschikking is een soort van toestemming op het gebruik, ondanks het geldende bestemmingsplan.

Vraag 1.6

Wat zijn de voordelen om als woningeigenaar mee te veranderen naar wonen?

Antwoord

Op dit moment wordt er veel gewoond op Ermerzand, maar is wonen voor velen officieel niet toegestaan. Het park heeft namelijk de bestemming recreatie. Transformatie naar wonen betekent dat het park niet meer als vakantiepark wordt aangemerkt, maar als een gebied waar legaal gewoond mag worden. Dat heeft als voordelen financiële voordelen en legalisatie van onrechtmatig gebruik.

Voor eigenaren die op dit moment geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, maar wel in de vakantiewoning wonen, betekent transformatie dat u de woning na de transformatie naar een woonbestemming legaal mag bewonen of verhuren voor bewoning.

Het financiële voordeel voor individuele eigenaren wordt gevormd door de waardestijging van het perceel (woonpercelen hebben een hogere waarde dan recreatiepercelen). Wanneer u

beschikt over een perceelsgebonden beschikking is die waardestijging kleiner, omdat de woonfunctie op dit perceel al is toegestaan.

Tot slot is het transformatieproces ook een moment om na te denken over de toekomst van het park: wat is goed zoals het is, wat kan anders of beter wat willen we als eigenaren en gemeente. Van de verbeteringen of extra mogelijkheden die hierdoor ontstaan profiteert ook iedereen die meegaat in het transformatieproces.

Het voordeel van nu meegaan in de transformatie is dat de kosten over vele eigenaren gespreid kunnen worden. Iemand die niet meedoet en op een later moment alsnog wil transformeren komt voor hogere kosten te staan.

Vraag 1.7

Wat betekent veranderen naar wonen voor mij als eigenaar van een bungalow?

Antwoord

Veranderen naar wonen betekent dat, mocht u geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, u na de transformatie officieel mag wonen in uw bungalow. Als woningeigenaar bepaalt u zelf of u mee wilt veranderen naar een woonbestemming. Als er sprake is van waardevermeerdering van uw bungalow omdat u verandert naar wonen, is die waardevermeerdering voor u als woningeigenaar. De kosten die gemaakt moeten worden voor het uitvoeren van alle maatregelen die in het transformatieplan staan benoemd zijn daarentegen ook voor u als eigenaar. De gemeenteraad van gemeente Coevorden heeft verder besloten om een vereveningsbijdrage te heffen op de totale waardevermeerdering. Deze is vastgesteld op 20% van de waardestijging. De resterende 80% van de waardestijging is voor de eigenaar. Daaruit kunnen kosten van transformatie worden betaald. Hoe lager de kosten, hoe groter het voordeel voor de eigenaren. De vereveningsbijdrage wordt door de gemeente besteed aan recreatie en toerisme binnen de gemeentegrenzen. Het dient als compensatie voor het verloren gaan van recreatie op Ermerzand. De bestedingsdoelen zijn door de gemeenteraad vastgelegd.

Vraag 1.8

Wat gebeurt er als ik niet mee verander naar wonen?

Antwoord

Bij voldoende animo op het park om te veranderen naar wonen, wijzigen we het bestemmingsplan van recreatie naar wonen. Als u niet mee wilt doen, houdt uw woning de bestemming recreatie. Dat betekent dat u niet mag wonen in uw bungalow. U mag deze alleen gebruiken voor de recreatieve verhuur of als tweede woning voor uzelf. Daarnaast bestaat nog de optie van het overgangsrecht. Zie uitleg hierover in vraag 7.4 en 7.5

Vraag 1.9

De gemeente wil samenwerken met ons park voor transformatie. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente een goed en een toereikend beeld heeft van het park. Welke inspanning gaat de gemeente doen in dit kader?

Antwoord

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken wordt geïnvesteerd in het bijeenbrengen van de juiste informatie. Daarbij gelden twee zaken: in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beschikken we niet automatisch over informatie die bij andere afdelingen van de gemeente vastligt. In het kader van uw privacy is dit niet toegestaan. Daarnaast verandert door verkopen en verhuur de actualiteit regelmatig. Wij krijgen daar niet automatisch bericht van. Dus het kan zijn dat bepaalde kennis die we hebben niet meer helemaal actueel is.

Daarnaast heeft Vitale Vakantieparken Drenthe een quickscan van Ermerzand uitgevoerd, waarin wordt aangegeven hoe kansrijk transformatie is en welke zaken dan geregeld zouden moeten worden. Deze quickscan is opgesteld door Vitale Vakantieparken Drenthe en samen met het bestuur van de CVE besproken en aan de commissie verstrekt.

Door contact met bestuur en bezoeken aan het park proberen we steeds een zo goed mogelijk beeld te hebben van wat er leeft en speelt. We nodigen u van harte uit om contact te zoeken als u ons wilt informeren over zaken.

Vraag 1.10

Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf heeft gecreëerd door permanente bewoning toe te staan? Als nu gezegd wordt dat problematiek ontstaat door verschillen tussen recreatie en wonen?

Antwoord

In het verleden is er op beleid, inzichten en afwegingen van toen gekozen voor het verstrekken van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Inmiddels is er veel veranderd. Zowel aan kennis over bewoning op vakantieparken, het gebruik van vakantieparken door verschillende groepen in de samenleving als aan de vraag op de woningmarkt, zowel in de markt voor vakantiewoningen als in de markt voor permanente woonruimte. Dit maakt dat voortschrijdend inzicht is ontstaan wat wel en niet wenselijk is. En dat er nu andere keuzes gemaakt worden dan 15-20 jaar geleden.

Vraag 1.11

Bij welk percentage komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

De gemeente werkt mee aan transformatie als het grootste deel van de eigenaren kiest voor transformatie. Het exacte aantal blijft een afweging en het komt niet op 1 aan. Daarmee hebben de eigenaren onderling ook een gezamenlijk belang of gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Vraag 1.12

Wat gebeurt er als het park niet transformeert?

Antwoord

In die situatie behoudt het park haar huidige bestemming van recreatie. Dan zal de gemeente, samen met het eigenaren, bespreken hoe de bungalows waar niet permanent mag worden gewoond weer gebruikt worden voor recreatie. De gemeente zal dan hierop handhaven, zoals op dit moment ook bij andere parken gebeurt. Eigenaren met een perceelsgebonden beschikking of een persoonsgebonden beschikking kunnen ook in die situatie wel blijven wonen.

Vraag 1.13

Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?

Antwoord

Bij transformatie van vakantieparken naar een woonbestemming is het de keuze aan gemeente en park(eigenaren) op welke wijze een park na transformatie wordt ingericht. Omdat het gaat om een bestaande situatie is een 'ombouw' naar een gewone woonwijk niet realistisch. Vaak is dit ook niet wenselijk: een park dat voor transformatie in aanmerking komt heeft vaak een ander karakter dan een 'echte' woonwijk: veel groen, kleinschalig, collectief eigendom et cetera. Vaak is het de opgaven en de wens om dat bijzondere karakter juist in stand te houden.

Vraag 1.14

Onder welke voorwaarden zijn de huidige beschikkingen voor permanente bewoning afgegeven?

Antwoord

Zie beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden, augustus 2010, Artikel 3, Voorwaarden voor verlening Persoonsgebonden Beschikking:
"3.1. Om in aanmerking te komen voor een Persoonsgebonden Beschikking dient aan de volgende twee voorwaarden te worden voldaan:

- a. de Bewoner moet voor, maar in ieder geval op 31 oktober 2003 het Recreatieverblijf waarvoor hij een Persoonsgebonden Beschikking aanvraagt permanent hebben bewoond, en deze sedertdien onafgebroken permanent bewonen;
- b. het Recreatieverblijf waarvoor de Persoonsgebonden Beschikking wordt aangevraagd moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit op het moment van de aanvraag stelt aan een reguliere woning."

Vraag 1.15

Op dit moment wordt ook verhuurd aan arbeidsmigranten (thans geheten internationale werknemers shortstay). Is dit toegestaan?

Antwoord

Het is niet toegestaan om een woning met een recreatiebestemming te verhuren aan internationale werknemers. Transformatie naar een woonfunctie betekent dat de regels voor wonen, zoals de gemeente die voor alle woongebieden in het bestemmingsplan heeft vastliggen, van toepassing zijn. Daarin staat dat het niet toegestaan is een woning op te delen in kamers en die aan verschillende personen te verhuren (verkamering/logiesfunctie). Dit betekent dat de huidige ongeoorloofde verhuur aan internationale werknemers ook na de transformatie niet is toegestaan. Met het verhuren van uw bungalow aan een uitzendbureau die het vervolgens verhuurt aan meerdere internationale werknemers bent is de eigenaar nog steeds verantwoordelijk.

Bovendien beraadt de gemeente zich op dit moment op de invoering van zelfbewoningsplicht. Zelfbewoningsplicht is een woning die wordt aangewezen, waarin alleen de eigenaar mag wonen. Het is niet bekend of invoering hiervan voor alle woningen van toepassing wordt of alleen voor woningen in bepaalde gebieden.

Vraag 1.16

Wat is het effect van de brief van minister Hugo de Jonge van 29 juni 2023 naar de 2^e kamer? Waarin hij spreekt over dat gemeenten moeten nadenken over wonen op vakantieparken.

Antwoord

Er is een enorm woningtekort. De minister heeft de opdracht om meer woningen te realiseren. Daarbij worden alle opties bekeken, waaronder vakantieparken. Veel provincies en gemeenten hebben weinig zicht op de situatie op de vakantieparken. Daarnaast ontbreekt het vaak aan beleid binnen gemeenten hoe hier mee om te gaan. Drenthe behoort echter bij de provincies die het al wel goed in beeld hebben. De meeste gemeenten binnen de provincie hebben zelfs al een keuze gemaakt over de toekomstige bestemmingen van vakantieparken.

In de brief van de minister wordt aangegeven dat er landelijk ongeveer 60 parken in beeld zijn om te wijzigen van recreëren naar wonen. Daarvan liggen er ca. 20 in de provincie Drenthe. Wij denken dat de minister zich ontrecht 'rijk rekent'. Met een transformatie komen er niet meer woningen bij – de parken waar transformatie wordt onderzocht worden grotendeels al bewoond.

Vraag 1.17

Hoe blijf ik op de hoogte van de vorderingen van het transformatieproces?

Antwoord

De gesprekken die de transitiecommissie heeft met VVPC (de projectleider), de gemeente en externe deskundigen worden vastgelegd in verslagen. Deze verslagen zijn met de eigenaren gedeeld. Daarnaast verzenden gemeente en de transitiecommissie periodiek nieuwsbrieven aan bewoners en eigenaren met daarin een samenvatting van wat er is besproken en een korte vooruitblik naar de toekomst.

Vraag 1.18

Hoe weet ik dat mijn belangen goed worden vertegenwoordigd?

Antwoord

Hiervoor is de transitiecommissie aangesteld in de ALV. Naast de commissie is er een werkgroep gevormd met als doel om als sparringpartner voor de commissie zoveel mogelijk vragen te stellen en te beantwoorden voor de eigenaren, die gaan over zaken waar de eigenaren graag duidelijkheid in willen hebben. Dus geef al uw vragen, aarzelingen en belangen zoveel mogelijk door aan de commissie. Stuur hiervoor een mail aan transitie.ermerzand@gmail.com. Daarnaast kunt u deelnemen in de werkgroep, waardoor u ook in de gelegenheid bent om uw eigen aandachtspunten in te brengen.

Vraag 1.19

Hoe gaat de gemeente in tussentijd om met verzoeken tot permanente bewoning? Worden deze verleend of oogluikend toegestaan? Of juist niet?

Antwoord

De gemeente verleent geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen meer. Dat gebeurde al enige tijd niet meer en ook met de mogelijke transformatie naar een woonpark verleent de gemeente geen nieuwe beschikkingen meer. Dit geldt voor alle vakantieparken. Ten aanzien van het oogluikend toestaan van permanente bewoning: zo lang de gemeente in gesprek is met het park over een transformatie naar een woonfunctie, zal de gemeente niet starten met een actieve handhaving op bewoning zonder beschikkingen.

Vraag 1.20

Gaat de gemeente de afgegeven beschikkingen eraf halen?

Antwoord

Nee, dat is de gemeente nu niet van plan. Tot op heden worden de afgegeven beschikkingen gerespecteerd. Na transformatie zullen deze beschikkingen wel verdwijnen: ze hebben dan immers geen functie meer, aangezien dan iedereen mag wonen.

Vraag 1.21

Hoe wordt het gebruik van de bungalow als 2^e woning gezien?

Antwoord

De bungalow gebruiken als 2^e woning wordt gezien als recreatie.

Vraag 1.22

Welke stappen worden doorlopen in het transformatieproces?

Antwoord

De transformatie wordt doorlopen in 4 fasen, zie hiervoor ook de bijgaande planning

- Fase 1 is de verkenningsfase: Willen we überhaupt gaan onderzoeken of we willen transformeren naar wonen.

Hiervoor is door de transitiecommissie een enquête gehouden onder alle eigenaren, waarvan een grote meerderheid heeft gezegd: Ja, ga maar onderzoeken óf om een keus te kunnen maken wil ik weten hoe het financieel zit. Ook heeft een kleine minderheid aangegeven niet te willen transformeren. Op basis van deze uitkomst is de transitiecommissie verder in gesprek gegaan met de gemeente en VVPD.

Met als uitkomst een getekende afsprakenbrief waarin staat: op basis van welke afspraken we de transitie gaan onderzoeken en het in kaart brengen van alle consequenties

- Fase 2 is de onderzoeksfase: het in kaart brengen van alle consequentie (plussen en minnen) als het park gaat transformeren naar wonen. Op dit moment zitten we nog midden in deze fase. Hierbij wordt o.m. gekeken naar:

- Taxatie van de waardeverandering van het park
- Stedenbouwkundige analyse van het park (wat zijn de kwaliteiten en wat te behouden, verbeteren of afstoten)
- Gesprekken met deskundigen over bepaalde thema's: openbare ruimte, groen, wegen, riolering, algemene voorzieningen, etc.
- Opstellen van een concept transformatieplan (wat wordt anders)
- Bepalen van welke meerwaarde bij een eventuele bestemmingswijziging

- Fase 3: Is de uitwerkingsfase van een gedragen transformatieplan met o.a. een plan van aanpak, planning, financiële paragraaf, etc. Initiatief hiervoor ligt voor een groot deel bij de eigenaren
- Fase 4: Uitvoeringsfase bestemmingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure

2. PARK EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Vraag 2.1

Wie gaat over de gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen?

Antwoord

De gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen zijn eigendom van het park (CvE en eigenaren). Dus het park beslist hier zelf over. Indien het park wijzigingen wenst van de huidige ruimte en/of voorzieningen is het verstandig dit (bij een transformatie) mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij algemene voorzieningen moet u denken aan: het receptiegebouw, het zwembad, het eiland, de tennisbaan, het strand, de midgetgolfbaan, de speeltuin, etc.

Vraag 2.2

Waarom worden de algemene voorzieningen nu opgepakt en wanneer valt dit besluit?

Antwoord

Los van de transformatie staat het park ook zelf op een bezinningsmoment 'wat te doen met de algemene voorzieningen als het een woonpark wordt?'. Bepaalde voorzieningen worden niet of weinig gebruikt en de vraag ontstaat dan of die voorzieningen in stand moeten worden gehouden, worden aangepast of worden afgestoten. Het besluit over deze voorzieningen is aan het park zelf, maar moet nu al wel meegenomen worden in het streefbeeld. Zo kunnen we eventuele toekomstige aanpassingen meenemen in het bestemmingsplan.

Vraag 2.3

Hoe wordt het besluit over wel of niet handhaven van de algemene voorzieningen genomen?

Antwoord

Dat is op dit moment nog niet bekend. De CvE en de VvE zijn hier leidend in.

Vraag 2.4

Als het park getransformeerd wordt tot woonpark, wie is dan verantwoordelijk voor de kosten van infrastructuur (riool, wegen, verlichting, afval)?

Antwoord

Uitgangspunt is altijd dat de eigenaar verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de infrastructuur. Bij Ermerzand ligt het huidige eigendom van wegen, riool, verlichting e.d. bij de gezamenlijke eigenaren. Daarmee zijn de gezamenlijke eigenaren op dit moment verantwoordelijk voor de staat en dus de kosten van het onderhoud.

Het is niet zo dat bij transformatie naar wonen de gemeente automatisch eigenaar wordt van de infrastructuur.

Mocht overname eventueel aan de orde komen, dan moet de over te dragen staat van de infrastructuur voldoen aan de huidige eisen en wet- en regelgeving. Er wordt daarbij ook gekeken naar de resterende levensduur. De infrastructuur voldoet hier op dit moment niet aan. Dat zou betekenen dat grootschalig onderhoud of vervanging nodig is. Het is aan de gezamenlijke eigenaren en de gemeente om hierin een keuze te maken.

Vraag 2.5

De grond met infrastructuur is enige jaren geleden door de gemeente aan het park verkocht. Golden deze eisen van de gemeente destijds niet?

Antwoord

In 2018 is de grond inclusief het recht van erfpacht gekocht door het park. De infrastructuur staat hier los van. Immers, die was altijd al eigendom van het park.

Vraag 2.6

De inspectie door de veiligheidsdiensten heeft nog niet aangetoond dat die diensten voldoende ruimte hebben, maar of de constructie van het wegdek die zware voertuigen (brandweer?) aan kan is ook niet onderzocht. Er geldt niet voor niets een beperking voor zware voertuigen op de op de gemeenschappelijke weg. Wie draait op voor de herstekosten voor het geval dat?

Antwoord

Dat zal niet veranderen. Dit blijft, net als nu ook het geval is, voor de eigenaar van de weg. We hebben de Veiligheidsregio gevraagd om een advies te geven over de huidige situatie. De belasting van de weg door hulpdiensten heeft meer een eenmalig karakter. Ervaring van andere parken leert dat het vaak de eigenaren zelf zijn die de weg belasten met zwaar verkeer, al of niet in opdracht (bv. verhuiswagens). Daarnaast is bewegwijzering en bereikbaarheid van de bungalows zeer belangrijk voor de bereikbaarheid van woningen bij een noodsituatie.

Vraag 2.7

Waarom staat in de enquête over de algemene voorzieningen alleen een minimum en maximum variant?

Antwoord

De minimale en maximale variant in de enquête gaan over de algemene voorzieningen van het park Ermerzand. Daar gaat de gemeente niet over, daar gaan de VvE/CvE van het park over. Ook het park stond in een fase om na te denken over wat zij willen met de algemene voorzieningen. Het transformatieproces is een goed moment om daar keuzes in te maken. Zo kunnen eventuele aanpassingen meegenomen worden in het (mogelijke) nieuwe bestemmingsplan. Er is een minimale en maximale variant uitgewerkt om een keuze te kunnen maken tussen beide uitersten. Dus geen keuze voor óf minimum óf maximum, maar vanuit die uitersten een keuze maken of wellicht ergens ertussen uit te komen. Dat is aan het park zelf.

Vraag 2.8

Ik vind het lastig om keuze te maken over de algemene voorzieningen als ik de financiële consequenties niet ken.

Antwoord

De transitiecommissie heeft besloten om eerst een globale inventarisatie te maken van de wensen omtrent het gebruik en bezit van algemene voorzieningen. Op basis daarvan kunnen verdere uitwerkingen en doorrekeningen worden gemaakt. Om uiteindelijk te komen tot een definitief besluit van de huidige voorzieningen, maar mogelijk ook van nieuwe gewenste ontwikkelingen.

3. TAXATIE EN VEREVENING

Vraag 3.1

Waarom wordt een taxatie uitgevoerd?

Antwoord

Om de waardeverandering van de grond te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de grond van de huidige situatie/bestemming en de

marktwaarde van de grond van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele bungalow nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is het gebruiksrecht nu en na de bestemmingswijziging waard? Door de functieverandering verandert de woning niet, alleen de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau wat vertaald wordt naar een waardestijging op perceelsniveau.

Vraag 3.2

In wiens opdracht wordt de taxatie gedaan?

Antwoord

Voor Ermerzand hebben zowel het park als de gemeente mogelijke taxateurs ingebracht. Uiteindelijk is de taxateur gekozen die door het park is ingebracht (Zwanenburg). Zowel het park als de gemeente hebben vooraf aangegeven voldoende vertrouwen te hebben in de deskundigheid en onafhankelijkheid van de gekozen taxateur. Zij worden hierin bijgestaan door een ervaren externe deskundige die betrokken is bij de meeste taxaties van transformatieparken in Drenthe via VWP Drenthe.

Vraag 3.3

Wie betaalt de taxatie?

Antwoord

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die mee willen transformeren. Dus de kosten voor taxatie worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren, zodat eigenaren nu niet voor kosten komen te staan, terwijl ze niet weten of de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 3.4

Bij een woning met een perceelsgebonden beschikking is er toch geen voordeel bij een transformatie?

Antwoord

Ook bij een woning met een perceelsgebonden beschikking zijn er enkele voordelen bij een transformatie en de daaruit volgende bestemmingswijziging:

- Een recreatiwoning kan voor maximaal 30% worden gefinancierd, wat betekent dat 30% eigen geld nodig is. Een reguliere woning (met woonbestemming) kan voor 100% worden gefinancierd.
- Voor de financiering van een recreatiwoning wordt 0,8 procentpunt bij de hypotheekrente geteld. De financiële instelling kijkt dan naar de bestemming in het bestemmingsplan. Een beschikking is voor hen niet van belang.

Beide voordelen maken dat er meer mensen kunnen zijn die dan de bungalow kunnen kopen, wat een prijsopdrijvend effect heeft in de woonmarkt.

Het nadeel is dat het belastingregime wat ongunstiger wordt. Dit nemen we mee in de onderzoeksfase.

Vraag 3.5

Welke kosten kan ik verwachten?

Antwoord

De exacte omvang van die kosten is op dit moment nog niet aan te geven. Gedacht kan worden aan de kosten van de taxateurs, de kosten van de inspectie van de woningen, de leges voor de bestemmingsplanwijziging, kosten voor de kwaliteitsimpuls die de provincie vraagt, kosten voor eventuele noodzakelijke of gewenste aanpassingen in de infrastructuur of het groen, enz.

Vraag 3.6**Kunt u d.m.v. een hypothese een voorbeeld geven van de verevening?***Antwoord*

Dit doen we niet. In de praktijk merken we dat hypothetische voorbeelden een eigen leven gaan leiden waar betrokkenen zich te veel aan vast houden. Bovendien verschilt de waardestijging per park.

Vraag 3.7**Ik heb een perceelsgebonden beschikking. Dan is er toch geen sprake van een vereveningsbijdrage? Mijn waarde van de woning wordt lager. Nu is het een unieke positie.***Antwoord*

Zie ook vraag 3.4. De vereveningsbijdrage is van toepassing als er sprake is van een waardestijging. Of er bij de bungalow met een perceelsgebonden beschikking wel of geen sprake is van waardestijging is dus afhankelijk van de uitkomst van de taxatie en het oordeel van de taxateurs. Op voorhand kunnen we hier niets over zeggen.

Vraag 3.8**Wordt de taxatie nog gewijzigd gedurende het proces?***Antwoord*

Een taxatie is altijd een momentopname, diverse factoren zijn aan verandering onderhevig, bijvoorbeeld een gewijzigde waarde peildatum. Verder is de taxatie bedoeld om te komen tot een waardering. Dit is een inschatting, gebaseerd op dat moment geldende referenties en geen exacte wetenschap. Het is bedoeld ter onderbouwing om te laten zien hoe een bepaalde waarde tot stand gekomen is. De bijdrage kan altijd toe- en afnemen in de toekomst. Deze waardes worden na de vaststelling niet meer gewijzigd. Gemeente en parkeigenaren bepalen in het proces volgens het stappenplan transformatie samen wanneer de taxatie wordt uitgevoerd. De waarde die daaruit naar voren komt wijzigt niet meer.

Vraag 3.9**Moet elke bungalow worden getaxeerd?***Antwoord*

Nee, de taxateur zal de waardeverandering taxeren op basis van de verandering van het gebruik op de grond (van recreatie naar wonen). Dit doet hij door het gehele park in ogenschouw te nemen, waarbij uitgangspunt is dat elke bungalow gebruik mag maken van 158m². Dit ondanks verschillen in de werkelijke situatie.

4. TOETS BOUWBESLUIT

Vraag 4.1**Waarom moet de bungalow worden getoetst? Deze voldoet toch aan de destijds geldende bouwregels van de 70-er jaren?***Antwoord*

De bungalows zijn destijds gebouwd onder de geldende bouwregels voor recreatiewoningen. Deze bouwregels zijn minder uitgebreid dan die voor reguliere woningen, omdat de wet ervan uitgaat dat een recreatiewoning minder wordt bewoond dan een reguliere woning. Als de woningen wel mogen worden bewoond, moeten ze aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande, reguliere woning voldoen. De checklist met controlepunten is eerder aan u gemaild.

Vraag 4.2

Waarom is een toets van het Bouwbesluit nodig, immers er bestaat al een woonbestemming op de woning bij een perceelsgebonden beschikking?

Antwoord

Alle bungalows hebben momenteel een recreatiebestemming, ook de bungalows met een beschikking. Een perceelsgebonden beschikking geeft aan dat er nadere afspraken zijn gemaakt met de gemeente over het wonen in de bungalow. Als een bungalow een woonbestemming krijgt, dient deze (net als bij een bouwaanvraag) aan wettelijke regels te voldoen.

Vraag 4.3

Is de inspecteur van de gemeente?

Antwoord

Nee, de inspecteur is onafhankelijk en gekozen door zowel de transitiecommissie van het park, VVPD en de gemeente.

Vraag 4.4

Wie betaalt deze toets van het Bouwbesluit?

Antwoord

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die de wens tot transformatie hebben. Dus de kosten voor de toets van het Bouwbesluit worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren. Zo komen eigenaren nu niet voor kosten te staan, terwijl ze niet weten of de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 4.5

Wat gaat de toets van het Bouwbesluit uiteindelijk kosten?

Antwoord

De taxatie door de huidige inspecteur kost ca € 80,- per bungalow. Deze kosten hoeft u nu niet te betalen, maar worden meegenomen en u in rekening gebracht wanneer de transformatie definitief wordt. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 4.6

Wat zijn de gevolgen als de eigenaar besluit geen mensen binnen te laten voor deze controle?

Antwoord

De toets van het Bouwbesluit is noodzakelijk om de woning om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Door nu mee te doen met deze collectieve toetsing van de woning kunt u gebruik maken van het gunstige tarief dat mogelijk is door alle woningen in 1 keer te beoordelen. Op basis van ervaring weten wij dat een individuele toets snel 4 tot 6 keer duurder zal zijn. Maar of u nu meedoet of niet, is vanzelfsprekend uw eigen keuze. Wel zult u een controlerapport moeten aanleveren wanneer u niet met de collectieve toetsing meedoet.

Vraag 4.7

Wat zijn de gevolgen van deze keuring als de woning afgekeurd wordt?

Antwoord

Inmiddels is 25% van de bungalows geïnspecteerd. Daaruit blijkt dat de beide basisvarianten van de bungalow uit de jaren 70 voldoen aan het Bouwbesluit 2012 waarop wordt getoetst. Bungalows die al een verbouwing hebben ondergaan en waarbij destijds een vergunning is

aangevraagd voldoen vaak ook al aan de vereiste punten. Daar waar eigenaren zelfstandig eigen verbouwingen hebben uitgevoerd, zal dit afhangen per situatie. Meestal voldoen ook die aanpassingen. De kans is klein dat uw bungalow, behoudens kleine aanpassingen, wordt afgekeurd. Mocht de bungalow echter wel worden afgekeurd, dan wordt u in de gelegenheid gesteld om dit in orde te maken.

Vraag 4.8**Onze bungalow is nog niet geïnspecteerd. En nu?***Antwoord*

Wanneer een bungalow om welke reden dan ook nog niet is geïnspecteerd en u staat nog niet ingepland, geef dit dan voor de zekerheid door aan receptie@bungalowparkermelzand.nl. Er zal op een later moment nog 1x een inhaalinspectie worden ingepland. Daarna kunt u geen gebruik meer maken van de huidige inspecteur tegen het sterk gereduceerde tarief. U dient dan zelf een onafhankelijke deskundige in te schakelen om een rapport op te stellen om mee te kunnen in de transformatie.

5. FINANCIËEL

Vraag 5.1**Voor wie worden de kosten in beeld gebracht?***Antwoord*

We brengen alle consequenties van de transformatie in beeld voor de eigenaren en de gemeente, zowel waardestijgende als waardedalende consequenties,

Vraag 5.2**Door wie worden de kosten in beeld gebracht?***Antwoord*

Dit wordt gedaan in samenwerking tussen de transitiecommissie, de werkgroep, VVPD en de gemeente. Daarnaast kunnen alle eigenaren punten inbrengen die naar hun mening ook een rol spelen.

Vraag 5.3**Wanneer zijn deze kosten duidelijk?***Antwoord*

Die worden gaandeweg duidelijk. We gaan hier op 9 december nader op in.

Vraag 5.4**Wordt ieder zijn situatie bekeken op voor- en nadelen?***Antwoord*

De Transitiecommissie en de gemeente zullen zoveel mogelijk situaties (lange verhuur, korte verhuur, recreatieve verhuur, 2^e woning, wonen met een beschikking, wonen zonder een beschikking, etc.) die op het park voorkomen uitwerken en vergelijken met de nieuwe bestemming. Het is mogelijk dat uw eigen situatie daar nog niet bij zit. U kunt dan aanvullende vragen stellen om uw situatie duidelijk te krijgen. De voor- en nadelen zijn soms persoonsgebonden. Die zult u zelf in kaart moeten brengen.

Vraag 5.5**Wat is de kostenstructuur van het proces?***Antwoord*

Om te transformeren naar een woonfunctie moeten er verschillende kosten gemaakt worden. Een aantal kosten is voor het proces. Proceskosten zijn bijvoorbeeld: kosten van de makelaars

die taxeren, kosten van de leges bestemmingsplan wijziging, kosten inspectie, juridische kosten als de eigenaren advies willen inwinnen. Andere kosten zijn om de woningen geschikt te maken voor bewoning, bijvoorbeeld bouwkosten of materiaalkosten als de eigenaar zijn woning zelf aanpast. Er kunnen ook kosten zijn die eigenaren gezamenlijk moeten of wensen te maken, zoals kosten om de gemeenschappelijke voorzieningen aan te passen, infrastructuur aan te passen of te verbeteren, de kwaliteitsimpuls waar de provincie om vraagt, enz.

Vraag 5.6

Wat voegt het toe voor ons als park? Worden wij niet de melkkoe van de gemeente?

Antwoord

Transformatie op parkniveau betekent dat het park geen vakantiepark meer is maar een gebied met woonhuizen. Er kan legaal gewoond worden of de woning kan worden verhuurd voor bewoning. Er ontstaat een hogere waarde op de woning door de woonfunctie. Er ontstaat duidelijkheid in wat mag en kan. Individuele voordelen verschillen. Dit is afhankelijk van huidige situatie, wensen, staat van de huidige bungalow, e.d. Van de meerwaarde van de woningen wordt 20% betaald aan verevening. Van de overige 80% worden kosten betaald, bijvoorbeeld taxatiekosten, maar dit is niet persé het volledige bedrag. Wanneer de kosten laag kunnen worden gehouden, resteert er ook een meerwaarde voor de eigenaar zelf. Het voordeel bij Ermerzand is het grote aantal huisjes. Daarmee kunnen kosten als leges en taxatie onder meer eigenaren gedeeld worden en vallen de individuele kosten fors lager uit dan op kleinere parken. De gemeente zet de verkregen middelen uit de verevening in om het afnemen van recreatieve verblijfsaccommodatie te compenseren.

Wanneer er geen transformatie volgt, kiest de gemeente voor het actief inzetten op het terugbrengen van de recreatiefunctie op Ermerzand. Voor enkele huidige bewoners zonder beschikking betekent dit dat zij op enig moment niet meer in de bungalow kunnen wonen.

Vraag 5.7

Als de bestemmingsplanwijziging nog twee jaar duurt, komen er dan waarde aanpassingen (marktwerking)?

Antwoord

Nee, wij gaan uit van de waarden die gelden op het moment van taxatie. Afspraken over de transformatie, de voorwaarden waaronder dit plaatsvindt en afspraken over de verevening moet de gemeente met elke eigenaar individueel of met de CvE overeenkomen. Dat gebeurt in een anterieure overeenkomst. Op dit moment wordt juridisch onderzocht met wie de gemeente bij Ermerzand de overeenkomst moet sluiten, aangezien alle grond in eigendom is van de CvE.

Vraag 5.8

In hoeverre gaat de WOZ stijgen?

Antwoord

Het WOZ beleid en de tarieven worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat los van individuele locaties/gebieden of een eventuele transformatie binnen VVP Coevorden. De WOZ waarde wordt bepaald aan de hand van verkopen in een bepaald gebied gedurende een bepaalde periode van vergelijkbare woningen. Dat betekent dat een WOZ stijging alleen ontstaat als veel mensen na de transformatie gaan verkopen tegen hoge woningwaardes. Daarmee stijgt ook de waarde van de niet verkochte woningen.

Vraag 5.9

Wat gaat de hele bestemmingswijziging kosten?

Antwoord

Dit zijn de transitiecommissie, VVPD en de gemeente momenteel aan het uitzoeken. We hopen hierover op 9 december a.s. in de themabijeenkomst een indicatie te kunnen geven. Dan is ook de taxatie-uitkomst bekend.

Vraag 5.10

Wat nu als iemand wel mee wil doen met de transformatie, maar de bestemmingswijziging niet kan betalen?

Antwoord

Als deze gespreide betaling ook niet haalbaar is, dan wordt de sociale en financiële situatie van de eigenaar in een persoonlijk gesprek besproken met een medewerker van het sociaal team van de gemeente. Daarbij worden de gegevens getoetst en wordt gekeken of een maatwerkoplossing mogelijk is.

Vraag 5.11

Worden de kosten van transitie per eigenaar/bungalow berekend of gaat dit bijvoorbeeld door verhoging van de parklasten zodat uiteindelijk iedereen er toch aan mee kan doen?

Antwoord

In principe worden de totale kosten onder de eigenaren verdeeld, waarbij eigenaren met een perceelsgebonden beschikking in een andere positie zitten. Momenteel wordt juridisch uitgezocht of de eigenaren individueel een overeenkomst sluiten met de gemeente of de CvE namens de eigenaren. Dat laatste heeft de voorkeur van de gemeente. Dit heeft te maken met het feit dat de grond in gemeenschappelijk eigendom is bij de CvE. Ook de CvE zal een akkoord moeten ophalen bij de eigenaren.

6. PLANNING

Vraag 6.1

Hoe lang gaat de hele bestemmingswijziging duren?

Antwoord

Binnenkort versturen we een aangepaste planning. Deze laten we zien op de themabijeenkomst voor de eigenaren op 9 december a.s.

Vraag 6.2

Waar staat het park in het proces om te transformeren?

Antwoord

Drie jaar geleden hebben we een quickscan uitgevoerd waarin is onderzocht in hoeverre een transformatie naar een woonbestemming kansrijk is. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd met een commissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van bungalow-eigenaren. Daaruit hebben we samen de conclusie getrokken dat transformatie naar een woonpark kans van slagen heeft. Maar je verandert niet zomaar de bestemming van een park. Daarom zijn we eerst met vervolgonderzoek gestart. In het voorjaar van 2023 ondertekenden de commissie en de gemeente Coevorden een intentieovereenkomst voor het opstarten van dit onderzoek. Daarin staan afspraken over het vervolgonderzoek en de manier waarop het park en de gemeente met elkaar samenwerken. Als dit vervolgonderzoek is afgerond en de consequenties van een bestemmingswijziging in kaart zijn gebracht, beslissen de eigenaren op het park of zij daadwerkelijk willen transformeren naar een park waar je permanent mag wonen. Naar verwachting wordt die beslissing medio 2024 genomen. De formele bestemmingswijziging neemt dan nog zo'n jaar in beslag, afhankelijk van mogelijke bezwaren tegen de wijziging door belanghebbenden.

7. BESLUIT

Vraag 7.1

Vanaf welk moment kunnen we niet meer terug en heeft besluitvorming geen wederkeer meer?

Antwoord

Zodra het transformatieplan is vastgesteld, het bestemmingsplan of omgevingsplan gereed is en de anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst staan enkele gronden waarmee de transformatie nog kan worden tegengehouden. Een voorbeelden hiervan zijn dat de provincie geen toestemming geeft of dat de gemeenteraad de bestemmingsplanwijziging niet goedkeurt.

Vraag 7.2

Wie neemt uiteindelijk het besluit?

Antwoord

Het is een gemeenschappelijk besluit van park en de gemeente. Op dit moment is het nog onduidelijk of de eigenaren individueel een besluit kunnen nemen of dat dit door de huidige grondeigenaar (lees: CVE) dient te gebeuren.

Vraag 7.3

Welke keuzes worden mij uiteindelijk voorgelegd?

Antwoord

Bij het voorstel dat naar de eigenaren gaat zal ook uitleg worden gegeven over de 3 opties waaruit kan worden gekozen: dus wat zijn de consequenties (voors en tegens) van de bestemmingsplanwijzigingen

- Wanneer u wilt blijven recreëren
- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming
- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming maar de woning voorlopig wilt blijven gebruiken voor recreatie (overgangsrecht).

Vraag 7.4

Wat is het overgangsrecht?

Antwoord

Het overgangsrecht houdt in dat de eigenaar wél meegaat in de transformatie, maar (tijdelijk) gebruik blijft maken van de mogelijkheid om te blijven recreëren. Dat betekent dat wel de financiële bijdrage wordt betaald voor de bestemmingswijziging en dat de bungalow de bestemming wonen krijgt in het bestemmingsplan. Dat betekent ook dat bij verkoop van de bungalow alleen gewoond mag worden in de bungalow. Het recreatief gebruik dat onder het overgangsrecht valt mag worden voortgezet door een nieuwe eigenaar. Pas wanneer dat recreatiever gebruik lange tijd is onderbroken (bijvoorbeeld omdat er iemand toch een tijdelijk permanent heeft gewoond) kan geen beroep meer worden gedaan op het overgangsrecht. Na een transformatie naar wonen, is in de wet geregeld, dat een eigenaar (tijdelijk) gebruik kan maken van de voorgaande bestemming. Dat heet overgangsrecht. Hier worden wel voorwaarden aan gesteld. Eén van de voorwaarden is dat het overgangsrecht (op de oude bestemming) vervalt als de woning voor een bepaalde tijd wel wordt bewoond. Andere mogelijke voorwaarden zoeken we nog uit en komen we later op terug.

Vraag 7.5

Hoe lang duurt het overgangsrecht?

Antwoord

Hier is officieel geen einddatum aan verbonden, maar vervalt zodra er een nieuw bestemmingsplan is goedgekeurd door de gemeenteraad.

Vraag 7.6

Wat wordt de bestemming van de bungalows die niet mee doen en wat wordt de bestemming van de bungalows met een perceelsgebonden beschikking die niet mee doen. ?

Antwoord

Als een bungalow niet meedoet met de bestemmingsplanwijziging blijft de recreatiebestemming gehandhaafd, ongeacht of hier wel of niet een perceelsgebonden beschikking op rust. Mocht de bungalow later omgezet moeten worden naar een woonbestemming, dient de eigenaar dit zelf te regelen. De kosten die gepaard gaan met het omzetten van de bestemming die een bungalow komen volledig voor rekening van de eigenaar van die bungalow.

Vraag 7.7

Hoe gaat de gemeente in de toekomst om met toerekening van kosten en het bepalen van de "waardestijging" wanneer niet nu maar later wordt gekozen voor een bestemmingswijziging?

Antwoord

Wanneer een eigenaar besluit om op een later moment de bestemming te wijzigen zullen opnieuw alle facetten van het transformatieproces moeten worden doorlopen. Alle kosten zijn dan voor de individuele eigenaar.

8. TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGSPLAN EN KWALITEITSIMPULS

Vraag 8.1

Wat is een transformatieplan?

Antwoord

Allereerst wordt een Streefbeeld opgesteld. Hierin beantwoorden park(eigenaren) en gemeente samen de vraag: wat is in de inrichting van het park goed zoals het is, wat moet beter/anders in verband met de woonbestemming en waar liggen mogelijkheden voor verbeteringen. Zijn park en gemeente het hierover eens, dan werken zijn dit streefbeeld uit in een Transformatieplan. Daarin worden concrete afspraken gemaakt: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Deze afspraken worden voor een deel opgenomen in een bestemmingsplan (daarbij kunt u denken aan de inrichting van het park, het uiterlijk en de oppervlakte van de bungalows en de bebouwing) en deels vertaald in een overeenkomst tussen park en gemeente. Daarin worden bindende afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het groenbeheer, de afvalinzameling e.d.

Vraag 8.2

Wat is een stedenbouwkundige analyse?

Antwoord

Om goed te kunnen bepalen wat goed is zoals het is en waar kansen voor verbetering of extra mogelijkheden liggen, is het zinvol een stedenbouwkundige analyse te maken. Hierbij wordt een analyse gemaakt van de bestaande structuren van water, groen, wegen, paden en de bebouwing. Daarbij worden de kwaliteiten van het park en de plekken waar de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat in kaart gebracht. Deze thema's werken we uit. Samen met de transitiecommissie en de werkgroep van het park werken we thema's uit op basis van de toekomst van het park. Deze uitkomsten worden meegenomen in het transformatieplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Vraag 8.3**Wat is een bestemmingsplan?***Antwoord*

Met het bestemmingsplan leg je vast wat in een bepaald gebied wel en niet mag. Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met regels en eisen waar een woning en de omgeving aan moet voldoen. De plankaart en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is niet juridisch bindend en is meer een algemene omschrijving en geeft uitleg over hoe de plankaart en regels tot stand zijn gekomen. Het noemen van doelgroepen in de regels mag niet. Alleen door bepaalde bouwregels op te nemen kan je een beetje sturen in de gewenste doelgroep. Bv. gelijkvloers van de bungalow geeft meerdere mogelijkheden voor een wat oudere doelgroep.

De toelichting geeft uitleg over het plan. Welke kernkwaliteiten heeft het gebied en hoe komen deze terug in het plan, etc.

In de regels staat gekaderd wat wel en niet mag, denk aan bouwhoogte, bouwoppervlak, gebruik van de bungalow, etc.

Vraag 8.4**wat betekent de invoering van de Omgevingswet voor onze transformatie ?***Antwoord*

de consequenties zijn nu nog niet te overzien. Voor het proces heeft het geen enkele consequentie, de vraag blijft namelijk bestaan: kunnen we overeenstemming vinden over de transformatie van Ermerzand van bungalowpark naar woonpark. Echter zal de term bestemmingsplan met de invoering van de Omgevingswet verdwijnen. Daarvoor in de plaats wordt een omgevingsplan opgesteld. Het ligt voor de hand om onder de Omgevingswet het omgevingsplan te wijzigen zodat de nieuwe functie, in gebruiks- en bouwmogelijkheden, op een goede manier is vastgelegd.

Vraag 8.5**Wie maakt het bestemmingplan?***Antwoord*

Het maken van een bestemmingsplan wordt gedaan door een extern bureau in opdracht van het park, in overleg met de gemeente. Dit bureau wordt pas geselecteerd als de meerderheid van de eigenaren heeft aangegeven te willen transformeren van recreatie naar wonen. Het besluit over een nieuw bestemmingsplan wordt uiteindelijk genomen door de gemeenteraad.

Vraag 8.6**Wat is de functie van het Huishoudelijk Reglement en de statuten naast een bestemmingplan?***Antwoord*

In het bestemmingsplan stelt de gemeente voorwaarden en eisen aan het gebruik. Het huishoudelijk reglement en de statuten zijn door de CVE vastgesteld. Het is aan de gezamenlijke eigenaren of zij dit in stand willen houden of na transformatie willen aanpassen. Op dit moment stellen de stukken van de CVE zwaardere eisen dan de gemeente.

In ieder geval mogen de statuten en het huishoudelijk reglement geen tegenstrijdigheden ten opzichte van het bestemmingsplan bevatten.

Vraag 8.7**Voor het bestemmingsplan is ook een streefbeeld nodig, wat houdt dit in?***Antwoord*

Het streefbeeld is de voorloper van het transformatieplan en het bestemmingsplan. Het gaat om een globaler beeld van de toekomst van het park als woonpark. We gaan hiermee van

globaal naar concreet. Het streefbeeld levert een goede eerste toets of eigenaren en gemeente op hoofdlijnen hetzelfde toekomstbeeld voor ogen hebben. Zie ook vraag 8.4

Vraag 8.8

Wat is het beleid van de gemeente m.b.t. het bouwtoezicht (overkappingen, erfafscheidingen, etc.)? Hoe worden de bouwvlakken bepaald i.v.m. de huidige situatie?

Antwoord

Op dit moment gelden er regels ten aanzien van bebouwing, overkappingen en erfafscheiding. In het transformatieplan maken we hierover opnieuw afspraken, waarbij de gemeente kaders stelt ten aanzien van bouwoppervlakte. De huidige situatie wordt getoetst aan de afspraken die we in het transformatieplan vastleggen. Als er dan afwijkingen zijn op deze afspraken, moeten we ook afspreken op welke wijze en wanneer deze afwijkingen worden teruggebracht naar de afgesproken situatie.

De stedebouwkundige analyse zal belangrijke input leveren voor dit beleid.

Vraag 8.9

Wat is een kwaliteitsimpuls?

Antwoord

Voor een bestemmingswijziging is het vanuit de Provinciale regels noodzakelijk dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt bij een transformatie. Wat dit precies inhoudt is voor ieder park anders. In het geval van Ermerzand kan bijvoorbeeld een plan voor de toekomst van de collectieve voorzieningen (zwembad, receptie, ontmoetingsgebouw e.d.) een uitwerking van zo'n kwaliteitsimpuls zijn.

Vraag 8.10

Wie betaalt de bestemmingsplanprocedure?

Antwoord

Alle kosten voor de transformatie komen voor rekening het park. De gemeente draagt bij door het transformatieproces te faciliteren en personele inzet beschikbaar te stellen.

Vraag 8.11

Is de beslissing dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd in woonbestemming al genomen? Zo ja wanneer is dat gebeurd?

Antwoord

Nee, deze beslissing is nog niet genomen. Eerst wordt geïnventariseerd wie allemaal wil transformeren naar een woonbestemming en daarmee ook wie niet. Dit gebeurt zodra het transformatieplan gereed is. Dan zijn de kosten bekend en het toekomstige plaatje van het park.

Vragen en antwoorden over de eventuele transformatie van Ermerzand

1 maart 2024

**De nieuwe vragen en andere aanpassingen ten opzichte van de vorige versie zijn
geel gemarkeerd**

De vragen zijn ingedeeld naar de volgende onderwerpen:	Pagina
1. Initiatieffase	2
2. Park en gemeenschappelijke ruimte	9
3. Taxatie en verevening	12
4. Toets Bouwbesluit	19
5. Financieel	21
6. Planning	23
7. Besluit	24
8. Transformatieplan, bestemmingsplan en kwaliteitsimpuls	26

Hierbij een overzicht van de meest gestelde vragen door individuele eigenaren over de transformatie van Ermerzand. Wij gaan er vanuit dat de beantwoording van deze vragen voor meer eigenaren interessant kan zijn. Daarnaast zijn ook de vragen en antwoorden meegenomen, die zijn gemaakt naar aanleiding van de bijeenkomst in 2021 met park Ermerzand en gemeente. Wij kunnen ons voorstellen dat er nieuwe eigenaren op het park zijn die ook geïnteresseerd zijn in de antwoorden op deze eerdere vragen.

Deze vorige vragenlijst van 28 oktober j.l. is uitgebreid met de vragen die door eigenaren zijn gesteld in de inloopbijeenkomst van 2 november j.l. Soms zijn er ook aanvullende vragen gesteld op vraag, die zijn nu als subvraag aan die vraag toegevoegd. Indien door een eigenaar een vraag is gesteld, die al was opgenomen in deze lijst, is gekeken of een aanvulling op de beantwoording meer duidelijkheid geeft.

U kunt uw vragen ook blijven indienen in de mail gericht aan transitie.ermerzand@gmail.com.

Na de themabijeenkomst met de eigenaren op 9 december a.s. komen we met een nieuw vragen en antwoorden overzicht.

1. INITIATIEFFASE

Vraag 1.1

Wie is initiatiefnemer geweest voor de transformatie van recreatie naar wonen?

Antwoord

De vereniging Ermerloo heeft in 2015 een verzoek (initiatief Ermerloo) ingediend bij de gemeente met de wens om een pilot van een beperkt aantal bungalows te mogen ontwikkelen, die het karakter 'levensloopbestendig' zouden krijgen. Daarbij was het niet de bedoeling de functie van het park als geheel te veranderen. De vereniging streefde naar meer diversiteit. Uiteindelijk heeft dit initiatief het niet gehaald.

De gemeenteraad van Coevorden heeft datzelfde jaar mede naar aanleiding van dit initiatief opdracht gegeven een pilot te starten met het omzetten van het recreatiepark Ermerzand naar een woonpark. Daarbij is eerst de recreatieve vitaliteit van het park onderzocht.

In 2017-2018 heeft het ZKA in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en de Drentse gemeenten een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd naar de huidige recreatieve vitaliteit van de parken in onze provincie. De gemeente Coevorden heeft vervolgens aan de hand van dit onderzoek, eigen visie en beleid alle vakantieparken in haar gemeente beoordeeld op toekomstig gebruik. In principe zijn alle parken in de gemeente geschikt voor recreatie. Wel is het recreatief potentieel of de opgave om parken terug te laten keren naar recreatie verschillend. De gemeenteraad van Coevorden heeft besloten dat alle parken hun recreatieve bestemming behouden met uitzondering van de parken Ermerzand en De Tip. In 2015 was al besloten dat deze beide parken konden starten met een pilot transformatie naar wonen. Als er geen overeenstemming tussen alle eigenaren en de gemeente wordt bereikt over de toekomst van het park, dan blijven ook deze parken een recreatieve bestemming houden.

Met de andere parken wordt fasegewijs gekeken naar een gezonde, recreatieve toekomst. Op permanente bewoning wordt op deze parken gehandhaafd.

Een verandering naar een woonbestemming levert op dat de huidige, deels illegale bewoningsituatie, gelegaliseerd wordt.

Om een besluit te kunnen nemen over een mogelijke bestemmingswijziging, worden eerst de consequenties in beeld gebracht om voor de eigenaar en de gemeente op basis van alle plussen en minnen een gedegen keuze te maken.

Vraag 1.2

Waarom komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

Ermerzand is op dit moment niet vitaal. Daarmee bedoelen we dat het park nu geen tot weinig recreatieve mogelijkheden biedt voor vakantiegangers en toeristen. Het park heeft ook zelf aangegeven open te staan voor een wijziging naar een park waar gewoond mag worden. Bovendien ligt het park dicht tegen het dorp Erm aan. De gemeente heeft als doel; één park, één plan. Door de vele perceelsgebonden beschikkingen die in het verleden zijn afgegeven, bereiken we met een woonbestemming meer gemeenschappelijk gebruik. Ten slotte zijn de bungalows van goede kwaliteit om te gebruiken als permanente woning. De keuze om te transformeren wordt uiteindelijk gemeenschappelijk gemaakt door de woningeigenaren op het park en het college van de gemeente.

Vraag 1.3

Wanneer is het project voor Vitale Vakantieparken Coevorden geslaagd? En wanneer voor de eigenaren? Wat is het belang van de gemeente?

Antwoord

Vitale Vakantieparken Coevorden (VVPC) is een programma binnen de gemeente en maakt onderdeel uit van het Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. Doel van het programma is om de vakantieparken in Drenthe vitaal te maken. Recreatie is belangrijk voor

Drenthe. Het zorgt voor werkgelegenheid, inkomsten (economie) en houdt de leefbaarheid in Drenthe in stand. Winkels of horeca kunnen open blijven door de toeristen. Recreatie vraagt ook om verblijfsaccommodatie. Voor kort verblijf, denk aan hotels en bed & breakfast voorzieningen, en voor langer verblijf, zoals campings en vakantieparken. Een vakantiepark is vitaal als de verblijfsaccommodatie aansluit bij de vraag van huidige en toekomstige toeristen of mogelijk moet worden gemoderniseerd. Als een park geen toekomstperspectief heeft in recreatie, kan gekeken worden naar een andere bestemming, zoals (flex)wonen, terug naar de natuur, inzetten voor zorg, enz.

De Transitiecommissie is nu druk bezig om alle consequenties van transformatie met voor- en nadelen in kaart te brengen, zodat eigenaren een goede afweging kunnen maken over het besluit om wel/niet te transformeren.

Het programma VVPC is voor de gemeente geslaagd wanneer alle vakantieparken in het programma vitaal zijn of - wanneer dit niet mogelijk was - een andere bestemming hebben gekregen. Voor Ermerzand geldt dat nu al enkele jaren gesproken wordt over transformatie naar wonen. Ook als we na serieus onderzoek tot de conclusie komen dat hiervoor geen draagvlak is en we gezamenlijk afspraken maken over het opnieuw recreatief gebruiken van het park, waarbij niet-rechtmatige permanente bewoning wordt beëindigd, is het traject voor de gemeente geslaagd. In de wetenschap dat de bungalows met een perceelsgebonden beschikking een woonfunctie behouden.

Voor de eigenaren ontstaat er duidelijkheid over de toegestane gebruiksfunctie van het bungalows. Wanneer het draagvlak onder transformatie te gering is, zal uiteraard het traject voor die eigenaren die graag op het park blijven wonen niet geslaagd zijn.

Vraag 1.4

Is het ook mogelijk om te kiezen voor een hybride constructie, waarbij wonen én recreëren is toegestaan?

Antwoord

In het programma Vitale Vakantieparken gaan we, zoals eerder aangegeven, uit van 1 plan voor elk park. Voor een recreatief vitaal park is permanent wonen niet aan de orde. Deze parken blijven bedoeld voor recreatie. En wonen en vakantie houden vaak niet samen. Toestaan van permanent wonen is alleen bedoeld voor parken zonder een toeristische toekomst en waar permanent wonen al voor een deel toegestaan is. Zoals ook bij Ermerzand het geval is. Woningeigenaren beslissen mee om al dan niet te veranderen naar wonen.

Vraag 1.5

Met mijn perceelbeschikking heb ik toch al de bestemming wonen?

Antwoord

Nee, dit is niet het geval. Het bestemmingsplan op het gehele park is recreatie. Eigenaren met een perceelsgebonden beschikking mogen er zelf wel wonen, maar kunnen deze beschikking niet doorgeven aan familie of andere kopers. Bij een perceelbeschikking mogen de huidige eigenaren er wonen en bij verkoop ook de nieuwe eigenaren. Een beschikking is een soort van toestemming op het gebruik, ondanks het geldende bestemmingsplan.

Vraag 1.6

Wat zijn de voordelen om als woningeigenaar mee te veranderen naar wonen?

Antwoord

Op dit moment wordt er veel gewoond op Ermerzand, maar is wonen voor velen officieel niet toegestaan. Het park heeft namelijk de bestemming recreatie. Transformatie naar wonen betekent dat het park niet meer als vakantiepark wordt aangemerkt, maar als een gebied waar legaal gewoond mag worden. Dat heeft als voordelen financiële voordelen en legalisatie van onrechtmatig gebruik.

Voor eigenaren die op dit moment geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, maar wel in de vakantiewoning wonen, betekent transformatie dat u de woning na de transformatie naar een woonbestemming legaal mag bewonen of verhuren voor bewoning.

Het financiële voordeel voor individuele eigenaren wordt gevormd door de waardestijging van het perceel (woonpercelen hebben een hogere waarde dan recreatiepercelen). Wanneer u

beschikt over een perceelsgebonden beschikking is die waardestijging kleiner, omdat de woonfunctie op dit perceel al is toegestaan.

Tot slot is het transformatieproces ook een moment om na te denken over de toekomst van het park: wat is goed zoals het is, wat kan anders of beter wat willen we als eigenaren en gemeente. Van de verbeteringen of extra mogelijkheden die hierdoor ontstaan profiteert ook iedereen die meegaat in het transformatieproces.

Het voordeel van nu meegaan in de transformatie is dat de kosten over vele eigenaren gespreid kunnen worden. Iemand die niet meedoet en op een later moment alsnog wil transformeren komt voor hogere kosten te staan.

Vraag 1.7

Wat betekent veranderen naar wonen voor mij als eigenaar van een bungalow?

Antwoord

Veranderen naar wonen betekent dat, mocht u geen persoons- of perceelsgebonden beschikking hebben, u na de transformatie officieel mag wonen in uw bungalow. Als woningeigenaar bepaalt u zelf of u mee wilt veranderen naar een woonbestemming. Als er sprake is van waardevermeerdering van uw bungalow omdat u verandert naar wonen, is die waardevermeerdering voor u als woningeigenaar. De kosten die gemaakt moeten worden voor het uitvoeren van alle maatregelen die in het transformatieplan staan benoemd zijn daarentegen ook voor u als eigenaar. De gemeenteraad van gemeente Coevorden heeft verder besloten om een vereveningsbijdrage te heffen op de totale waardevermeerdering. Deze is vastgesteld op 20% van de waardestijging. De resterende 80% van de waardestijging is voor de eigenaar. Daaruit kunnen kosten van transformatie worden betaald. Hoe lager de kosten, hoe groter het voordeel voor de eigenaren. De vereveningsbijdrage wordt door de gemeente besteed aan recreatie en toerisme binnen de gemeentegrenzen. Het dient als compensatie voor het verloren gaan van recreatie op Ermerzand. De bestedingsdoelen zijn door de gemeenteraad vastgelegd. De wijze waarop de waarde wordt bepaald staat vermeld onder 3, Taxatie en verevening.

Vraag 1.8

Wat gebeurt er als ik niet mee verander naar wonen?

Antwoord

Bij voldoende animo op het park om te veranderen naar wonen, wijzigen we het bestemmingsplan van recreatie naar wonen. Als u niet mee wilt doen, houdt uw woning de bestemming recreatie. Dat betekent dat u niet mag wonen in uw bungalow. U mag deze alleen gebruiken voor de recreatieve verhuur of als tweede woning voor uzelf.

Daarnaast bestaat nog de optie van het overgangsrecht. Zie uitleg hierover in vraag 7.4 en 7.5

Vraag 1.9

De gemeente wil samenwerken met ons park voor transformatie. Uit de stukken blijkt niet dat de gemeente een goed en een toereikend beeld heeft van het park.

Welke inspanning gaat de gemeente doen in dit kader?

Antwoord

Vanuit het programma Vitale Vakantieparken wordt geïnvesteerd in het bijeenbrengen van de juiste informatie. Daarbij gelden twee zaken: in het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) beschikken we niet automatisch over informatie die bij andere afdelingen van de gemeente vastligt. In het kader van uw privacy is dit niet toegestaan. Daarnaast verandert door verkopen en verhuur de actualiteit regelmatig. Wij krijgen daar niet automatisch bericht van. Dus het kan zijn dat bepaalde kennis die we hebben niet meer helemaal actueel is.

Daarnaast heeft Vitale Vakantieparken Drenthe een quickscan van Ermerzand uitgevoerd, waarin wordt aangegeven hoe kansrijk transformatie is en welke zaken dan geregd zouden moeten worden. Deze quickscan is opgesteld door Vitale Vakantieparken Drenthe en samen met het bestuur van de CVE besproken en aan de commissie verstrekt.

Door contact met bestuur en bezoeken aan het park proberen we steeds een zo goed mogelijk beeld te hebben van wat er leeft en speelt. We nodigen u van harte uit om contact te zoeken als u ons wilt informeren over zaken.

Vraag 1.10

Erkent de gemeente Coevorden dat zij het probleem zelf heeft gecreëerd door permanente bewoning toe te staan? Als nu gezegd wordt dat problematiek ontstaat door verschillen tussen recreatie en wonen?

Antwoord

In het verleden is er op beleid, inzichten en afwegingen van toen gekozen voor het verstrekken van persoons- en perceelsgebonden beschikkingen. Inmiddels is er veel veranderd. Zowel aan kennis over bewoning op vakantieparken, het gebruik van vakantieparken door verschillende groepen in de samenleving als aan de vraag op de woningmarkt, zowel in de markt voor vakantiewoningen als in de markt voor permanente woonruimte. Dit maakt dat voortschrijdend inzicht is ontstaan wat wel en niet wenselijk is. En dat er nu andere keuzes gemaakt worden dan 15-20 jaar geleden.

Vraag 1.11

Bij welk percentage komt Ermerzand in aanmerking om te transformeren naar wonen?

Antwoord

De gemeente werkt mee aan transformatie als het grootste deel van de eigenaren kiest voor transformatie. Het exacte aantal blijft een afweging en het komt niet op 1 aan. Daarmee hebben de eigenaren onderling ook een gezamenlijk belang of gezamenlijke verantwoordelijkheid.

Vraag 1.11b

Wat is "het grootste deel"?

Antwoord

Momenteel heeft de gemeente geen harde eis gesteld als ondergrens voor minimale deelname. Eerder is aangegeven dat in ieder geval ca. 165-170 eigenaren mee zouden moeten doen. Vooralsnog is er voor gekozen om de situatie te beoordelen als bekend is hoeveel eigenaren met de transformatie meegaan. Voor een eventuele bestemmingswijziging zal het besluit voor de transformatie ook nog moeten worden voorgelegd aan de gemeenteraad die een definitief besluit neemt.

Vraag 1.11a

Heeft de uitspraak van de Hoge Raad nog invloed hierop? Ik heb begrepen dat de Hoge Raad gesteld heeft dat iedereen mee moet doen. Is hier al meer duidelijkheid over?

Antwoord

Er wordt op dit moment uitgezocht in hoeverre de uitspraak van de Hoge Raad over deelname aan transformatie in een situatie zoals Ermerzand (grond collectief eigendom) van toepassing is in Ermerzand. Hier wordt een extern deskundige bij betrokken.

Vraag 1.12

Wat gebeurt er als het park niet transformeert?

Antwoord

In die situatie behoudt het park haar huidige bestemming van recreatie. Dan zal de gemeente, samen met het eigenaren, bespreken hoe de bungalows waar niet permanent mag worden gewoond weer gebruikt worden voor recreatie. De gemeente zal dan hierop handhaven, zoals op dit moment ook bij andere parken gebeurt. Eigenaren met een perceelsgebonden beschikking of een persoonsgebonden beschikking kunnen ook in die situatie wel blijven wonen.

Vraag 1.12a

U stelt dat de gemeente gaat handhaven als het park niet transformeert Mag de gemeente handhaven bij eigenaren die bijvoorbeeld al langer dan 10 jaar op een recreatiepark hebben gewoond?

Antwoord

Op een recreatiepark mag niet worden gewoond, tenzij de eigenaar in het bezit is van een persoonsgebonden- of perceelsgebonden beschikking. De duur van de eventuele bewoning is voor handhaving niet van belang.

Vraag 1.13

Maakt de gemeente onderscheid tussen woonpark en woonwijk?

Antwoord

Bij transformatie van vakantieparken naar een woonbestemming is het de keuze aan gemeente en park(eigenaren) op welke wijze een park na transformatie wordt ingericht. Omdat het gaat om een bestaande situatie is een 'ombouw' naar een gewone woonwijk niet realistisch. Vaak is dit ook niet wenselijk: een park dat voor transformatie in aanmerking komt heeft vaak een ander karakter dan een 'echte' woonwijk: veel groen, kleinschalig, collectief eigendom et cetera. Vaak is het de opgaven en de wens om dat bijzondere karakter juist in stand te houden.

Vraag 1.14

Onder welke voorwaarden zijn de huidige beschikkingen voor permanente bewoning afgegeven?

Antwoord

Zie beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden, augustus 2010, Artikel 3, Voorwaarden voor verlening Persoonsgebonden Beschikking:

"3.1. Om in aanmerking te komen voor een Persoonsgebonden Beschikking dient aan de volgende twee voorwaarden te worden voldaan:

- a. de Bewoner moet voor, maar in ieder geval op 31 oktober 2003 het Recreatieverblijf waarvoor hij een Persoonsgebonden Beschikking aanvraagt permanent hebben bewoond, en deze sedertdien onafgebroken permanent bewonen;
- b. het Recreatieverblijf waarvoor de Persoonsgebonden Beschikking wordt aangevraagd moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit op het moment van de aanvraag stelt aan een reguliere woning."

Vraag 1.15

Op dit moment wordt ook verhuurd aan arbeidsmigranten (thans geheten internationale werknemers shortstay). Is dit toegestaan?

Antwoord

Het is niet toegestaan om een woning met een recreatiebestemming te verhuren aan internationale werknemers. Transformatie naar een woonfunctie betekent dat de regels voor wonen, zoals de gemeente die voor alle woongebieden in het bestemmingsplan heeft vastliggen, van toepassing zijn. Daarin staat dat het niet toegestaan is een woning op te delen in kamers en die aan verschillende personen te verhuren (verkamering/logiesfunctie). Dit betekent dat de huidige ongeoorloofde verhuur aan internationale werknemers ook na de transformatie niet is toegestaan. Met het verhuren van uw bungalow aan een uitzendbureau die het vervolgens verhuurt aan meerdere internationale werknemers bent is de eigenaar nog steeds verantwoordelijk.

Bovendien beraadt de gemeente zich op dit moment op de invoering van zelfbewoningsplicht. Zelfbewoningsplicht is een woning die wordt aangewezen, waarin alleen de eigenaar mag wonen. Het is niet bekend of invoering hiervan voor alle woningen van toepassing wordt of alleen voor woningen in bepaalde gebieden.

Vraag 1.15a

Waarom schrijft de gemeente de eigenaren die nu verhuren aan internationale medewerkers niet aan? Al is het maar om hen te wijzen op de consequenties als er op gecontroleerd gaat worden.

Antwoord

De gemeente is momenteel met diverse verhuurorganisaties en uitzendbureaus in overleg om het gebruik van recreatiwoningen door internationale medewerkers op recreatieparken te beëindigen. Sinds dit najaar heeft de gemeente een huisvestingsbeleid voor internationale werknemers, waarmee verhuurorganisaties alternatieve huisvesting kunnen ontwikkelen.

Vraag 1.16

Wat is het effect van de brief van minister Hugo de Jonge van 29 juni 2023 naar de 2^e kamer? Waarin hij spreekt over dat gemeenten moeten nadenken over wonen op vakantieparken.

Antwoord

Er is een enorm woningtekort. De minister heeft de opdracht om meer woningen te realiseren. Daarbij worden alle opties bekeken, waaronder vakantieparken. Veel provincies en gemeenten hebben weinig zicht op de situatie op de vakantieparken. Daarnaast ontbreekt het vaak aan beleid binnen gemeenten hoe hier mee om te gaan. Drenthe behoort echter bij de provincies die het al wel goed in beeld hebben. De meeste gemeenten binnen de provincie hebben zelfs al een keuze gemaakt over de toekomstige bestemmingen van vakantieparken.

In de brief van de minister wordt aangegeven dat er landelijk ongeveer 60 parken in beeld zijn om te wijzigen van recreëren naar wonen. Daarvan liggen er ca. 20 in de provincie Drenthe. Wij denken dat de minister zich ontrecht 'rijk rekent'. Met een transformatie komen er niet meer woningen bij – de parken waar transformatie wordt onderzocht worden grotendeels al bewoond.

Vraag 1.16a

U stelt dat minister De Jonge zich rijk rekent, maar als de gemeente gaat handhaven dan komt de gemeente nog meer woningen tekort. Of heeft u hier een oplossing voor?

Antwoord

De markt voor huurwoningen of koopwoningen speelt geen rol in de afweging om het wonen op recreatieparken al of niet toe te staan. Leidend hierin is het toegestane en beoogd gebruik in het geldende bestemmingsplan.

Vraag 1.17

Hoe blijf ik op de hoogte van de vorderingen van het transformatieproces?

Antwoord

De gesprekken die de transitiecommissie heeft met VVPC (de projectleider), de gemeente en externe deskundigen worden vastgelegd in verslagen. Deze verslagen zijn met de eigenaren gedeeld. Daarnaast verzenden gemeente en de transitiecommissie periodiek nieuwsbrieven aan bewoners en eigenaren met daarin een samenvatting van wat er is besproken en een korte vooruitblik naar de toekomst.

Vraag 1.18

Hoe weet ik dat mijn belangen goed worden vertegenwoordigd?

Antwoord

Hiervoor is de transitiecommissie aangesteld in de ALV. Naast de commissie is er een werkgroep gevormd met als doel om als sparringpartner voor de commissie zoveel mogelijk vragen te stellen en te beantwoorden voor de eigenaren, die gaan over zaken waar de eigenaren graag duidelijkheid in willen hebben. Dus geef al uw vragen, aarzelingen en belangen zoveel mogelijk door aan de commissie. Stuur u hiervoor een mail aan transitie.ermerzand@gmail.com. Daarnaast kunt u deelnemen in de werkgroep, waardoor u ook in de gelegenheid bent om uw eigen aandachtspunten in te brengen.

Vraag 1.19

Hoe gaat de gemeente in tussentijd om met verzoeken tot permanente bewoning? Worden deze verleend of oogluikend toegestaan? Of juist niet?

Antwoord

De gemeente verleent geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen meer. Dat gebeurde al enige tijd niet meer en ook met de mogelijke transformatie naar een woonpark verleent de gemeente geen nieuwe beschikkingen meer. Dit geldt voor alle vakantieparken. Ten aanzien van het oogluikend toestaan van permanente bewoning: zo lang de gemeente in gesprek is met het park over een transformatie naar een woonfunctie, zal de gemeente niet starten met een actieve handhaving op bewoning zonder beschikkingen.

Vraag 1.20**Gaat de gemeente de afgegeven beschikkingen eraf halen?***Antwoord*

Nee, dat is de gemeente nu niet van plan. Tot op heden worden de afgegeven beschikkingen gerespecteerd. Na transformatie zullen deze beschikkingen wel verdwijnen: ze hebben dan immers geen functie meer, aangezien dan iedereen mag wonen.

Vraag 1.21**Hoe wordt het gebruik van de bungalow als 2^e woning gezien?***Antwoord*

De bungalow gebruiken als 2^e woning wordt gezien als recreatie.

Vraag 1.22**Welke stappen worden doorlopen in het transformatieproces?***Antwoord*

De transformatie wordt doorlopen in 4 fasen, zie hiervoor ook de bijgaande planning

- Fase 1 is de verkenningsfase: Willen we überhaupt gaan onderzoeken of we willen transformeren naar wonen.

Hier voor is door de transitiecommissie een enquête gehouden onder alle eigenaren, waarvan een grote meerderheid heeft gezegd: Ja, ga maar onderzoeken óf om een keus te kunnen maken wil ik weten hoe het financieel zit. Ook heeft een kleine minderheid aangegeven niet te willen transformeren. Op basis van deze uitkomst is de transitiecommissie verder in gesprek gegaan met de gemeente en VVPD.

Met als uitkomst een getekende afsprakenbrief waarin staat: op basis van welke afspraken we de transitie gaan onderzoeken en het in kaart brengen van alle consequenties

- Fase 2 is de onderzoeksfase: het in kaart brengen van alle consequentie (plussen en minnen) als het park gaat transformeren naar wonen. Op dit moment zitten we nog midden in deze fase. Hierbij wordt o.m. gekeken naar:

- Taxatie van de waardeverandering van het park
- Stedenbouwkundige analyse van het park (wat zijn de kwaliteiten en wat te behouden, verbeteren of afstoten)
- Gesprekken met deskundigen over bepaalde thema's: openbare ruimte, groen, wegen, riolering, algemene voorzieningen, etc.
- Opstellen van een concept transformatieplan (wat wordt anders)
- Bepalen van welke meerwaarde bij een eventuele bestemmingswijziging
- Fase 3: Is de uitwerkingsfase van een gedragen transformatieplan met o.a. een plan van aanpak, planning, financiële paragraaf, etc. Initiatief hiervoor ligt voor een groot deel bij de eigenaren.

Vraag 1.22a Wat wordt hierbij van de eigenaren verwacht?*Antwoord*

De eigenaren zullen in onderlinge afstemming een individuele afweging moeten maken over de toekomst van het park.

- Fase 4: Uitvoeringsfase bestemmingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure

Vraag 1.23**Wat zijn de voor- en nadelen van het belastingregime bij een transformatie?***Antwoord*

Dit zoeken we op dit moment uit. We verwachten hier in Q1 van 2024 antwoord op te kunnen geven. De gemeente geeft de gevolgen voor forenzenbelasting, toeristenbelasting, woz, afvalstoffenheffing en rioolbelasting aan. Voor inkomstenbelasting vragen we advies van een fiscalist over wat een transformatie in algemene zin voor de inkomstenbelasting betekent. De eigenaar bepaalt zelf of diegene overlegt met een financieel adviseur over zijn of haar persoonlijke situatie.

Vraag 1.24

Per 1 januari 2024 kunnen individuele eigenaren een persoonsgebonden beschikking voor wonen aanvragen. In hoeverre speelt dit nog een rol bij een transformatie?

Antwoord

In principe kunnen eigenaren altijd een aanvraag indienen voor een individuele beschikking of vergunning. De gemeente toetst deze aanvraag aan gemeentelijke wetgeving, beleid en voorwaarden. Een aanvraag leidt niet automatisch tot toekenning. De gemeente Coevorden heeft beleid vastgesteld voor het al dan niet verlenen van omgevingsvergunningen voor het wonen in een recreatiwoning en binnen welke kaders dit plaatsvindt. De strekking van dit beleid is dat transformatie in principe plaatsvindt via een bestemmingswijziging van een geheel park en dus niet via individuele omgevingsvergunningen.

Vraag 1.24a

Er staat een tegenstrijdigheid in deze Q&A. Bij vraag 1.19 staat dat er geen beschikkingen meer worden afgegeven door de gemeente. Bij vraag 1.24 staat dat persoonsgebonden beschikkingen kunnen worden aangevraagd?

Antwoord

Zie het antwoord bij vraag 1.24 (aangepast)

Vraag 1.25

Heeft het voordelen om mijn woonadres buiten het park om te zetten naar mijn bungalow met een perceelsgebonden beschikking op Ermerzand?

Antwoord

U mag zowel wonen op uw huidig adres en in uw bungalow met een beschikking. Het maakt dan niet uit op welk adres u staat ingeschreven.

Vraag 1.26

Welk voordeel heeft een bungalow met een perceelsgebonden beschikking met het transformeren naar wonen?

Antwoord

U mag zowel wonen op uw huidig adres en in uw bungalow met een beschikking. Het maakt dan niet uit op welk adres u staat ingeschreven.

Vraag 1.26

Wij krijgen de verslagen nu soms met meerdere tegelijk. Kan dit ook wat korter op elkaar en dan per verslag als deze vastgesteld is?

Antwoord

Dat zal gaan gebeuren.

2. PARK EN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Vraag 2.1

Wie gaat over de gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen?

Antwoord

De gemeenschappelijke ruimte en de algemene voorzieningen zijn eigendom van het park (CvE en eigenaren). Dus het park beslist hier zelf over. Indien het park wijzigingen wenst van de huidige ruimte en/of voorzieningen is het verstandig dit (bij een transformatie) mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Bij algemene voorzieningen moet u denken aan: het receptiegebouw, het zwembad, het eiland, de tennisbaan, het strand, de midgetgolfbaan, de speeltuin, etc.

Vraag 2.2

Waarom worden de algemene voorzieningen nu opgepakt en wanneer valt dit besluit?

Antwoord

Los van de transformatie staat het park ook zelf op een bezinningsmoment 'wat te doen met de algemene voorzieningen als het een woonpark wordt?'. Bepaalde voorzieningen worden niet of weinig gebruikt en de vraag ontstaat dan of die voorzieningen in stand moeten worden gehouden, worden aangepast of worden afgestoten. Het besluit over deze voorzieningen is aan het park zelf, maar moet nu al wel meegenomen worden in het streefbeeld. Zo kunnen we eventuele toekomstige aanpassingen meenemen in het bestemmingsplan.

Vraag 2.3

Hoe wordt het besluit over wel of niet handhaven van de algemene voorzieningen genomen?

Antwoord

Dat is op dit moment nog niet bekend. De CvE en de VvE zijn hier leidend in.

Vraag 2.4

Als het park getransformeerd wordt tot woonpark, wie is dan verantwoordelijk voor de kosten van infrastructuur (riool, wegen, verlichting, afval)?

Antwoord

Uitgangspunt is altijd dat de eigenaar verantwoordelijk is voor beheer en onderhoud van de infrastructuur. Bij Ermerzand ligt het huidige eigendom van wegen, riool, verlichting e.d. bij de gezamenlijke eigenaren. Daarmee zijn de gezamenlijke eigenaren op dit moment verantwoordelijk voor de staat en dus de kosten van het onderhoud.

Het is niet zo dat bij transformatie naar wonen de gemeente automatisch eigenaar wordt van de infrastructuur.

Mocht overname eventueel aan de orde komen, dan moet de over te dragen staat van de infrastructuur voldoen aan de huidige eisen en wet- en regelgeving. Er wordt daarbij ook gekeken naar de resterende levensduur. De infrastructuur voldoet hier op dit moment niet aan. Dat zou betekenen dat grootschalig onderhoud of vervanging nodig is. Het is aan de gezamenlijke eigenaren en de gemeente om hierin een keuze te maken.

Vraag 2.5

De grond met infrastructuur is enige jaren geleden door de gemeente aan het park verkocht. Golden deze eisen van de gemeente destijds niet?

Antwoord

In 2018 is de grond inclusief het recht van erfpacht gekocht door het park. De infrastructuur staat hier los van. Immers, die was altijd al eigendom van het park.

Vraag 2.6

De inspectie door de veiligheidsdiensten heeft nog niet aangetoond dat die diensten voldoende ruimte hebben, maar of de constructie van het wegdek die zware voertuigen (brandweer?) aan kan is ook niet onderzocht. Er geldt niet voor niets een beperking voor zware voertuigen op de op de gemeenschappelijke weg. Wie draait op voor de herstelkosten voor het geval dat?

Antwoord

Dat zal niet veranderen. Dit blijft, net als nu ook het geval is, voor de eigenaar van de weg. We hebben de Veiligheidsregio gevraagd om een advies te geven over de huidige situatie. De belasting van de weg door hulpdiensten heeft meer een eenmalig karakter. Ervaring van andere parken leert dat het vaak de eigenaren zelf zijn die de weg belasten met zwaar verkeer, al of niet in opdracht (bv. verhuiswagens). Daarnaast is bewegwijzering en bereikbaarheid van de bungalows zeer belangrijk voor de bereikbaarheid van woningen bij een noodsituatie.

Vraag 2.7

Waarom staat in de enquête over de algemene voorzieningen alleen een minimum en maximum variant?

Antwoord

De minimale en maximale variant in de enquête gaan over de algemene voorzieningen van het park Ermerzand. Daar gaat de gemeente niet over, daar gaan de VvE/CvE van het park over. Ook het park stond in een fase om na te denken over wat zij willen met de algemene voorzieningen. Het transformatieproces is een goed moment om daar keuzes in te maken. Zo kunnen eventuele aanpassingen meegenomen worden in het (mogelijke) nieuwe bestemmingsplan. Er is een minimale en maximale variant uitgewerkt om een keuze te kunnen maken tussen beide uitersten. Dus geen keuze voor óf minimum óf maximum, maar vanuit die uitersten een keuze maken of wellicht ergens ertussen uit te komen. Dat is aan het park zelf.

Vraag 2.8

Ik vind het lastig om keuze te maken over de algemene voorzieningen als ik de financiële consequenties niet ken.

Antwoord

De transitiecommissie heeft besloten om eerst een globale inventarisatie te maken van de wensen omtrent het gebruik en bezit van algemene voorzieningen. Op basis daarvan kunnen verdere uitwerkingen en doorrekeningen worden gemaakt. Om uiteindelijk te komen tot een definitief besluit van de huidige voorzieningen, maar mogelijk ook van nieuwe gewenste ontwikkelingen.

Vraag 2.9

Wat is het afvalbeleid voor recreatiwoningen en woning en met een woonbestemming?

Antwoord

De gemeente heeft onlangs het afvalbeleid met daarbij het effect voor de vakantieparken opnieuw vastgesteld. Als het park valt onder de definitie 'inrichting', wat bij de meeste vakantieparken van toepassing is, dient het park zelf zorg te dragen voor afvoer van het afval. Als het park een woonbestemming krijgt, is de gemeente verplicht om het afval in te (laten) zamelen.

Vraag 2.10

De gemeente stelt dat de eigenaar verantwoordelijk is voor het riool, afval en dergelijke. Als ik het goed heb begrepen uit de Raadsstukken gaat de gemeente het park verplichten om over te gaan tot het ophalen van het afval door Area. Dat lijkt tegenstrijdig.

Antwoord

De gemeente zal niet verplichten tot het ophalen van het afval door Area, alleen is het volgens de wet wel verplicht het aan te bieden en daarmee afvalstoffenheffing in rekening te brengen.

Vraag 2.11

Wat zijn de kostenconsequenties als de gemeente het ophalen van het afval gaat verzorgen?

Antwoord

Beide situaties zijn moeilijk vergelijkbaar. De kosten zullen waarschijnlijk iets hoger zijn, maar eigenaren kunnen ook hun groenafval aanbieden en ontvangen een pas voor de milieustraat van de gemeente.

3. TAXATIE EN VEREVENING

Vraag 3.1

Waarom wordt een taxatie uitgevoerd?

Antwoord

Om de waardeverandering van de grond te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de grond van de huidige situatie/bestemming en de huidige marktwaarde van de grond van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele bungalow nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is het gebruiksrecht nu en na de bestemmingswijziging waard? Door de functieverandering verandert de woning niet, alleen de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau wat vertaald wordt naar een waardestijging op perceelsniveau.

Vraag 3.2

In wiens opdracht wordt de taxatie gedaan?

Antwoord

Voor Ermerzand hebben zowel het park als de gemeente mogelijke taxateurs ingebracht. Uiteindelijk is de taxateur gekozen die door het park is ingebracht (Zwanenburg). Zowel het park als de gemeente hebben vooraf aangegeven voldoende vertrouwen te hebben in de deskundigheid en onafhankelijkheid van de gekozen taxateur. Zij worden hierin bijgestaan door een ervaren externe deskundige die betrokken is bij de meeste taxaties van transformatieparken in Drenthe via VWP Drenthe.

Vraag 3.3

Wie betaalt de taxatie?

Antwoord

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die mee willen transformeren. Dus de kosten voor taxatie worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren, zodat eigenaren nu niet voor kosten komen te staan, terwijl ze niet weten of de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 3.3a

Hoe hoog zijn de taxatiekosten?

Antwoord

De kosten van de taxatie bedragen ca. € 15,- per bungalow.

Vraag 3.4

Bij een woning met een perceelsgebonden beschikking is er toch geen voordeel bij een transformatie?

Antwoord

Ook bij een woning met een perceelsgebonden beschikking zijn er enkele voordelen bij een transformatie en de daaruit volgende bestemmingswijziging:

- a. Een recreatiewoning kan voor maximaal 70% worden gefinancierd, wat betekent dat 30% eigen geld nodig is. Een reguliere woning (met woonbestemming) kan voor 100% worden gefinancierd.
- b. Voor de financiering van een recreatiewoning wordt 0,8 procentpunt bij de hypotheekrente geteld. De financiële instelling kijkt dan naar de bestemming in het bestemmingsplan. Een beschikking is voor hen niet van belang.

Beide voordelen maken dat er meer mensen kunnen zijn die dan de bungalow kunnen kopen, wat een prijsopdrijvend effect heeft in de woonmarkt.

Het nadeel is dat het belastingregime wat ongunstiger wordt. Dit nemen we mee in de onderzoeksfase.

Vraag 3.4a

Een recreatiewoning met een perceelsgebonden beschikking kan voor 100% gefinancierd worden bij de ING. En als dat bij andere banken anders ligt, dan is dat volgens mij meer in de richting van 70% dan van 30%.

Antwoord

Ook bij de ING kunnen recreatiewoningen inmiddels niet meer voor 100% gefinancierd worden. De eerder aangegeven 30%, moet inderdaad 70% zijn, dit was foutief weergegeven en inmiddels in bovenstaand antwoord aangepast.

Vraag 3.5

Welke kosten kan ik verwachten?

Antwoord

De exacte omvang van die kosten is op dit moment nog niet aan te geven. Gedacht kan worden aan de kosten van de taxateurs, de kosten van de inspectie van de woningen, de vereeningsbijdrage, de leges voor de bestemmingsplanwijziging, kosten voor de kwaliteitsimpuls die de provincie vraagt, kosten voor eventuele noodzakelijke of gewenste aanpassingen van uw recreatiewoning, de infrastructuur of het groen, enz.

Vraag 3.6

Kunt u d.m.v. een hypothese een voorbeeld geven van de vereening?

Antwoord

Dit doen we niet. In de praktijk merken we dat hypothetische voorbeelden een eigen leven gaan leiden waar betrokkenen zich te veel aan vast houden. Bovendien verschilt de waardestijging per park.

Vraag 3.7

Ik heb een perceelsgebonden beschikking. Dan is er toch geen sprake van een vereeningsbijdrage? Mijn waarde van de woning wordt lager. Nu is het een unieke positie.

Antwoord

Zie ook vraag 3.4. De vereeningsbijdrage is van toepassing als er sprake is van een waardestijging. Of er bij de bungalow met een perceelsgebonden beschikking wel of geen sprake is van waardestijging is dus afhankelijk van de uitkomst van de taxatie en het oordeel van de taxateurs. Op voorhand kunnen we hier niets over zeggen.

Vraag 3.8

Wordt de taxatie nog gewijzigd gedurende het proces?

Antwoord

Een taxatie is altijd een momentopname, diverse factoren zijn aan verandering onderhevig, bijvoorbeeld een gewijzigde waarde peildatum. Verder is de taxatie bedoeld om te komen tot een waardering. Dit is een inschatting, gebaseerd op dat moment geldende referenties en geen exacte wetenschap. Het is bedoeld ter onderbouwing om te laten zien hoe een bepaalde waarde tot stand gekomen is. De bijdrage kan altijd toe- en afnemen in de toekomst. Deze waardes worden na de vaststelling niet meer gewijzigd. Gemeente en parkeigenaren bepalen

in het proces volgens het stappenplan transformatie samen wanneer de taxatie wordt uitgevoerd. De waarde die daaruit naar voren komt wijzigt niet meer.

Vraag 3.9

Moet elke bungalow worden getaxeerd?

Antwoord

Nee, de taxateur zal de waardeverandering taxeren op basis van de verandering van het gebruik op de grond (van recreatie naar wonen). Dit doet hij door het gehele park in oogenschouw te nemen, waarbij uitgangspunt is dat elke bungalow gebruik mag maken van 158m². Dit ondanks verschillen in de werkelijke situatie.

Vraag 3.10

Bij de toekomstige bestemming neem ik aan dat het wel om de waarde op dit moment gaat. Dus wat de grond op dit moment van de taxatie waard is met de bestemming recreatie en wat zou het op dit moment waard zijn met de bestemming wonen.

Antwoord

De taxateur beoordeelt de waardestijging van het transformeren van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Daarbij zullen alle factoren, zowel positief als negatief, worden meegewogen. Het is aan de taxateur aan te geven in hoeverre deze van invloed zijn.

De taxateur heeft bij het bepalen van de waardestijging, de verkoopprijzen van Ermerzand vergeleken met ander recreatief onroerend goed in Drenthe (2019-2013). Daarbij bleek dat Ermerzand bij de start vanaf het onderzoek naar transformeren (medio 2020) een sterkere prijsstijging kende dan vergelijkbare objecten. Deze sterkere waardestijging komt, omdat de markt een voorschot neemt op het mogelijke definitief mogen wonen. De afgelopen jaren zijn ca. 65 bungalows van eigenaar gewisseld van eigenaar, waarbij nagenoeg iedereen heeft gekocht om er te gaan wonen. Als de transformatie niet doorgaat zal deze extra weerstijging verdwijnen en zullen de verkoopprijzen weer marktconform worden met andere recreatiewoningen.

Vraag 3.10a

Hoe hoog is de waardestijging en wat moeten we betalen aan vereveningsbijdrage?

Antwoord

Waardeverhoging voor bungalow met recreatieve bestemming of met een persoonsgebonden beschikking:

Getaxeerde waardestijging € 24.000,-
Vereveningsbijdrage 20% € 4.800,-

Waardeverhoging voor bungalow met een perceelsgebonden beschikking:

Getaxeerde waardestijging € 10.000,-
Vereveningsbijdrage 20% € 2.000,-

Voor meer gedetailleerde informatie, zie hiervoor het taxatierapport.

Vraag 3.11

Is het bekend dat de grond in collectief eigendom is bij de CvE en eigenaren slechts 3 ha. Van de 18 ha. Gebruiken?

Antwoord

Ja, en hier wordt rekening mee gehouden door de taxateurs

Vraag 3.12

Kan de bijdrage voor de transformatie ook betaald worden bij verkoop van de woning?

Antwoord

Nee, de kosten voor de transformatie moeten betaald worden bij de bestemmingswijziging, omdat op dat moment ook de waardestijging plaatsvindt. Wel kan gebruik worden gemaakt van de financieringsopties zoals omschreven bij het antwoord van vraag 3.13

Vraag 3.13

Hoe gaat de gemeente om met eigenaren die wel mee willen in de transformatie, maar de kosten hiervoor niet kunnen betalen?

Antwoord

De gemeente biedt aan alle eigenaren de volgende financieringsopties aan:

- Betaling in 1 keer, al of niet met een externe individuele financiering
- Betaling in 36 gelijke maandelijkse termijn

Indien er eigenaren zijn die dit niet kunnen betalen kan het de eigenaar/park zelf nog:

- Een externe financier benaderen voor een financiering met hypothecaire inschrijving.
- Financiering door een collectief van eigenaren die een financiering willen verstrekken met hypothecaire inschrijving, vergelijkbaar met de eerdere aankoop van de grond.

Indien dit ook niet mogelijk is, biedt de gemeente nog maatwerk aan:

- voor diegene die wel mee willen in de transformatie, maar dat niet kunnen betalen. Deze oplossing kan per eigenaar verschillen. Dan vindt een gesprek plaats met Sociaal Domein van de gemeente op basis van alle financiële gegevens van de eigenaar. Dan wordt gezocht naar een individuele oplossing.

Vraag 3.14

Hoe wordt de grondwaarde straks bepaald? Wordt deze residueel bepaald? Of welke andere berekeningswijze wordt gebruikt. (ik hoef dus geen uitleg over dat het alleen over grond gaat, of alleen over de 158 m² wordt berekend. Het gaat echt over de rekenmethode)

Antwoord

De taxateur legt de rekenmethode uit in het taxatierapport. Verder licht de taxateur de methode toe op de bijeenkomst van 9 december a.s.

Vraag 3.15

Als de bungalow met een perceelsgebonden beschikking niet meegaat met de transformatie, blijft dit dan een recreatiwoning met een woonbeschikking? In die situatie kun je zowel wonen als recreëren. Dat is toch een voordeel? Houdt de taxateur hier rekening mee?

Antwoord

De taxateur weegt deze situatie mee in zijn waardebeoordeling.

Vraag 3.16

Betaal je ook een vereveningsbijdrage als je niet meedoet met de transformatie?

Antwoord

Een eigenaar die niet meedoet met de transformatie hoeft geen vereveningsbijdrage te betalen. Er vindt immers ook geen waardestijging plaats.

Vraag 3.17

Betaal je ook vereveningsbijdrage over het algemene deel waar wij 1/260^e deel eigenaar van zijn?

Antwoord

In principe niet. De taxateur taxeert dit deel niet apart. Wel wegen we de kwaliteit van de directe omgeving mee in de waardestijging van de gebruikte grond van de kavel.

Vraag 3.18

Wordt bij de taxatie meegewogen of een bungalow een goede ligging heeft of een mindere?

Antwoord

Nee, de taxatie wordt uitgevoerd op parkniveau, waarbij niet naar de individuele verschillen per kavel wordt gekeken. Daarnaast houden we voor elke bungalow de minimale kaveloppervlakte van 158 m² aan, dit ondanks individuele grotere kavels in de praktijk.

Vraag 3.19

Voor de vaststelling van de WOZ is het park opgedeeld in regio's. Gebeurt dat ook bij de vaststelling van de vereveningsbijdrage?

Antwoord

Nee, we voeren de taxatie uit op parkniveau. Daarnaast is de vereveningsbijdrage een vast percentage van 20% die is vastgesteld door de gemeenteraad van Coevorden.

Vraag 3.20

Wordt bij de taxatie rekening gehouden met de grootte/oppervlakte/aanbouw/staat van de bungalow?

Antwoord

Nee, we voeren de taxatie uit op parkniveau en op het perceel/de grond uit. Zie ook eerdere beantwoording.

Vraag 3.21

In de taxatie is een waardestijging meegenomen voor een beperktere financiering. Terwijl de ING-bank wel 100% financieringen geeft voor recreatiewoningen.

Antwoord

Bij de aankoop van een recreatiebungalow met de functie 'permanente bewoning' is het alleen de ING die het financiert als wonen, alle andere geldverstrekkers financieren het als recreatie voor maximaal 70% van de taxatiewaarde, met een hoger rentepercentage en volledige aflossing. Kopers die al een hypotheek bij de ING hebben, kunnen hun bestaande hypotheek meenemen naar een recreatiebungalow met de functie 'permanente bewoning'. In alle andere gevallen dient er een nieuwe hypotheek (bij de ING) te worden afgesloten tegen het actuele rentetarief. Na het omzetten van het bestemmingsplan kunnen ook bestaande hypotheken van andere geldverstrekkers worden meegenomen naar de bungalows op het Ermerzand. Dit verklaart de waardestijging die we verwachten na het omzetten van het bestemmingsplan voor recreatiebungalows met de functie 'permanente bewoning'.

Vraag 3.22

De waarde van de woning is bepaald aan de hand van een aantal criteria. Daarbij wordt een deel van de waarde ook bepaald wat iemand over heeft voor de bungalow. De ligging van Ermerzand is heel bepalend waarom mensen zoveel geld bieden. Op andere locaties wordt ook minder geboden per m² kavel als de kavel groter is. Dat betekent dat marktwerking en speculatie de prijs ook heeft opgedreven.

Antwoord

De waardestijging van Ermerzand is gebaseerd op de werkelijke verkoopprijzen in de afgelopen jaren. Daarbij heeft de taxateur aangegeven dat de waardestijging zich al enige tijd voordoet, ook zonder een definitieve woonbestemming. Dat risico nemen kopers en dat betekent inderdaad een speculatief deel. Bij alle aan- en verkopen die door Zwanenburg zijn uitgevoerd op Ermerzand, en dat is een heel groot deel, zijn eigenaren en kopers volledig geïnformeerd over de nog onzekere situatie en desondanks is de markt bereid de extra gestegen verkoopprijzen te betalen. Daarnaast is de waardestijging niet alleen gekoppeld aan speculatie op een woonfunctie. Nieuwe eigenaren beschouwen het als een woning, investeren er in, gaan verbouwen of knappen het op. Daarmee investeren ze ook in het park. Alleen zonder het woonperspectief, hadden niet veel eigenaren die investering gedaan.

Vraag 3.23

De WOZ-waarde van de bungalow is behoorlijk gestegen in de afgelopen tijd. Heeft speculatie daar nog een rol in gespeeld.

Antwoord

De WOZ-waarde van objecten wordt gebaseerd op uitgevoerde transacties. Daarbij kijkt de gemeente naar vergelijkbare objecten die in die periode verkocht zijn. Dat betekent dat de WOZ-waarde meebeweegt bij stijging en daling van de daadwerkelijke verkoopprijzen. Bij een waardestijging van de bungalow stijgt inderdaad ook de WOZ bijdrage.

Vraag 3.24

Ook het belastingregime in box 3 is gestegen, alleen niet zoveel als de WOZ-waarde. Als recreant, die wil blijven recreëren, heb ik zorg over de waardestijging van mijn perceel. Ik begrijp dat daarbij zowel een collectief als individueel belang is.

Antwoord

Het besluit om te transformeren naar wonen zal alleen genomen worden als er een overgrote deel van de eigenaren dat wenst. Dit besluit wordt inderdaad op parkniveau genomen. Welke keus ook wordt gemaakt, wel of niet transformeren, in beide gevallen zullen er situaties zijn dat het besluit voor individuele eigenaren nadelig uitpakt. Voor de meeste eigenaren zal het wel een voordeel opleveren, anders zou het park niet tot dat besluit zijn gekomen.

De recreant die niet mee wil in de transformatie (die keuze moet er m.i. zijn) hoeft geen vereveningsbijdrage te betalen. Wil recreant wel de woonbestemming, maar blijft hij/zij recreëren, dan betaald de eigenaar wel mee.

Vraag 3.25

Is de verevening een belasting voor de gemeente?

Antwoord

De verevening is geen belasting. De gemeente verlangt een compensatie voor het verdwijnen van recreatief vastgoed en investeert dit elders in de gemeente in recreatieve voorzieningen. Hiervoor betalen eigenaren 20% van de meerwaarde, die ze door de omzetting naar een woonfunctie krijgen. De doelen liggen vast in de gemeentelijke structuurvisie.

Vraag 3.26

Vanaf wanneer is bekend dat een onderzoek naar een woonbestemming is gestart?

Antwoord

Vanaf 2020.

Vraag 3.27

Als het park een woonbestemming krijgt, wie is dat verantwoordelijk voor de infrastructuur? Als het park eigenaar blijft van de wegen, betalen wij de komende jaren ook de kosten hiervoor? Hoe is dit te rijmen met het betalen van een vereveningsbijdrage?

Antwoord

Bij de taxatie is ervan uitgegaan dat de infrastructuur in eigendom bij het park blijft. Die situatie verandert niet, dus bij de vergelijking van de waarde met en zonder woonbestemming heeft dat geen effect. Wanneer de gemeente de infrastructuur zou overnemen zou de waardestijging groter zijn; dan dalen immers de lasten voor de eigenaren.

Vraag 3.28

Enige jaren geleden is de grond aangekocht van de gemeente, inclusief wegen en openbare ruimte. De erfpacht is voor € 10.500,- per bungalow afgekocht door

eigendomsoverdracht aan de CvE. Bij de transformatie naar een woonfunctie is er een waardestijging. Is dit vergelijkbaar met andere parken?**Antwoord**

De collectieve grond maakt geen deel uit van de waardebepaling. Bij de waardestijging van de bungalows is alleen gekeken naar de waardestijging van de grond onder de bungalow. Deze zijn gebaseerd op de daadwerkelijke verkoopprijzen bij een mogelijke bestemmingswijziging. Bij andere parken zien we een hogere waardestijging van de kavels dan hier op Ermerzand, maar veelal zijn de kavels op de andere parken groter.

Vraag 3.29

Ca. 25 jaar geleden had het park veel minder kwaliteit dan tegenwoordig. Er is door het park en individuele eigenaren veel geïnvesteerd in de bungalows en de openbare ruimte. Waarom is dit niet zichtbaar in de waardebepaling in de taxatie?

Antwoord

De waardeontwikkeling, is door de inzet van de eigenaren, in het verleden ook enigszins gestegen. Alleen is de waardeontwikkeling vanaf 2020 omhoog geschoten. De waarde van de percelen met een recreatiebestemming en de percelen met een perceelsgebonden beschikking is ook naar elkaar toe gegroeid. Kopers spelen hier op in. In de huidige markt zullen kopers de huidige verkoopprijzen niet betalen voor een recreatiewoning, zonder zicht op een woonbestemming. Als de transformatie naar een woonbestemming niet doorgaat, zullen de verkoopprijzen ook weer fors gaan dalen naar recreatieniveau. De taxatie is uitgegaan van de daadwerkelijk verkoopprijzen van de afgelopen jaren en daarbij is gekeken naar het verschil tussen een park met en zonder een woonbestemming, waarbij de huidige kwaliteit als uitgangspunt diende. Dit had geen effect op het verschil tussen beide situaties.

Vraag 3.30

Zijn de kosten voor verbetering van de infrastructuur en de VvE bijdrage meegewogen in de taxatie? Mensen die in een dorp wonen betalen vaak niet voor onderhoud van hun wegen.

Antwoord**Zie 3.27**

Bij Ermerzand is de CvE eigenaar van de openbare ruimte en daarmee ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de wegen en overige infrastructuur op het park. De gemeente gaat er vaak vanuit dat de situatie blijft zoals het is. Dit is ook bij andere parken binnen de gemeente en binnen de provincie het geval, ook daar vindt geen overdracht van wegen plaats. Bij de taxatie is ook meegenomen dat de eigendomssituatie blijft zoals die is.

Vraag 3.31

Is de kwaliteitsimpuls ook meegewogen in de taxatie?

Antwoord

De nog te realiseren kwaliteitsimpuls is nog niet bekend. De kwaliteitsimpuls is nodig voor de provincie om mee te gaan in een bestemmingswijziging. Een kwaliteitsimpuls kan ook een positieve uitwerking op het park hebben. De taxatie gaat uit van de huidige situatie op het park, gebaseerd op daadwerkelijke verkoopprijzen.

Vraag 3.32

Heeft de taxateur als makelaar van individuele eigenaren van het park ook niet meegewerk aan de prijsstijgingen van de afgelopen jaren?

Antwoord

Aan de verkoopmakelaar is het de taak om de verkoopprijs van de bungalow aan te laten sluiten bij de huidige markt. Dat is ook wat de verkoper verwacht. Daarbij worden alle kopers voorzien van de juiste informatie, status van een bestemmingswijziging, eventuele

vereveningsbijdrage, kosten, risico's, etc. Dan is het aan de koper om het uiteindelijke besluit te nemen om wel of niet aan te kopen.

4. TOETS BOUWBESLUIT

Vraag 4.1

Waarom moet de bungalow worden getoetst? Deze voldoet toch aan de destijds geldende bouwregels van de 70'er jaren?

Antwoord

De bungalows zijn destijds gebouwd onder de geldende bouwregels voor recreatiewoningen. Deze bouwregels zijn minder uitgebreid dan die voor reguliere woningen, omdat de wet ervan uitgaat dat een recreatiewoning minder wordt bewoond dan een reguliere woning. Als de woningen wel mogen worden bewoond, moeten ze aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan een bestaande, reguliere woning voldoen. De checklist met controlepunten is eerder aan u gemaild.

Vraag 4.2

Waarom is een toets van het Bouwbesluit nodig, immers er bestaat al een woonbestemming op de woning bij een perceelsgebonden beschikking?

Antwoord

Alle bungalows hebben momenteel een recreatiebestemming, ook de bungalows met een beschikking. Een perceelsgebonden beschikking geeft aan dat er nadere afspraken zijn gemaakt met de gemeente over het wonen in de bungalow. Als een bungalow een woonbestemming krijgt, dient deze (net als bij een bouwaanvraag) aan wettelijke regels te voldoen.

Vraag 4.3

Is de inspecteur van de gemeente?

Antwoord

Nee, de inspecteur is onafhankelijk en gekozen door zowel de transitiecommissie van het park, WVPD en de gemeente.

Vraag 4.3a

Hoe kan het dat hier wordt geantwoord dat de inspecteur onafhankelijk is, terwijl er iemand van de gemeente Coevorden bij ons de keuring deed?

Antwoord

Wellicht is dit een misverstand, de deskundige is een externe deskundige die is gekozen door zowel het park als de gemeente. Hij heeft niet eerder gewerkt voor de gemeente Coevorden. Mogelijk is het misverstand ontstaan doordat de gemeente zijn factuur voorfinanciert.

Vraag 4.4

Wie betaalt deze toets van het Bouwbesluit?

Antwoord

Alle (externe) kosten die gemaakt worden voor de transformatie worden gedragen door de eigenaren die de wens tot transformatie hebben. Dus de kosten voor de toets van het Bouwbesluit worden meegenomen in de totale kosten die voor de transformatie naar een woonfunctie moeten worden gemaakt. De gemeente heeft daarbij aangeboden om de kosten voor te financieren. Zo komen eigenaren nu niet voor kosten te staan, terwijl ze niet weten of de transformatie uiteindelijk doorgaat. Als de transformatie doorgaat worden de kosten betaald door de eigenaren. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening.

Vraag 4.5

Wat gaat de toets van het Bouwbesluit uiteindelijk kosten?**Antwoord**

De taxatie door de huidige inspecteur kost ca € 100,- per bungalow. Deze kosten hoeft u nu niet te betalen, maar worden meegenomen en bij u in rekening gebracht wanneer de transformatie definitief wordt. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente de kosten voor haar rekening. Indien een eigenaar besluit om de toets zelf te laten uitvoeren door een eigen extern bureau kunnen deze kosten hoger zijn.

Vraag 4.5a

Ik vind dit wel heel veel geld voor iemand die maar heel kort binnen is.

Antwoord

De inspecteur is bij de ene woning korter binnen en bij de andere woning langer. Diverse eigenaren stellen ook vragen over deze toets van het Bouwbesluit. Hij doet veel meer, als alleen maar de bungalow beoordeelen. Hij bereidt zich voor op basis van tekeningen, maakt een format voor de beoordeling, toets de bungalow, rijdt heen en weer, legt uit wat hij doet, beantwoordt vragen, maakt een beoordeling per woning en een algemeen rapport, voert diverse overleggen met de transitiecommissie, etc. Een bouwkundige inspectie kost al snel rond de € 300,-. Door de collectieve inzet heeft de transitiecommissie de prijs kunnen drukken tot ca. € 100,-

Vraag 4.6**Wat zijn de gevolgen als de eigenaar besluit geen mensen binnen te laten voor deze controle?****Antwoord**

De toets van het Bouwbesluit is noodzakelijk om de woning om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Door nu mee te doen met deze collectieve toetsing van de woning kunt u gebruik maken van het gunstige tarief dat mogelijk is door alle woningen in 1 keer te beoordelen. Op basis van ervaring weten wij dat een individuele toets snel 4 tot 6 keer duurder zal zijn. Maar of u nu meedoet of niet, is vanzelfsprekend uw eigen keuze. Wel zult u een controlerapport moeten aanleveren wanneer u niet met de collectieve toetsing meedoet.

Vraag 4.7**Wat zijn de gevolgen van deze keuring als de woning afgekeurd wordt?****Antwoord**

Inmiddels is 25% van de bungalows geïnspecteerd. Daaruit blijkt dat de beide basisvarianten van de bungalow uit de jaren 70 voldoen aan het Bouwbesluit 2012 waarop wordt getoetst. Bungalows die al een verbouwing hebben ondergaan en waarbij destijds een vergunning is aangevraagd voldoen vaak ook al aan de vereiste punten. Daar waar eigenaren zelfstandig eigen verbouwingen hebben uitgevoerd, zal dit afhangen per situatie. Meestal voldoen ook die aanpassingen. De kans is klein dat uw bungalow, behoudens kleine aanpassingen, wordt afgekeurd. Mocht de bungalow echter wel worden afgekeurd, dan wordt u in de gelegenheid gesteld om dit in orde te maken.

Vraag 4.8**Onze bungalow is nog niet geïnspecteerd. En nu?****Antwoord**

Wanneer een bungalow om welke reden dan ook nog niet is geïnspecteerd en u staat nog niet ingepland, geef dit dan voor de zekerheid door aan receptie@bungalowparkermeland.nl. Er zal op een later moment nog 1x een inhaalinspectie worden ingepland. Daarna kunt u geen gebruik meer maken van de huidige inspecteur tegen het sterk gereduceerde tarief. U dient dan zelf een onafhankelijke deskundige in te schakelen om een rapport op te stellen om mee te kunnen in de transformatie.

Vraag 4.9

Waarom wordt onze schuur opgemeten voor de toets van het Bouwbesluit en waarom is dit vooraf niet gecommuniceerd met de eigenaren?

Antwoord

Voor het wijzigen van het bestemmingsplan is het belangrijk om de huidige situatie op het park te kennen. Dan kunnen nog eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan worden meegenomen. Door de aanbouwen en bijgebouwen in kaart te brengen voorkomen we dat regels in het bestemmingsplan worden vastgesteld die hier tegenin gaan. Ondanks deze goede bedoelingen riep dit te veel vragen op bij eigenaren. We hebben verzuimd hierover duidelijk te communiceren, daarom heeft de deskundige van het Bouwbesluit op verzoek het onderzoek hiernaar gestopt. Wel moeten het park en de gemeente keuzes maken wat de maximale bebouwingsgrenzen zijn bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarbij is dan wel onduidelijk hoe dit aansluit bij de werkelijke situatie op het park.

5. FINANCIËEL

Vraag 5.1

Voor wie worden de kosten in beeld gebracht?

Antwoord

We brengen alle consequenties van de transformatie in beeld voor de eigenaren en de gemeente, zowel waardestijgende als waardedalende consequenties.

Vraag 5.1a

Worden de kosten per bungalow uitgesplitst in kosten voor de eigenaar en kosten voor de CvE (1/196e deel)? En worden die kosten dan betaald via een verhoging van de parkbijdrage?

Antwoord

We brengen de kosten voor de meest voorkomende situaties in kaart. Of die kosten door de eigenaar zelf of door de CvE worden betaald zoeken we op dit moment nog uit. Dit hangt af van wie uiteindelijk juridisch eigenaar is. De CvE bepaalt hoe de eigenaren de kosten aan de CvE moeten betalen (verhoging parkbijdrage of anders). De gemeente staat hier buiten.

Vraag 5.2

Door wie worden de kosten in beeld gebracht?

Antwoord

Dat doen de transitiecommissie, de werkgroep, VVPD en de gemeente samen. Daarnaast kunnen alle eigenaren punten inbrengen die naar hun mening ook een rol spelen.

Vraag 5.3

Wanneer zijn de kosten van de transformatie duidelijk?

Antwoord

Die worden gaandeweg duidelijk. Inmiddels zijn de volgende kosten per bungalow bekend:

- taxatie ca. € 15,-
- toets Bouwbesluit ca. € 100,- bij toets door de taxateur van het park/gemeente/VVPD. (Indien de eigenaar zelf een externe toets laat uitvoeren zijn de kosten waarschijnlijk hoger)
- vereveningsbijdrage € 4.800,- of € 2.000,- voor eigenaren met een persceelsgebonden beschikking

De volgende kosten zijn nog niet bekend: (inschatting in 2024)

- kosten omgevingsplan
- eventuele aanpassingen voor individuele eigenaren
- streefbeeld/transformatieplan/nieuw omgevingsplan
- benodigde kwaliteitsimpuls
- eventueel nog onvoorzien zaken (nu nog niet bekend)

Daarnaast zullen er nog kosten of opbrengsten bijkomen door het besluit van wel of geen transformatie; bv.

- verandering van belastingregime
- verandering van afvalbeleid
- etc.

Vraag 5.4**Wordt ieder zijn situatie bekeken op voor- en nadelen?***Antwoord*

De Transitiecommissie en de gemeente werken zoveel mogelijk situaties uit (lange verhuur, korte verhuur, recreatieve verhuur, 2^e woning, wonen met een beschikking, wonen zonder een beschikking, etc.) die op het park voorkomen. Zij vergelijken dit met de nieuwe bestemming. Het is mogelijk dat uw eigen situatie daar nog niet bij zit. U kunt dan aanvullende vragen stellen om uw situatie duidelijk te krijgen. De voor- en nadelen zijn soms persoonsgebonden. Die zult u zelf in kaart moeten brengen.

Vraag 5.5**Wat is de kostenstructuur van het proces?***Antwoord*

Om te transformeren naar een woonfunctie moeten er verschillende kosten gemaakt worden. Een aantal kosten is voor het proces. Proceskosten zijn bijvoorbeeld: kosten van de makelaars die taxeren, kosten van de leges bestemmingsplan wijziging, kosten inspectie, juridische kosten als de eigenaren advies willen inwinnen. Andere kosten zijn om de woningen geschikt te maken voor bewoning, bijvoorbeeld bouwkosten of materiaalkosten als de eigenaar zijn woning zelf aanpast. Er kunnen ook kosten zijn die eigenaren gezamenlijk moeten of wensen te maken, zoals kosten om de gemeenschappelijke voorzieningen aan te passen, infrastructuur aan te passen of te verbeteren, de kwaliteitsimpuls waar de provincie om vraagt, enz.

Vraag 5.6**Wat voegt het toe voor ons als park? Worden wij niet de melkkoe van de gemeente?***Antwoord*

Transformatie op parkniveau betekent dat het park geen vakantiepark meer is maar een gebied met woonhuizen. Er kan legaal gewoond worden of de woning kan worden verhuurd voor bewoning. Er ontstaat een hogere waarde op de woning door de woonfunctie. Er ontstaat duidelijkheid in wat mag en kan. Individuele voordelen verschillen. Dit is afhankelijk van huidige situatie, wensen, staat van de huidige bungalow, e.d. Van de meerwaarde van de grond van de woningen wordt 20% betaald aan vereening. Van de overige 80% worden kosten betaald, bijvoorbeeld taxatiekosten, maar dit is niet persé het volledige bedrag. Wanneer de kosten laag kunnen worden gehouden, resteert er ook een meerwaarde voor de eigenaar zelf. Het voordeel bij Ermerzand is het grote aantal huisjes. Daarmee kunnen kosten als leges en taxatie onder meer eigenaren gedeeld worden en vallen de individuele kosten fors lager uit dan op kleinere parken. De gemeente zet de verkregen middelen uit de vereening in om het afnemen van recreatieve verblijfsaccommodatie te compenseren. Wanneer er geen transformatie volgt, kiest de gemeente voor het actief inzetten op het terugbrengen van de recreatiefunctie op Ermerzand. Voor enkele huidige bewoners zonder beschikking betekent dit dat zij op enig moment niet meer in de bungalow kunnen wonen.

Vraag 5.7**Als de bestemmingsplanwijziging nog twee jaar duurt, komen er dan waarde aanpassingen (marktwerking)?***Antwoord*

Nee, wij gaan uit van de waardes die gelden op het moment van taxatie. Afspraken over de transformatie, de voorwaarden waaronder dit plaatsvindt en afspraken over de vereening moet de gemeente met elke eigenaar individueel of met de CvE overeenkomen. Dat gebeurt in een anterieure overeenkomst. Op dit moment wordt juridisch onderzocht met wie de gemeente bij Ermerzand de overeenkomst moet sluiten, aangezien alle grond in eigendom is van de CvE.

Vraag 5.7a

Hoe kan de bestemmingswijziging nu worden aangegaan? Het gaat toch om waardevermeerdering. Dit is altijd afhankelijk van de marktomstandigheden en niet op het moment van de taxatie.

Antwoord

Er moet een moment worden bepaald voor taxatie. Eigenaren vinden het belangrijk om duidelijkheid te hebben over de kosten van transformatie en te betalen bijdragen. Om die reden hebben we op dit punt in het transformatieproces de taxatie gepland. De taxatie wordt niet opnieuw gedaan op het moment van daadwerkelijke realisatie.

Vraag 5.8**In hoeverre gaat de WOZ stijgen?****Antwoord**

Het WOZ beleid en de tarieven worden vastgesteld door de gemeenteraad. Dit staat los van individuele locaties/gebieden of een eventuele transformatie binnen VVP Coevorden.

De WOZ waarde wordt bepaald aan de hand van verkopen in een bepaald gebied gedurende een bepaalde periode van vergelijkbare woningen. Dat betekent dat een WOZ stijging alleen ontstaat als veel mensen na de transformatie gaan verkopen tegen hoge woningwaardes. Daarmee stijgt ook de waarde van de niet verkochte woningen.

Vraag 5.9**Wat gaat de hele bestemmingswijziging kosten?****Antwoord**

Dit zijn de transitiecommissie, VVPD en de gemeente momenteel aan het uitzoeken. We hopen hierover op 9 december a.s. in de themabijeenkomst een indicatie te kunnen geven. Dan is ook de taxatie-uitkomst bekend.

Vraag 5.10**Wat nu als iemand wel mee wil doen met de transformatie, maar de bestemmingswijziging niet kan betalen?****Antwoord**

Als deze gespreide betaling ook niet haalbaar is, dan wordt de sociale en financiële situatie van de eigenaar in een persoonlijk gesprek besproken met een medewerker van het sociaal team van de gemeente. Daarbij worden de gegevens getoetst en wordt gekeken of een maatwerkoplossing mogelijk is.

Vraag 5.11**Worden de kosten van transitie per eigenaar/bungalow berekend of gaat dit bijvoorbeeld door verhoging van de parklasten zodat uiteindelijk iedereen er toch aan mee kan doen?****Antwoord**

In principe worden de totale kosten onder de eigenaren verdeeld, waarbij eigenaren met een perceelsgebonden beschikking in een andere positie zitten. Momenteel wordt juridisch uitgezocht of de eigenaren individueel een overeenkomst sluiten met de gemeente of de CvE namens de eigenaren. Dat laatste heeft de voorkeur van de gemeente. Dit heeft te maken met het feit dat de grond in gemeenschappelijk eigendom is bij de CvE. Ook de CvE zal een akkoord moeten ophalen bij de eigenaren.

6. PLANNING

Vraag 6.1**Hoe lang gaat de hele bestemmingswijziging duren?**

Antwoord

Binnenkort versturen we een aangepaste planning. Deze laten we zien op de themabijeenkomst voor de eigenaren op 9 december a.s.

In 2024: Alle zaken die momenteel nog onduidelijk zijn in kaart brengen, streefbeeld en transformatieplan uitwerken en besluiten nemen omtrent bestemming

2025: Uitvoering van het genomen besluit.

Vraag 6.2**Waar staat het park in het proces om te transformeren?****Antwoord**

Drie jaar geleden hebben we een quickscan uitgevoerd waarin is onderzocht in hoeverre een transformatie naar een woonbestemming kansrijk is. Daarnaast hebben we gesprekken gevoerd met een commissie, bestaande uit een vertegenwoordiging van bungalow-eigenaren. Daaruit hebben we samen de conclusie getrokken dat transformatie naar een woonpark kans van slagen heeft. Maar je verandert niet zomaar de bestemming van een park. Daarom zijn we eerst met vervolgonderzoek gestart. In het voorjaar van 2023 ondertekenden de commissie en de gemeente Coevorden een intentieovereenkomst voor het opstarten van dit onderzoek. Daarin staan afspraken over het vervolgonderzoek en de manier waarop het park en de gemeente met elkaar samenwerken. Als dit vervolgonderzoek is afgerond en de consequenties van een bestemmingswijziging in kaart zijn gebracht, beslissen de eigenaren op het park of zij daadwerkelijk willen transformeren naar een park waar je permanent mag wonen. Naar verwachting wordt die beslissing medio 2024 genomen. De formele bestemmingswijziging neemt dan nog zo'n jaar in beslag, afhankelijk van mogelijke bezwaren tegen de wijziging door belanghebbenden.

7. BESLUIT

Vraag 7.1**Vanaf welk moment kunnen we niet meer terug en heeft besluitvorming geen wederkeer meer?****Antwoord**

Zodra het transformatieplan is vastgesteld, het bestemmingsplan of omgevingsplan gereed is en de anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst staan enkele gronden waarmee de transformatie nog kan worden tegengehouden. Een voorbeelden hiervan zijn dat de provincie geen toestemming geeft of dat de gemeenteraad de bestemmingsplanwijziging niet goedkeurt. In een latere fase zal hier meer uitleg en context aan worden gegeven, dit hangt ook af van de besluiten die we nemen.

Vraag 7.2**Wie neemt uiteindelijk het besluit?****Antwoord**

Het besluit tot wijziging van de bestemming wordt uiteindelijk door de gemeente genomen. Als voorwaarde hanteert de gemeente dat het overgrote deel van de eigenaren hierin mee wil en bereid is aan de voorwaarden te voldoen die hierbij horen. Nog in onderzoek is over welke zaken de individuele eigenaren en welke de CvE kunnen besluiten.

Vraag 7.3**Welke keuzes worden mij uiteindelijk voorgelegd?****Antwoord**

Bij het voorstel dat naar de eigenaren gaat zal ook uitleg worden gegeven over de 3 opties waaruit kan worden gekozen: dus wat zijn de consequenties (voors en tegens) van de bestemmingsplanwijzigingen

- Wanneer u wilt blijven recreëren

- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming
- Wanneer u wilt transformeren naar een woonbestemming maar de woning voorlopig wilt blijven gebruiken voor recreatie (overgangsrecht).

Vraag 7.4**Wat is het overgangsrecht?****Antwoord**

Het overgangsrecht houdt in dat de eigenaar wél meegaat in de transformatie, maar (tijdelijk) gebruik blijft maken van de mogelijkheid om te blijven recreëren. Dat betekent dat wel de financiële bijdrage wordt betaald voor de bestemmingswijziging en dat de bungalow de bestemming wonen krijgt in het bestemmingsplan. Dat betekent ook dat bij verkoop van de bungalow niet alleen gewoond mag worden in de bungalow. Het recreatief gebruik dat onder het overgangsrecht valt mag worden voortgezet door een nieuwe eigenaar. Pas wanneer dat recreatieve gebruik lange tijd is onderbroken (bijvoorbeeld omdat er iemand toch een tijdelijk permanent heeft gewoond) kan geen beroep meer worden gedaan op het overgangsrecht. Na een transformatie naar wonen, is in de wet geregeld, dat een eigenaar (tijdelijk) gebruik kan maken van de voorgaande bestemming. Dat heet overgangsrecht. Hier worden wel voorwaarden aan gesteld. Eén van de voorwaarden is dat het overgangsrecht (op de oude bestemming) vervalt als de woning voor een bepaalde tijd wel wordt bewoond.

Vraag 7.4

In eerder gesprekken is gevraagd of de zelfbewoningsplicht na de transformatie kan worden uitgesloten. Stel: Bij een eventuele transformatie naar wonen worden de eigenaren niet verplicht zelf in de woning te wonen. Dat zou absurd zijn, omdat de woning is aangekocht als recreatiewoning. Vraag 7.4 doet dit vermoeden en is echt een doodende situatie.

Antwoord

De eigenaar beslist zelf (al of niet binnen de CvE), of de bungalow een recreatiebestemming houdt of meegaat in de transformatie naar wonen. Het hierboven omschreven overgangsrecht is een overgangssituatie waarbij met een woonbestemming toch mag worden gerecreëerd. De gemeente beraadt zich nog over het al dan niet invoeren van zelfbewoningsplicht (Wet opkoopbescherming). Een van de vraagstukken daarbij is voor welke gebieden en welke situaties deze opkoopbescherming gaat gelden. Bij invoering is dit van toepassing op woningen die een half jaar na invoering zijn aangekocht.

Vraag 7.5**Hoe lang duurt het overgangsrecht?****Antwoord**

Hier is geen einddatum aan verbonden, maar vervalt indien de eigenaar voor een bepaalde periode de bungalow niet meer recreatief verhuurd.

Vraag 7.6**Wat wordt de bestemming van de bungalows die niet mee doen met de transformatie?****Antwoord**

Als een bungalow niet meedoet met de bestemmingsplanwijziging blijft de recreatiebestemming gehandhaafd. Mocht de eigenaar de bungalow later voor bewoning willen gebruiken, dient de eigenaar dit zelf te regelen. De kosten die gepaard gaan met het omzetten van de bestemming van die ene bungalow komen volledig voor rekening van de eigenaar van die bungalow.

Vraag 7.6a

Wat wordt de bestemming van de bungalows die een perceelsgebonden beschikking hebben?

Antwoord

Die gaan mee in de woonbestemming.

Vraag 7.7

Hoe gaat de gemeente in de toekomst om met toerekening van kosten en het bepalen van de "waardestijging" wanneer niet nu maar later wordt gekozen voor een bestemmingswijziging?**Antwoord**

Wanneer een eigenaar besluit om op een later moment de bestemming te wijzigen zullen opnieuw alle facetten van het transformatieproces moeten worden doorlopen. Alle kosten zijn dan voor de individuele eigenaar.

8. TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGSPLAN EN KWALITEITSIMPULS

Vraag 8.1**Wat is een transformatieplan?****Antwoord**

Allereerst wordt een Streefbeeld opgesteld. Hierin beantwoorden park(eigenaren) en gemeente samen de vraag: wat is in de inrichting van het park goed zoals het is, wat moet beter/anders in verband met de woonbestemming en waar liggen mogelijkheden voor verbeteringen. Zijn park en gemeente het hierover eens, dan werken zij dit streefbeeld uit in een Transformatieplan. Daarin worden concrete afspraken gemaakt: wie doet wat, wanneer en voor wiens rekening. Deze afspraken worden voor een deel opgenomen in een bestemmingsplan (daarbij kunt u denken aan de inrichting van het park, het uiterlijk en de oppervlakte van de bungalows en de bebouwing) en deels vertaald in een overeenkomst tussen park en gemeente. Daarin worden bindende afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het groenbeheer, de afvalinzameling e.d.

Vraag 8.2**Wat is een stedenbouwkundige analyse?****Antwoord**

Om goed te kunnen bepalen wat goed is zoals het is en waar kansen voor verbetering of extra mogelijkheden liggen, is het zinvol een stedenbouwkundige analyse te maken. Hierbij wordt een analyse gemaakt van de bestaande structuren van water, groen, wegen, paden en de bebouwing. Daarbij worden de kwaliteiten van het park en de plekken waar de ruimtelijke kwaliteit onder druk staat in kaart gebracht. Deze thema's werken we uit. Samen met de transitiecommissie en de werkgroep van het park werken we thema's uit op basis van de toekomst van het park. Deze uitkomsten worden meegenomen in het transformatieplan en het nieuwe bestemmingsplan.

Vraag 8.3**Wat is een bestemmingsplan?****Antwoord**

Met het bestemmingsplan leg je vast wat in een bepaald gebied wel en niet mag. Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart met regels en eisen waar een woning en de omgeving aan moet voldoen. De plankaart en regels zijn juridisch bindend, de toelichting is niet juridisch bindend en is meer een algemene omschrijving en geeft uitleg over hoe de plankaart en regels tot stand zijn gekomen. Het noemen van doelgroepen in de regels mag niet. Alleen door bepaalde bouwregels op te nemen kan je een beetje sturen in de gewenste doelgroep. Bv. gelijkvloers van de bungalow geeft meerdere mogelijkheden voor een wat oudere doelgroep.

De toelichting geeft uitleg over het plan. Welke kernkwaliteiten heeft het gebied en hoe komen deze terug in het plan, etc.

In de regels staat gekaderd wat wel en niet mag, denk aan bouwhoogte, bouwoppervlak, gebruik van de bungalow, etc.

Vraag 8.4**wat betekent de invoering van de Omgevingswet voor onze transformatie ?****Antwoord**

de consequenties zijn nu nog niet te overzien. Voor het proces heeft het geen enkele consequentie, de vraag blijft namelijk bestaan: kunnen we overeenstemming vinden over de transformatie van Ermerzand van bungalowpark naar woonpark. Echter zal de term bestemmingsplan met de invoering van de Omgevingswet verdwijnen. Daarvoor in de plaats wordt een omgevingsplan opgesteld. Het ligt voor de hand om onder de Omgevingswet het omgevingsplan te wijzigen zodat de nieuwe functie, in gebruiks- en bouwmogelijkheden, op een goede manier is vastgelegd.

Vraag 8.4a**Hoe verhoudt zich het bestemmingsplan tot een Omgevingsplan?****Antwoord**

De vele bestemmingsplannen worden omgezet naar één Omgevingsplan voor een regio. De gemeente mag daar zelf invulling aan geven. De gemeente heeft tot 2032 de tijd om te komen tot 1 Omgevingsplan.

Vraag 8.5**Wie maakt het bestemmingplan?****Antwoord**

Het maken van een bestemmingsplan wordt gedaan door een extern bureau in opdracht van het park, in overleg met de gemeente. Dit bureau wordt pas geselecteerd als de meerderheid van de eigenaren heeft aangegeven te willen transformeren van recreatie naar wonen. Het besluit over een nieuw bestemmingsplan wordt uiteindelijk genomen door de gemeenteraad.

Vraag 8.6**Wat is de functie van het Huishoudelijk Reglement en de statuten naast een bestemmingplan?****Antwoord**

In het bestemmingsplan stelt de gemeente voorwaarden en eisen aan het gebruik. Het huishoudelijk reglement en de statuten zijn door de CVE vastgesteld. Het is aan de gezamenlijke eigenaren of zij dit in stand willen houden of na transformatie willen aanpassen. Op dit moment stellen de stukken van de CVE zwaardere eisen dan de gemeente. In ieder geval mogen de statuten en het huishoudelijk reglement geen tegenstrijdigheden ten opzichte van het bestemmingsplan bevatten.

Vraag 8.7**Voor het bestemmingsplan is ook een streefbeeld nodig, wat houdt dit in?****Antwoord**

Het streefbeeld is de voorloper van het transformatieplan en het bestemmingsplan. Het gaat om een globaler beeld van de toekomst van het park als woonpark. We gaan hiermee van globaal naar concreet. Het streefbeeld levert een goede eerste toets of eigenaren en gemeente op hoofdlijnen hetzelfde toekomstbeeld voor ogen hebben. Zie ook vraag 8.4

Vraag 8.8**Wat is het beleid van de gemeente m.b.t. het bouwtoezicht (overkappingen, erfafscheidingen, etc.)? Hoe worden de bouwvlakken bepaald i.v.m. de huidige situatie?****Antwoord**

Op dit moment gelden er regels ten aanzien van bebouwing, overkappingen en erfafscheiding. In het transformatieplan maken we hierover opnieuw afspraken, waarbij de gemeente kaders stelt ten aanzien van bouwoppervlakte. De huidige situatie wordt getoetst aan de afspraken die we in het transformatieplan vastleggen. Als er dan afwijkingen zijn op deze afspraken,

moeten we ook afspreken op welke wijze en wanneer deze afwijkingen worden teruggebracht naar de afgesproken situatie.
De stedebouwkundige analyse zal belangrijke input leveren voor dit beleid.

Vraag 8.9**Wat is een kwaliteitsimpuls?***Antwoord*

Voor een bestemmingswijziging is het vanuit de Provinciale regels noodzakelijk dat de locatie een kwaliteitsimpuls krijgt bij een transformatie. Wat dit precies inhoudt is voor ieder park anders. Voorbeelden voor Ermerzand zouden kunnen zijn:

- een plan voor de toekomst van de collectieve voorzieningen (zwembad, receptie, ontmoetingsgebouw e.d.) een uitwerking van zo'n kwaliteitsimpuls zijn.
- Levensloopbestendig wonen van Ermer Loo
- Duurzaamheid
- Of een combinatie van opties
- etc.

Wij zullen eerst als park gaan kijken welke kwaliteitsimpuls voor ons wenselijk is, daarna gaan we in overleg met de provincie. Wij weten nu ook nog niet of de genoemde voorbeelden voldoende zullen zijn. Dit wordt verder in 2024 duidelijk.

Vraag 8.10**Wie betaalt de bestemmingsplanprocedure?***Antwoord*

Alle kosten voor de transformatie komen voor rekening het park. De gemeente draagt bij door het transformatieproces te faciliteren en personele inzet beschikbaar te stellen.

Vraag 8.11**Is de beslissing dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd in woonbestemming al genomen? Zo ja wanneer is dat gebeurd?***Antwoord*

Nee, deze beslissing is nog niet genomen. Eerst wordt geïnventariseerd wie allemaal wil transformeren naar een woonbestemming en daarmee ook wie niet. Dit gebeurt zodra het transformatieplan gereed is. Dan zijn de kosten bekend en het toekomstige plaatje van het park.

Vraag 8.12**Wie bepaalt de kwaliteitsimpuls?***Antwoord*

De keuze voor welke kwaliteitsimpuls wordt voorgesteld wordt bepaald door het park, in samenspraak met de gemeente. De kwaliteitsimpuls moet worden goedgekeurd door de provincie. Tijdens dit proces zullen we vooraf met de provincie gaan afstemmen om bij de besluitvorming niet verrast te worden.

Vraag 8.13**Is het op orde brengen van de infrastructuur ook een kwaliteitsimpuls?***Antwoord*

Nee, dat wordt er niet mee bedoeld, dat is regulier onderhoud.

Vraag 8.14**Gaat de gemeente het park maatregelen opleggen als de bestemming recreatie blijft?***Antwoord*

Nee, er worden geen maatregelen opgelegd, wel wordt dan ingezet op beëindiging van de bewoning in een bungalow zonder een beschikking

Vraag 8.15

Welke kosten komen bij de eigenaren als de transformatie niet doorgaat en het park haar recreatieve bestemming houdt?

Antwoord

Dan zijn er geen extra kosten voor de eigenaren. Kosten voor mogelijk onderhoud aan wegen en infrastructuur en kosten voor de algemene voorzieningen staan los van een eventuele transformatie. Als het park recreatief blijft, kan een toekomstplan worden gemaakt om de recreatiefunctie weer te versterken. Dit toekomstplan kan wel leiden tot de nodige investeringen, alleen dat bepalen de eigenaren zelf.

Quick Scan Transformatie

Naam park: Ermerzand te Erm

definitief, 5 maart 2021

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).
Concept besproken op 5 februari 2021, in aanwezigheid van [REDACTED] en [REDACTED] (Cve Ermerzand), [REDACTED] (gemeente Coevorden), [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe)

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 aantal 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. Liggings 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.

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.



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 195 woningen, de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte bebouwing staan op eigendom van de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Op dit moment is er, vanuit de situatie in het verleden, ook nog een VvE en wanneer in 2023 de pacht afloopt moet bezien worden of deze kan opgaan in de CvE. De huidige CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstallen van de particuliere eigenaren. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. Ter toelichting heeft het bestuur de statuten, de splitsingsakte en een organogram overlegd.

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito bestuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan ca. 90% permanent wordt bewoond, ongeveer de helft door de eigenaar en de helft voor de langdurige verhuur.
- Ca. 10% van de woningen wordt kortdurend gebruikt; het grootste deel als tweede woning en enkele woningen voor de commerciële verhuur, zowel recreatief als voor arbeidsmigranten.
- 43 woningen kennen een perceelsgebonden gedoogbeschikking die ook in het bestemmingsplan is terug te vinden. Daarnaast zijn er nog ca. 20 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is ruim in de meerderheid, met een flink aantal gedoogbeschikkingen.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermerloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verzand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. De instandhouding en de functie van de gezamenlijke voorzieningen/gebouwen (zie bij 7. om welke zaken het gaat) is wel een punt van aandacht. Het draagvlak hiervoor wordt door de toenemende mate van permanente bewoning steeds kleiner. Het CvE-bestuur erkent dat deze voorzieningen ook een kans zijn en onderscheidend/een aantrekkingskracht kunnen zijn. Verder is meer mede-gebruik door mensen van buiten het park, bijvoorbeeld inwoners van Erm, mogelijk. Dat vraagt dan wel een plan (en middelen) voor de renovatie of aanpassing ervan; dat moet worden meegenomen in het transformatieplan.

Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en

dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel aansluiten bij een te onderbouwen behoefte. Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter kan worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de aanwezige voorzieningen. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is.

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?

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. Het is daarmee een van de eerste stappen in het stappenplan voor transformatie, zoals dat als leidraad (niet als blauwdruk) voor de transformatie gebruikt kan worden. In een volgende fase (bepalen streefbeeld) zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls/meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. In deze quick scan zijn alvast enkele aanknopingspunten te vinden. Ten aanzien van het onderdeel vereenvoudiging (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereenvoudiging aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten vanwege de transformatie betrokken.

Het CvE-bestuur is zich bewust van het proces en de daarin te zetten stappen. De verkoop van de ondergrond aan de CvE in 2017 heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Om helderder te krijgen wat de ideeën en wensen van de individuele eigenaren op dit punt zijn zal het bestuur binnenkort een enquête laten uitgaan. De uitkomsten hiervan en de opbrengst van deze quick scan kunnen vervolgens in een ALV worden besproken.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanblik, invulling, toegang, eigendom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het

admet de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer openbaar, toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud daar waar de eigendommen van de CvE grenzen aan die van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond het Ermermeer.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtspunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn (nog) in vrij goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De toekomstbestendigheid van deze voorzieningen is wel een aandachtspunt, zie onder 4. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiwoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtspunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtspunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning op grond van het Bouwbesluit gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten ook de woningen worden meegenomen waarvoor in het verleden een perceels- of personengebonden beschikking is afgegeven omdat deze destijds waarschijnlijk niet gecontroleerd zijn op geschiktheid voor bewoning. Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen, waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naoberenschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van een specifiek woonmilieu is er wel een aandachtspunt voor de gemeente: mede door de omvang van het park zou het kunnen zijn dat er zich mensen vestigen die een beroep doen op regelingen en toeslagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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.

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen". In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde

natuurwaarden (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). De bedrijven (agrarisch en anderszins) in de buurt zijn voor wat betreft hun mogelijkheden al beperkt door woningen die zich dichterbij bevinden; een eventuele woonfunctie op Ermerzand doet daar niets aan af. Een punt van aandacht is de ligging ten opzichte van de Oude Rijksweg, die zich op minimaal ca. 150 m. van het park bevindt, in verband met wegverkeerslawaai. De richtafstand tussen een woonfunctie en een weg als deze is 200 tot 250 m.. Bekeken moet worden wat de werkelijke geluidswaarden zijn, ook gelet op de verkeersintensiteit. Overigens wordt er geen hinder van deze weg ervaren. Tot slot is een belangrijk punt van aandacht de afstand tussen Ermerzand en de dagcreatieve functies rond het Ermerstrand, waarbij zowel de structurele activiteiten als de evenementen die hier plaatsvinden betrokken moeten worden. Hierin moet ook het toekomstig gebruik meegenomen worden, uitgaande van een levensvatbaar recreatief bedrijf rond de plas.

Conclusie: aandachtspunten bij en planologische inpassing van een woonfunctie op Ermerzand zijn vooral de ligging ten opzichte van de recreatieve functies rondom de plas. Voor het overige lijken er in de omgeving geen functies aanwezig te zijn met een beperkende invloed op de gebruiksmogelijkheden op Ermerzand of vice versa.

Eindconclusie

Het verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het Ermerzand is kansrijk. In het vervolg moeten in ieder geval de volgende aandachtspunten meegenomen worden:

1. Mandaat, besluitvorming e.d.: wat ligt bij CvE, wat bij eigenaren
2. Nadere uitwerking en onderbouwing van de behoefte aan en doelgroep voor bewoning, inclusief de (financiële) gevolgen voor de gemeente
3. Hoe om te gaan met de minderheid die nog wel recreëert
4. In beeld brengen wat de individuele eigenaren willen/wensen
5. Verbetering toegankelijkheid/ open(baar)heid en relatie met het dorp
6. Wijze van afvalinzameling
7. Toegankelijkheid en doorrijdbaarheid voor hulpdiensten
8. Inrichting entreegebied (openheid, zichtbaarheid, kwaliteit)
9. Toekomstige situatie t.a.v. collectieve gebouwen en voorzieningen, in bezit van CvE
10. Bepalen aard, kwaliteit, onderhoudsniveau en geschiktheid van de openbare /collectieve voorzieningen (boven- en ondergronds), gelet op nieuwe functie
11. Bepalen regels voor kwaliteit en kwantiteit van het groen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
12. Bepalen gewenste maatvoering e.d. van de woningen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
13. Uitwerken mogelijkheid tot collectieve verduurzaming, als mogelijke meerwaarde/kwaliteitsimpuls
14. Onderzoeken of woningen aan eisen van Bouwbesluit voldoen
15. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. dagcreatieve functies (Ermerstrand e.o.)
16. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. de Oude Rijksweg

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

Quick Scan Transformatie

Naam park: Ermerzand te Erm

definitief, 5 maart 2021

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coe-
vorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).
Concept besproken op 5 februari 2021, in aanwezigheid van [REDACTED]
en [REDACTED] (Cve Ermerzand), [REDACTED] (gemeente Coevorden), [REDACTED] (Task-
force VVP Drenthe)

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 aantal commerciële verhuur en gebruik als tweede huis, aantal ingeschrevenen, aantal persoons- 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.

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.



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 195 woningen, de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte bebouwing staan op eigendom van de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Op dit moment is er, vanuit de situatie in het verleden, ook nog een VvE en wanneer in 2023 de pacht afloopt moet bezien worden of deze kan opgaan in de CvE. De huidige CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstallen van de particuliere eigenaren. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. Ter toelichting heeft het bestuur de statuten, de splitsingsakte en een organogram overlegd.

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito bestuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan ca. 90% permanent wordt bewoond, ongeveer de helft door de eigenaar en de helft voor de langdurige verhuur.
- Ca. 10% van de woningen wordt kortdurend gebruikt; het grootste deel als tweede woning en enkele woningen voor de commerciële verhuur, zowel recreatief als voor arbeidsmigranten.
- 43 woningen kennen een perceelsgebonden gedoogbeschikking die ook in het bestemmingsplan is terug te vinden. Daarnaast zijn er nog ca. 20 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is ruim in de meerderheid, met een flink aantal gedoogbeschikkingen.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermerloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verzand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. De instandhouding en de functie van de gezamenlijke voorzieningen/gebouwen (zie bij 7. om welke zaken het gaat) is wel een punt van aandacht. Het draagvlak hiervoor wordt door de toenemende mate van permanente bewoning steeds kleiner. Het CvE-bestuur erkent dat deze voorzieningen ook een kans zijn en onderscheidend/een aantrekkingskracht kunnen zijn. Verder is meer mede-gebruik door mensen van buiten het park, bijvoorbeeld inwoners van Erm, mogelijk. Dat vraagt dan wel een plan (en middelen) voor de renovatie of aanpassing ervan; dat moet worden meegenomen in het transformatieplan.

Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en

dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel aansluiten bij een te onderbouwen behoefte. Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter kan worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de aanwezige voorzieningen. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is.

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?

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. Het is daarmee een van de eerste stappen in het stappenplan voor transformatie, zoals dat als leidraad (niet als blauwdruk) voor de transformatie gebruikt kan worden. In een volgende fase (bepalen streefbeeld) zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls/meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. In deze quick scan zijn alvast enkele aanknopingspunten te vinden. Ten aanzien van het onderdeel vereenvoudiging (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereenvoudiging aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten vanwege de transformatie betrokken.

Het CvE-bestuur is zich bewust van het proces en de daarin te zetten stappen. De verkoop van de ondergrond aan de CvE in 2017 heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Om helderder te krijgen wat de ideeën en wensen van de individuele eigenaren op dit punt zijn zal het bestuur binnenkort een enquête laten uitgaan. De uitkomsten hiervan en de opbrengst van deze quick scan kunnen vervolgens in een ALV worden besproken.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanblik, invulling, toegang, eigendom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het

admet de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer openbaar, toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud daar waar de eigendommen van de CvE grenzen aan die van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond het Ermermeer.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtspunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn (nog) in vrij goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De toekomstbestendigheid van deze voorzieningen is wel een aandachtspunt, zie onder 4. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiwoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtspunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtspunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning op grond van het Bouwbesluit gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten ook de woningen worden meegenomen waarvoor in het verleden een perceels- of personengebonden beschikking is afgegeven omdat deze destijds waarschijnlijk niet gecontroleerd zijn op geschiktheid voor bewoning. Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen, waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naoberenschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van een specifiek woonmilieu is er wel een aandachtspunt voor de gemeente: mede door de omvang van het park zou het kunnen zijn dat er zich mensen vestigen die een beroep doen op regelingen en toeslagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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.

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen". In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde

natuurwaarden (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). De bedrijven (agrarisch en anderszins) in de buurt zijn voor wat betreft hun mogelijkheden al beperkt door woningen die zich dichterbij bevinden; een eventuele woonfunctie op Ermerzand doet daar niets aan af. Een punt van aandacht is de ligging ten opzichte van de Oude Rijksweg, die zich op minimaal ca. 150 m. van het park bevindt, in verband met wegverkeerslawaai. De richtafstand tussen een woonfunctie en een weg als deze is 200 tot 250 m.. Bekeken moet worden wat de werkelijke geluidswaarden zijn, ook gelet op de verkeersintensiteit. Overigens wordt er geen hinder van deze weg ervaren. Tot slot is een belangrijk punt van aandacht de afstand tussen Ermerzand en de dagcreatieve functies rond het Ermerstrand, waarbij zowel de structurele activiteiten als de evenementen die hier plaatsvinden betrokken moeten worden. Hierin moet ook het toekomstig gebruik meegenomen worden, uitgaande van een levensvatbaar recreatief bedrijf rond de plas.

Conclusie: aandachtspunten bij en planologische inpassing van een woonfunctie op Ermerzand zijn vooral de ligging ten opzichte van de recreatieve functies rondom de plas. Voor het overige lijken er in de omgeving geen functies aanwezig te zijn met een beperkende invloed op de gebruiksmogelijkheden op Ermerzand of vice versa.

Eindconclusie

Het verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het Ermerzand is kansrijk. In het vervolg moeten in ieder geval de volgende aandachtspunten meegenomen worden:

1. Mandaat, besluitvorming e.d.: wat ligt bij CvE, wat bij eigenaren
2. Nadere uitwerking en onderbouwing van de behoefte aan en doelgroep voor bewoning, inclusief de (financiële) gevolgen voor de gemeente
3. Hoe om te gaan met de minderheid die nog wel recreëert
4. In beeld brengen wat de individuele eigenaren willen/wensen
5. Verbetering toegankelijkheid/ open(baar)heid en relatie met het dorp
6. Wijze van afvalinzameling
7. Toegankelijkheid en doorrijdbaarheid voor hulpdiensten
8. Inrichting entreegebied (openheid, zichtbaarheid, kwaliteit)
9. Toekomstige situatie t.a.v. collectieve gebouwen en voorzieningen, in bezit van CvE
10. Bepalen aard, kwaliteit, onderhoudsniveau en geschiktheid van de openbare /collectieve voorzieningen (boven- en ondergronds), gelet op nieuwe functie
11. Bepalen regels voor kwaliteit en kwantiteit van het groen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
12. Bepalen gewenste maatvoering e.d. van de woningen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
13. Uitwerken mogelijkheid tot collectieve verduurzaming, als mogelijke meerwaarde/kwaliteitsimpuls
14. Onderzoeken of woningen aan eisen van Bouwbesluit voldoen
15. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. dagcreatieve functies (Ermerstrand e.o.)
16. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. de Oude Rijksweg

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

Quick Scan Transformatie

Naam park: Ermerzand te Erm

definitief, 5 maart 2021

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).
Concept besproken op 5 februari 2021, in aanwezigheid van [REDACTED] en [REDACTED] (Cve Ermerzand), [REDACTED] (gemeente Coevorden), [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe)

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 aantal 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. Liggings 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.

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.



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 195 woningen, de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte bebouwing staan op eigendom van de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Op dit moment is er, vanuit de situatie in het verleden, ook nog een VvE en wanneer in 2023 de pacht afloopt moet bezien worden of deze kan opgaan in de CvE. De huidige CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstallen van de particuliere eigenaren. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. Ter toelichting heeft het bestuur de statuten, de splitsingsakte en een organogram overlegd.

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito bestuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan ca. 90% permanent wordt bewoond, ongeveer de helft door de eigenaar en de helft voor de langdurige verhuur.
- Ca. 10% van de woningen wordt kortdurend gebruikt; het grootste deel als tweede woning en enkele woningen voor de commerciële verhuur, zowel recreatief als voor arbeidsmigranten.
- 43 woningen kennen een perceelsgebonden gedoogbeschikking die ook in het bestemmingsplan is terug te vinden. Daarnaast zijn er nog ca. 20 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is ruim in de meerderheid, met een flink aantal gedoogbeschikkingen.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermerloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verzand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. De instandhouding en de functie van de gezamenlijke voorzieningen/gebouwen (zie bij 7. om welke zaken het gaat) is wel een punt van aandacht. Het draagvlak hiervoor wordt door de toenemende mate van permanente bewoning steeds kleiner. Het CvE-bestuur erkent dat deze voorzieningen ook een kans zijn en onderscheidend/een aantrekkingskracht kunnen zijn. Verder is meer mede-gebruik door mensen van buiten het park, bijvoorbeeld inwoners van Erm, mogelijk. Dat vraagt dan wel een plan (en middelen) voor de renovatie of aanpassing ervan; dat moet worden meegenomen in het transformatieplan.

Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en

dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel aansluiten bij een te onderbouwen behoefte. Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter kan worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de aanwezige voorzieningen. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is.

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?

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. Het is daarmee een van de eerste stappen in het stappenplan voor transformatie, zoals dat als leidraad (niet als blauwdruk) voor de transformatie gebruikt kan worden. In een volgende fase (bepalen streefbeeld) zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls/meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. In deze quick scan zijn alvast enkele aanknopingspunten te vinden. Ten aanzien van het onderdeel vereenvoudiging (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereenvoudiging aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten vanwege de transformatie betrokken.

Het CvE-bestuur is zich bewust van het proces en de daarin te zetten stappen. De verkoop van de ondergrond aan de CvE in 2017 heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Om helderder te krijgen wat de ideeën en wensen van de individuele eigenaren op dit punt zijn zal het bestuur binnenkort een enquête laten uitgaan. De uitkomsten hiervan en de opbrengst van deze quick scan kunnen vervolgens in een ALV worden besproken.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanblik, invulling, toegang, eigendom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het

admet de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer openbaar, toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud daar waar de eigendommen van de CvE grenzen aan die van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond het Ermermeer.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtspunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn (nog) in vrij goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De toekomstbestendigheid van deze voorzieningen is wel een aandachtspunt, zie onder 4. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiwoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, parkachtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtspunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtspunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning op grond van het Bouwbesluit gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten ook de woningen worden meegenomen waarvoor in het verleden een perceels- of personengebonden beschikking is afgegeven omdat deze destijds waarschijnlijk niet gecontroleerd zijn op geschiktheid voor bewoning. Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen, waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naoberenschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van een specifiek woonmilieu is er wel een aandachtspunt voor de gemeente: mede door de omvang van het park zou het kunnen zijn dat er zich mensen vestigen die een beroep doen op regelingen en toeslagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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.

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen". In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde

natuurwaarden (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). De bedrijven (agrarisch en anderszins) in de buurt zijn voor wat betreft hun mogelijkheden al beperkt door woningen die zich dichterbij bevinden; een eventuele woonfunctie op Ermerzand doet daar niets aan af. Een punt van aandacht is de ligging ten opzichte van de Oude Rijksweg, die zich op minimaal ca. 150 m. van het park bevindt, in verband met wegverkeerslawaai. De richtafstand tussen een woonfunctie en een weg als deze is 200 tot 250 m.. Bekeken moet worden wat de werkelijke geluidswaarden zijn, ook gelet op de verkeersintensiteit. Overigens wordt er geen hinder van deze weg ervaren. Tot slot is een belangrijk punt van aandacht de afstand tussen Ermerzand en de dagcreatieve functies rond het Ermerstrand, waarbij zowel de structurele activiteiten als de evenementen die hier plaatsvinden betrokken moeten worden. Hierin moet ook het toekomstig gebruik meegenomen worden, uitgaande van een levensvatbaar recreatief bedrijf rond de plas.

Conclusie: aandachtspunten bij en planologische inpassing van een woonfunctie op Ermerzand zijn vooral de ligging ten opzichte van de recreatieve functies rondom de plas. Voor het overige lijken er in de omgeving geen functies aanwezig te zijn met een beperkende invloed op de gebruiksmogelijkheden op Ermerzand of vice versa.

Eindconclusie

Het verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het Ermerzand is kansrijk. In het vervolg moeten in ieder geval de volgende aandachtspunten meegenomen worden:

1. Mandaat, besluitvorming e.d.: wat ligt bij CvE, wat bij eigenaren
2. Nadere uitwerking en onderbouwing van de behoefte aan en doelgroep voor bewoning, inclusief de (financiële) gevolgen voor de gemeente
3. Hoe om te gaan met de minderheid die nog wel recreëert
4. In beeld brengen wat de individuele eigenaren willen/wensen
5. Verbetering toegankelijkheid/ open(baar)heid en relatie met het dorp
6. Wijze van afvalinzameling
7. Toegankelijkheid en doorrijdbaarheid voor hulpdiensten
8. Inrichting entreegebied (openheid, zichtbaarheid, kwaliteit)
9. Toekomstige situatie t.a.v. collectieve gebouwen en voorzieningen, in bezit van CvE
10. Bepalen aard, kwaliteit, onderhoudsniveau en geschiktheid van de openbare /collectieve voorzieningen (boven- en ondergronds), gelet op nieuwe functie
11. Bepalen regels voor kwaliteit en kwantiteit van het groen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
12. Bepalen gewenste maatvoering e.d. van de woningen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
13. Uitwerken mogelijkheid tot collectieve verduurzaming, als mogelijke meerwaarde/kwaliteitsimpuls
14. Onderzoeken of woningen aan eisen van Bouwbesluit voldoen
15. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. dagcreatieve functies (Ermerstrand e.o.)
16. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. de Oude Rijksweg

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

Quick Scan Transformatie

Naam park: Ermerzand te Erm

definitief, 5 maart 2021

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).
Concept besproken op 5 februari 2021, in aanwezigheid van [REDACTED] en [REDACTED] (Cve Ermerzand), [REDACTED] (gemeente Coevorden), [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe)

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 aantal 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. Liggings 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.

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.



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 195 woningen, de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte bebouwing staan op eigendom van de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Op dit moment is er, vanuit de situatie in het verleden, ook nog een VvE en wanneer in 2023 de pacht afloopt moet bezien worden of deze kan opgaan in de CvE. De huidige CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstallen van de particuliere eigenaren. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. Ter toelichting heeft het bestuur de statuten, de splitsingsakte en een organogram overlegd.

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito bestuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan ca. 90% permanent wordt bewoond, ongeveer de helft door de eigenaar en de helft voor de langdurige verhuur.
- Ca. 10% van de woningen wordt kortdurend gebruikt; het grootste deel als tweede woning en enkele woningen voor de commerciële verhuur, zowel recreatief als voor arbeidsmigranten.
- 43 woningen kennen een perceelsgebonden gedoogbeschikking die ook in het bestemmingsplan is terug te vinden. Daarnaast zijn er nog ca. 20 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is ruim in de meerderheid, met een flink aantal gedoogbeschikkingen.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermerloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verzand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. De instandhouding en de functie van de gezamenlijke voorzieningen/gebouwen (zie bij 7. om welke zaken het gaat) is wel een punt van aandacht. Het draagvlak hiervoor wordt door de toenemende mate van permanente bewoning steeds kleiner. Het CvE-bestuur erkent dat deze voorzieningen ook een kans zijn en onderscheidend/een aantrekkingskracht kunnen zijn. Verder is meer mede-gebruik door mensen van buiten het park, bijvoorbeeld inwoners van Erm, mogelijk. Dat vraagt dan wel een plan (en middelen) voor de renovatie of aanpassing ervan; dat moet worden meegenomen in het transformatieplan.

Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en

dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel aansluiten bij een te onderbouwen behoefte. Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter kan worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de aanwezige voorzieningen. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is.

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?

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. Het is daarmee een van de eerste stappen in het stappenplan voor transformatie, zoals dat als leidraad (niet als blauwdruk) voor de transformatie gebruikt kan worden. In een volgende fase (bepalen streefbeeld) zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls/meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. In deze quick scan zijn alvast enkele aanknopingspunten te vinden. Ten aanzien van het onderdeel vereenvoudiging (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereenvoudiging aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten vanwege de transformatie betrokken.

Het CvE-bestuur is zich bewust van het proces en de daarin te zetten stappen. De verkoop van de ondergrond aan de CvE in 2017 heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Om helderder te krijgen wat de ideeën en wensen van de individuele eigenaren op dit punt zijn zal het bestuur binnenkort een enquête laten uitgaan. De uitkomsten hiervan en de opbrengst van deze quick scan kunnen vervolgens in een ALV worden besproken.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanblik, invulling, toegang, eigendom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het

admet de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer openbaar, toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud daar waar de eigendommen van de CvE grenzen aan die van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond het Ermermeer.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtspunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn (nog) in vrij goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De toekomstbestendigheid van deze voorzieningen is wel een aandachtspunt, zie onder 4. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiwoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtspunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtspunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning op grond van het Bouwbesluit gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten ook de woningen worden meegenomen waarvoor in het verleden een perceels- of personengebonden beschikking is afgegeven omdat deze destijds waarschijnlijk niet gecontroleerd zijn op geschiktheid voor bewoning. Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen, waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naoberenschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van een specifiek woonmilieu is er wel een aandachtspunt voor de gemeente: mede door de omvang van het park zou het kunnen zijn dat er zich mensen vestigen die een beroep doen op regelingen en toeslagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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.

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen". In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde

natuurwaarden (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). De bedrijven (agrarisch en anderszins) in de buurt zijn voor wat betreft hun mogelijkheden al beperkt door woningen die zich dichterbij bevinden; een eventuele woonfunctie op Ermerzand doet daar niets aan af. Een punt van aandacht is de ligging ten opzichte van de Oude Rijksweg, die zich op minimaal ca. 150 m. van het park bevindt, in verband met wegverkeerslawaai. De richtafstand tussen een woonfunctie en een weg als deze is 200 tot 250 m.. Bekeken moet worden wat de werkelijke geluidswaarden zijn, ook gelet op de verkeersintensiteit. Overigens wordt er geen hinder van deze weg ervaren. Tot slot is een belangrijk punt van aandacht de afstand tussen Ermerzand en de dagcreatieve functies rond het Ermerstrand, waarbij zowel de structurele activiteiten als de evenementen die hier plaatsvinden betrokken moeten worden. Hierin moet ook het toekomstig gebruik meegenomen worden, uitgaande van een levensvatbaar recreatief bedrijf rond de plas.

Conclusie: aandachtspunten bij en planologische inpassing van een woonfunctie op Ermerzand zijn vooral de ligging ten opzichte van de recreatieve functies rondom de plas. Voor het overige lijken er in de omgeving geen functies aanwezig te zijn met een beperkende invloed op de gebruiksmogelijkheden op Ermerzand of vice versa.

Eindconclusie

Het verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het Ermerzand is kansrijk. In het vervolg moeten in ieder geval de volgende aandachtspunten meegenomen worden:

1. Mandaat, besluitvorming e.d.: wat ligt bij CvE, wat bij eigenaren
2. Nadere uitwerking en onderbouwing van de behoefte aan en doelgroep voor bewoning, inclusief de (financiële) gevolgen voor de gemeente
3. Hoe om te gaan met de minderheid die nog wel recreëert
4. In beeld brengen wat de individuele eigenaren willen/wensen
5. Verbetering toegankelijkheid/ open(baar)heid en relatie met het dorp
6. Wijze van afvalinzameling
7. Toegankelijkheid en doorrijdbaarheid voor hulpdiensten
8. Inrichting entreegebied (openheid, zichtbaarheid, kwaliteit)
9. Toekomstige situatie t.a.v. collectieve gebouwen en voorzieningen, in bezit van CvE
10. Bepalen aard, kwaliteit, onderhoudsniveau en geschiktheid van de openbare /collectieve voorzieningen (boven- en ondergronds), gelet op nieuwe functie
11. Bepalen regels voor kwaliteit en kwantiteit van het groen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
12. Bepalen gewenste maatvoering e.d. van de woningen en bepalen waar dit vastgelegd moet worden (publiek- en/of privaatrechtelijk)
13. Uitwerken mogelijkheid tot collectieve verduurzaming, als mogelijke meerwaarde/kwaliteitsimpuls
14. Onderzoeken of woningen aan eisen van Bouwbesluit voldoen
15. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. dagcreatieve functies (Ermerstrand e.o.)
16. Onderzoeken gevolgen ligging t.o.v. de Oude Rijksweg

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

Verzonden: Wednesday, October 14, 2020 9:17 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: 2 vragen
Bijlagen: Ermerzand_tax.rapp, VvE, vd Loosdrecht.pdf

Goedemorgen [REDACTED]

1. Ik heb geen contact met het RIEC. Onze collega [REDACTED] heeft wel contacten met het RIEC, je zou haar kunnen vragen. Ik heb nog in de map van [REDACTED] (voorganger van [REDACTED]) gezocht, maar daar vind ik niets van een contactpersoon bij het RIEC.
2. De verkoopovereenkomst tussen de gemeente en Ermerzand zal 'ergens' in de organisatie liggen. Zelf heb ik de overeenkomst nooit gezien, maar ik denk dat de collega's van Vastgoed deze overeenkomst wel hebben. De persoon die je daarvoor kunt benaderen is [REDACTED] in zijn afwezigheid kun je je wenden tot [REDACTED] of [REDACTED]. Mijn zoektocht naar de verkoopovereenkomst leverde wel een taxatierapport op (zie bijlage). Of je er wat aan hebt, weet ik niet.
3. Ermerzand heeft een CvE en VvE. De CvE is eigenaar van de grond en de VvE regelt alle praktische zaken. Hoe de statuten zijn, weet ik niet. Dit kan volgens mij wel bij de KvK opgevraagd worden.
Park Primo / Park Secundo hebben alleen een VvE. Voor beide parken geldt dat een groene erfafscheiding van max 1 meter is toegestaan, dit staat in de statuten (aldus de VvE's). Andere regels ken ik niet, maar ook hiervoor geldt dat het op te vragen valt bij de KvK. Inhoudelijk heb ik me niet echt met Primo en secundo bemoeid, heb enkele gesprekken bijgewoond.

Groeten, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 14 oktober 2020 08:13
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: 2 vragen

Hallo [REDACTED]

Ik heb 3 vragen waar jij me mogelijk mee kunt helpen. Mocht je het niet weten, ken jij dan de persoon die ik kan benaderen? Anders zoek ik het zelf uit hoor.

- Heb jij een contactpersoon bij het RIEC, die we mogelijk wat extra vragen kunnen stellen n.a.v. het onderzoek?
- Ik las ergens dat de gemeente grond heeft verkocht aan een collectief van pachters. Is deze verkoopovereenkomst beschikbaar?

- Ken jij de juridische structuren van de parken? Zijn er regels/VvE statuten/etc.

Met vriendelijke groet

3

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

Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

Monday, November 2, 2020 2:21 PM

RE: Agendapunt 5a bijlage 2 Ontwikkelingen recreatieparken binnen het NNN.pdf

Hallo,

Via www.ruimtelijkeplannen.nl kun je het NNN gebied in Drenthe zien. Het volgende kan ik concluderen:

- Ermerzand: ligt ongeveer 1.000 m van het dichtstbijzijnde NNN gebied.
- De Tip: lig ongeveer 5 meter van het dichtstbijzijnde NNN gebied.

Dus je kan concluderen dat in het transformatieplan De Tip meer aandacht aan NNN moet geven dan Ermerzand.

Groeten,

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 2 november 2020 12:03

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Agendapunt 5a bijlage 2 Ontwikkelingen recreatieparken binnen het NNN.pdf

All,

Van belang voor transformatie De Tip en Ermerzand. Ermerzand valt niet en De Tip wel in NNN gebied?

[REDACTED] jij dit?

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J
Verzonden:
Aan:
Onderwerp:

J
Tuesday, November 24, 2020 3:24 PM

J
RE: perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen vakantiepark Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand en De Tip

Fijn! Ik heb om 10 uur ook mijn volgende overleg.

Tot dan ☺
Grtz J

Van: J <J@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 24 november 2020 15:21

Aan: J <J@coevorden.nl>

Onderwerp: Re: perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen vakantiepark Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand en De Tip

Hoi J

Een uur is geen probleem. Ik heb om 10u een volgend overleg staan.

Met vriendelijke groet,

J

Van: J

Verzonden: maandag 23 november 2020 17:15

Aan: J

Onderwerp: RE: perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen vakantiepark Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand en De Tip

Hai J

Oh dat is vervelend... ☺. Als je bij J ook weer bot vangt, dan is het tijd met de teamleider J te schakelen... Geef maar aan!

We hebben donderdag een half uurtje staan. Lukt het jou om dit te verlengen naar een uur? Wil graag naast actuele stand van zaken even stil staan bij hoe het gaat en rol en verwachting (heb ook afspraak met J spreek jou graag eerst!).

Grtz [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 23 november 2020 16:02

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen vakantiepark Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand en De Tip

Dit loopt weer. Dank je wel.

Ik kwam via [REDACTED] ook niet verder, die stuurde mij weer naar [REDACTED]

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 23 november 2020 15:59

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Re: perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen vakantiepark Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand en De Tip

Hallo [REDACTED]

In de bijlage het overzicht met de adressen en de afgegeven beschikkingen.

Alvast bedankt voor je moeite. Top!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 23 november 2020 15:18

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen vakantiepark Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand en De Tip

als u mij aangeeft om welke percelen het gaat (Steenbakkersweg , denk ik) zou ik de beschikkingen er bij kunnen zoeken.
is dat mogelijk ??

gr

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 20 november 2020 12:31
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: perceelsgebonden en persoonsgebonden beschikkingen vakantiepark Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand en De Tip

Hallo [REDACTED]

Zoals je misschien weet, zijn we aan de slag met het vitaliseren van onze vakantieparken. In de eerste fase zijn er twee projecten, waaronder de parken rondom het Ermermeer en het park De Tip. [REDACTED] is projectleider van de parken Ermermeer. En [REDACTED] van De Tip. Nu is [REDACTED] als externe projectleider bezig om goed de huidige situatie op de parken in beeld te krijgen. Hiervoor wil hij graag de afgegeven perceels- en persoonsgebonden beschikkingen voor het wonen op het vakantiepark bekijken. Via de afdeling OO/vergunningen kreeg hij de beschikkingen zelf niet boven water. Kun jij hier iets in betekenen? [REDACTED] (06-[REDACTED]) weet wel op welke percelen en perceeladressen een beschikking is afgegeven. Zou jij [REDACTED] willen helpen of adviseren waar hij wel terecht kan met zijn vraag?

Dan heb ik jullie nu met elkaar in contact gebracht en trek me terug ☺. Alvast hartelijk dank!!

Hartelijke groet,

[REDACTED]
programma manager
M: [REDACTED]
E: [REDACTED]@coevorden.nl



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden: Friday, April 9, 2021 7:09 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Brief Ermerzand
Bijlagen: Brief Ermerzand 20210410.docx

Hoi [REDACTED]

De brief is inderdaad al een stuk beter en duidelijker. Top!. Ik heb nog wel enkele vragen/opmerkingen, die ik graag maandagmiddag even met je bespreek, zie bijlage.
Daarnaast zal ik hem nog even toetsen met de oude brief, om te kijken of we niets vergeten zijn. Alvast bedankt voor je bijdrage. Fijn weekend!

Hartelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 9 april 2021 15:39
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Brief Ermerzand

Dag [REDACTED]
Hierbij mijn versie. Het is me niet helemaal gelukt om 'm op B1 te krijgen. Verevening, transformatie, bestemmingsplan.... Dat helpt niet echt!

Kijk maar even of alles er nog in staat wat er in moet.

Groet,

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J
Verzonden: Monday, November 23, 2020 10:09 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: MDO Ermerstrand

Hoi allen,

Een wat late reactie, maar alsnog bij deze.

Het lijkt mij goed om dit pro actief onder de aandacht te brengen. Ik weet niet of voor nu in een vergunning het al handig is om aan te geven. Zeker ook bij Ermerzand, waar volgens mij ook niet meteen elk huisje getransformeerd gaat worden (het laatste wat ik heb begrepen).

Dan moet je nu al weten hoe je het wilt hebben, welke eisen etc., want je gaat er ook weer vragen over terug krijgen. Het lijkt mij wel een goed idee om dit verder uit te werken en misschien de volgende sessie af te wachten, dan heb je misschien wat meer houvast.

Groeten,

J
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 17 november 2020 16:58
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
<[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: MDO Ermerstrand

Hallo [REDACTED]

In welke brief moet dit komen? Waar zat je aan te denken? Ik denk eerder dat je het bij bijeenkomsten ook moet blijven herhalen: Heeft u verbouwplannen? Zorg er dan voor dat uw plan voldoet aan de eisen voor wonen, gezien de bereidheid er is om uw park te transformeren naar een woonpark.

In een vergunning mag je nu niets zwaarder eisen dan in de toekomst gaat gelden. Dit is de keuze van de aanvrager. Begrijp me niet verkeerd want het is een terechte vraag van de collega uit Noorderveld en voor een beringing hoe je niet zo veel te eisen.

Groeten, [REDACTED]

J
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 16 november 2020 11:20
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
<[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: MDO Ermerstrand

All,

Net interessante discussie/sessie gehad over transformatie parken en bouwbesluit. Informatie over bouwbesluit (technische invalshoek) wat moet en wat je al dan niet aanvullend zou kunnen vragen en beleidmatige keuzes. Waar wil je rekening mee houden in toepassing – type bewoner, haalbaarheid enz enz. Wordt vervolgd.

Voor onderstaand gesprek relevante opmerking van iemand van Noordenveld:

Als je weet dat een park gaat transformeren toets je dan een vergunningsaanvraag aan de huidige logies-functie of aan de komende woon-functie. Conclusie was dat het verstandig is de eigenaar alvast wel op die laatste te wijzen (kun je nog niet eisen). Nu weet ik niet of dat bij een berging relevant is, maar ik heb van alles gehoord over trappen, elektra, brandveiligheid, gebruiksfuncties ruimten, daglicht enz ☺.

Op basis daarvan zou ik graag met vergunningen willen afspreken, dat ze iig altijd bij Ermerzand en De Tip een zinsnede in de brief hierover opnemen. [REDACTED] kun jij hier iets in betekenen? [REDACTED] [REDACTED] eens hiermee of hebben jullie nog andere aanbevelingen?

Grtz [REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Hoi,

Ik krijg elke week de lijst en sluit om de week aan bij de besprekking. De lijst zal ik vooraf screenen op aanvragen, en jullie informeren. In het overleg zal ik ook ons uitgangspunt benoemen, dat ze ons altijd op voorhand informeren.

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

All,

Graag zou ik willen dat bij de mensen bij OO en dus ook de mensen in het MDO bij elke aanvraag die een kavel of woning betreft op één van de 17 parken, een belletje afgaat en het lijkt mij verstandig dat in zo'n geval na of voor een MDO altijd even een check bij één van de projectleiders wordt gedaan over de wijsheid van de aanvraag en onze strategie (voor zover dat mogelijk is).

CC – spreek even het proces af – de inhoud is elke keer maatwerk.

Grtz [REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Goedemorgen,

Misschien is het alleen zinvol als het gaat om legalisatie? Het valt nu natuurlijk te prijzen dat er überhaupt een aanvraag voor is ingediend.

Groeten, [REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Hoi [REDACTED]

Ik weet niet of het nodig of zinvol is maar dat mogen jullie bepalen.

Elke maandag is er een MDO waar alle beginnen gekomen vergunning aanvragen worden besproken, meerdere disciplines zijn hierin vertegenwoordigd.

Nu zag ik op de lijst voor aanstaande maandag een aanvraag voor Ermerstrand staan:

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED] J	[REDACTED] J	het bouwen van een beringing	[REDACTED]	[REDACTED]	R
------------	------------	--------------	--------------	------------------------------	------------	------------	---

Geef maar aan of het zinvol is voor jullie om dit te weten, zo ja dan zal ik dit soort zaken in het vervolg doorzetten.

Hartelijke groet,

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] [REDACTED]
Verzonden: Monday, February 1, 2021 2:52 PM
Aan: [REDACTED] - [REDACTED]
Onderwerp: Re: Overleg gemeente Coevorden en Ermerzand

Hallo [REDACTED]

Is prima,

Met vriendelijke rgoet,

Van: [REDACTED] - [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 29 januari 2021 11:13

Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Overleg gemeente Coevorden en Ermerzand

Ik heb eerst een uur ingepland, ik hoor graag als het anders moet.
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
administratief medewerker Omgevingsontwikkeling
projectondersteuner Vitale Vakantie Parken Coevorden

T: [REDACTED]
M: [REDACTED]
E: [REDACTED]@coevorden.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 27 januari 2021 15:42
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Overleg gemeente Coevorden en Ermerzand

Hoi [REDACTED]
Zou je svp een digitale afspraak willen inplannen met de onderstaande personen. Vergeet [REDACTED]
[REDACTED] en mij niet.

Betreft overleg Transformatie Ermerzand . Alvast bedankt.
Met vriendelikekeelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] Secretaris CVE Ermerzand <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>
Verzonden: zaterdag 23 januari 2021 19:06
Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

Onderwerp: Re: Overleg gemeente Coevorden en Ermerzand

Goedenavond [REDACTED]

Namens het bestuur van bungalowpark Ermerzand stel ik voor om een digitale ontmoeting te houden op vrijdag 5 februari om 13:30 uur.

De agenda voor deze ontmoeting zoals door u aangegeven:

Agenda:

- kennismaking
- bespreken quickscan
- juridische structuur Ermerzand
- vervolgafspraken
- wvttk

Aan deze ontmoeting willen graag meedoen:

[REDACTED] (voorzitter) : [REDACTED]@kpnmail.nl
[REDACTED] (penningmeester): [REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl
[REDACTED] (secretaris): [REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl
[REDACTED] (lid bestuur): [REDACTED]@4fox.nl
[REDACTED] (lid bestuur): info@aald.nl
[REDACTED] (administrateur): [REDACTED]@hotmail.com
[REDACTED] (adviseur): [REDACTED]@icloud.com

Mochten er nog aanvulling komen of informatie nodig zijn kunt u deze eventueel naar mij sturen.

--
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Secretaris CVErmerzand u.a.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Friday, January 22, 2021 4:11 PM
Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: overleg

Geachte heer [REDACTED]

Dank voor uw bericht om te overleggen hoe we verder gaan met het transformatieproces op Ermerzand.
Ik heb deze week contact gezocht met [REDACTED]. Hij is werkzaam bij Vitale Vakantieparken Drenthe, wellicht jullie bekend. Hij is bereid om te helpen in dit proces en aan te schulven in ons overleg. Hij heeft ook contacten gehad met het (deels) vorige bestuur.

Agenda:

- kennismaking
- bespreken quickscan
- juridische structuur Ermerzand
- vervolgafspraken
- wvttk

Wij kunnen beide 5 februari as. Kunnen jullie een tijdstip noemen wanneer dit jullie het beste past?

Daarnaast zou ik graag de mailadressen ontvangen, zodat ik de digitale uitnodiging kan verzenden.

Met vriendelijke groet,

Projectleider Vitale vakantieparken Ermermeer Gemeente Coevorden

Van: [REDACTED]@kpnmail.nl <[REDACTED]@kpnmail.nl>
Verzonden: vrijdag 15 januari 2021 10:18
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: overleg

Hallo [REDACTED],

Er is gekozen voor een eerste contact digitaal. Maak jij maar bekend wanneer dat zou kunnen plaats vinden.

Gr [REDACTED]

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 13 januari 2021 20:39

Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl

Onderwerp: Re: overleg

Geachte heer [REDACTED]

Wij hadden elkaar nog gesproken na onderstaande mail.? Vandaar dat ik daar niet meer op heb gereageerd.

Ik heb nog wel een vraag. Hoe zouden jullie er tegenover staan om eind januari een digitaal overleg te hebben, aangezien het waarschijnlijk is dat de lockdown nog langer gaat duren.

Ik ben ook bereid in een minimale bezetting (waar ik alleen kom) een fysiek gesprek aan te gaan om kennis te maken en alvast verkennende gesprekken op te pakken.

Waarbij vanzelfsprekend naderhand altijd nog met de achterban overlegd gaat worden. Mocht de lockdown voorbij zijn, kunnen we misschien wat makkelijker het proces oppakken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider Vitale vakantieparken Ermermeer

Gemeente Coevorden

Mob. 06-[REDACTED]

Van: [REDACTED]@kpnmail.nl <[REDACTED]@kpnmail.nl>

Verzonden: donderdag 17 december 2020 10:04

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: overleg

Van: [REDACTED]@kpnmail.nl <[REDACTED]@kpnmail.nl>

Verzonden: donderdag 17 december 2020 08:41

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl<[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: overleg

Beste [REDACTED]

Vanuit het bestuur van het Ermerzand zijn wij wel klaar om een gesprek aan te gaan met Coevorden. Ons verzoek in deze is dat jullie een afspraak plannen, bijv. na 19 januari, als de lockdown is afgelopen. Het lijkt ons verstandig om dit eerste gesprek te plaatsen in het licht van kennismaking en wederzijdse uitwisseling van de situatie.

Verder [REDACTED] wensen wij jou plezierige dagen en hopelijk snel tot ziens.

Zou je voortaan mij als aanspreekpunt willen gebruiken.

Met vriendelijke groeten [REDACTED] vz park Ermerzand.

[<https://ipmcdn.avast.com/images/icons/icon-envelope-tick-green-avg-v1.png>]<
http://www.avg.com/email-signature?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=emailclient> Virusvrij.
www.avg.com<http://www.avg.com/email-signature?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=emailclient>

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

--

Deze e-mail is gecontroleerd op virussen door AVG.

<http://www.avg.com>

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

Verzonden: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie quickscan Ermerzand

Dag [REDACTED] en [REDACTED]

Hieronder de (summiere) reactie van de provincie op de quick scan voor Ermerzand.

Wordt vervolgd,

groet,

[REDACTED] [REDACTED]

transformatieadviseur



[REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl

06 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>

Verzonden: maandag 28 juni 2021 12:58

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: Reactie quickscan Ermerzand

Beste [REDACTED]

Hierbij onze reactie op de quickscan van Ermerzand:

Wij achten het verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het Ermerzand kansrijk en zijn benieuwd naar de nadere uitwerking in een transformatieplan.

Naar aanleiding van de quickscan willen we u het volgende meegeven met betrekking tot de voorwaarden vanuit het provinciaal beleid:

- De toekomstvisie met betrekking tot het recreatiegebied. Ruimtelijk gezien ligt het park in een recreatief cluster met Ermerstrand, Primo, Secundo, etc. Bij verdere uitwerking van de plannen richting een transformatieplan verwachten we dat de gemeente een (recreatieve) visie op het hele gebied ontwikkelt.
- De verhouding tot de gemeentelijke woonvisie. Graag zien we deze onderbouwing toegevoegd in het transformatieplan.
- De te realiseren (kwalitatieve) meerwaarde is (nog) niet gemotiveerd. Qua meerwaarde lijkt voorgesorteerd te worden op het creëren van een woonbuurt met eigen/bijzonder karakter (ligging, voorzieningen, ruimtelijke

karakteristieken) huisvesting van ouderen en spoedzoekers. De vraag is in hoeverre dit een kwalitatieve meerwaarde heeft niet anders dan het wijzigen van de bestemming. Dit aspect zal nog nader uitgewerkt moeten worden.

- Daarnaast sluiten we aan bij de 16 aandachtspunten die in de eindconclusie van de quickscan genoemd worden.

Mochten jullie nog vragen hebben, dan hoor ik het graag!

Vriendelijke groet,

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J
Verzonden: Monday, June 28, 2021 7:04 PM
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: woonvisie/transformatie

Hai [REDACTED]

Top.
Om te voorkomen dat ik gekke dingen zeg een dubbelcheck: de genoemde aantalen per park zijn de aantalen die we dus wellicht van recreeren naar wonen gaan transformeren. Dus in principe 'voegen we deze toe aan de woningvoorraad'.
Toch?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
T: 06-[REDACTED]
E: [REDACTED]@coevorden.nl
I: www.coevorden.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 28 juni 2021 16:23
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: woonvisie/transformatie

Hoi

Om de provincie zover te krijgen dat ze toestemming geven voor transformatie naar wonen moeten we een aantal zaken regelen of invullen. Eén ervan is

De verhouding tot de gemeentelijke woonvisie. Graag zien we deze onderbouwing toegevoegd in het transformatieplan.

[REDACTED] en [REDACTED] zullen jullie hier specifiek rondom de parken Ermerzand (195 huisjes) en De Tip (64) zelf over benaderen. Maar aangezien jullie bezig zijn met de actualisatie van de woonvisie, kunnen we het misschien omdraaien – dat we er in de woonvisie alvast rekening mee houden/iets over zeggen ☺.

Als ik kijk naar andere mogelijke transformatieparken naar wonen de komende jaren dan gaat het misschien nog om Wico (vmdl niet kwalitatief erg slecht, maar toch 68)

[REDACTED] Kamp (wil zelf weer naar recreëren maar volgens ZKA is business model met aantal huisjes van 40-50 te klein – nu veelal arbeidsmigranten)

Brinks Kamp (10)

Tilkampen (25, vmdl niet want is grondwaterpeilprobleem door Geeserstroom – te nat)

Toenakkers (32)

Grtz [REDACTED]

Hartelijke groet,
[REDACTED]
programma manager
M: [REDACTED]
E: [REDACTED] @coevorden.nl



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Monday, November 23, 2020 4:52 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Transformatie van recreatiewoningen en toetsing aan het Bouwbesluit

Eens

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@draaijerpertners.nl>

Verzonden: vrijdag 20 november 2020 11:16

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Transformatie van recreatiewoningen en toetsing aan het Bouwbesluit

Ik vind vooral de notitie helder, geeft aan waar aan je als eigenaar aan moet voldoen als je wil transformeren naar wonen.

Extra eisen stellen boven bouwbesluit kan maar is niet wettelijke afdwingbaar is mijn ervaring.

[REDACTED]

Telefoon
Mobiel
E-mail [REDACTED]@draaijerpertners.nl



De laatste uitgave
lees je via deze [link](#)

draaijer+partners

vertaalt
ambitie naar
omgeving

Copyright 2020 draaijer+partners bv

----Oorspronkelijk bericht----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 19 november 2020 08:36

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]>

Onderwerp: FW: Transformatie van recreatiewoningen en toetsing aan het Bouwbesluit

Bijlagen ter info (ik was ook niet bij het overleg)

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] J

Verzonden: maandag 16 november 2020 11:30

Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

CC: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

Onderwerp: FW: Transformatie van recreatiewoningen en toetsing aan het Bouwbesluit

All

Bijgaand de stukken van het overleg vanochtend om een indruk te krijgen wat erbij komt kijken. Er komt een vervolg vanuit de taskforce vanuit het idee om gezamenlijk een soort toetsingscriterium te ontwikkelen. Ik heb in het vervolg gevraagd onderscheid te maken tussen wat en hoe en of en hoe. Dat vermengde zich vanochtend steeds.

Bijvoorbeeld - ga je iets eisen als de doelgroep het niet kan betalen. Of stel je strengere eisen aan huisjes/parken in het duurdere segment dan aan huisjes/parken die ouder zijn en waar meer mensen met smalle beurs wonen. Dat is deels lokale keuze mi en zeker ook politiek geladen. Zo kwam ook de vraag naar boven wat je bij stacaravans doet, die op bepaalde punten helemaal nooit aan het bouwbesluit kunnen voldoen. Ik vind het ook een lokale discussie of je überhaupt parken met {alleen maar} stacaravans wilt transformeren (en zo ja of je als eis stelt dat het iig vervangen wordt door huisjes). Dan zit de oplossing voor mij niet in wat/of maar in hoe.

Dus lijkt me goed om hier tzt ook met elkaar eens onderling een gesprek over te hebben. Nu zijn De Tip en Ermerzand volgens mij allemaal steen (toch?) dus dat laatste is minder relevant (wellicht nog 1 van de andere parken waar we transformatie willen onderzoeken). Maar over andere zaken moeten we zeker kijken welk advies we willen geven en wie we een standpuntkeuze moeten laten maken !

Grtz [REDACTED] J

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

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

Verzonden: Tuesday, December 22, 2020 8:11 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: VVPC

Hoi [REDACTED]

Je hebt helemaal gelijk, was me ontschoten. Je hebt goed meegeschreven! Dat is inderdaad de informatie. Ik heb de parken rondom het Ermermeer onder mijn hoede, betreffende de parken: Ermerzand, Primo, Secundo en Ermerstrand (w.o. ook Tertio).

Mocht ik je niet meer spreken, jij ook hele fijne feestdagen en veel gezondheid

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED] - [REDACTED]
Verzonden: zondag 20 december 2020 20:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: VVPC

Hoi [REDACTED]

Vorige week hebben we elkaar gesproken en je zou nog op de mail zetten wat je precies wilt weten. Ik heb toen meegeschreven, dus vroeg me even af of dit compleet is:

- je bent benieuwd naar de juridische structuren van de parken;
- welke beschikkingen er zijn op het park (perceel beschikkingen oa om te kijken: waar is een einddatum en waar niet), welke zijn persoonlijk en welke niet?
- leveringsakten

Is dit lijstje compleet? en welke parken heb jij onder je hoede?

Fijne dagen alvast!

Groetjes,

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] **Verzonden:** Thursday, July 4, 2024 12:20 PM
Aan: [REDACTED] **CC:** Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Vitale Vakantieparken Drenthe/Ermerzand [RG_240095]

Goedemiddag [REDACTED]

Dank voor het toesturen van het juridisch advies. Ik ben het met je eens dat het een lastig stuk is. Ik moet eerlijk zeggen dat ik de context van deze vragen enigszins mis. Dat maakt het lezen ook wat lastiger.

Ik ben vooral nog benieuwd wat de reden is dat de anterieure overeenkomst met de VvE wordt gesloten i.p.v. de afzonderlijke eigenaren, los van het praktische argument. En ik vraag me nog af wat de implicaties zijn als de anterieure overeenkomst met de VvE wordt gesloten, terwijl een aantal eigenaren tegen de verandering is.

Ik sluit graag aan bij de toelichting door [REDACTED] Daar ben jij en [REDACTED] ook bij aanwezig, neem ik aan?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 4 juli 2024 08:40
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Vitale Vakantieparken Drenthe/Ermerzand [RG_240095]

Goedemorgen [REDACTED]

Hierbij het juridisch advies voor de transformatie van Ermerzand. Lastig stuk, ik begrijp wat ik lees, alleen kan niet de achterliggende impact beoordelen. Zou jij hier eens naar kunnen kijken? Kun jij mij van een samenvatting voorzien? Heb jij ook nog vragen die we mee moeten nemen? Etc.

Wij krijgen ook nog een toelichting door [REDACTED] wil jij daar ook voor uitgenodigd worden?

Hartelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: vrijdag 24 mei 2024 14:59

Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@gmail.com;

[REDACTED]@solcon.nl; [REDACTED]<[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Vitale Vakantieparken Drenthe/Ermerzand [RG_240095]

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

Dag allen,

Bijgaand nogmaals en zie verder hieronder.

De opsteller van het stuk, [REDACTED] collega van [REDACTED] die destijsd bij ons aan tafel is geweest, komt op 21 juni om 9 uur langs. Hij zal een toelichting op deze taaie materie geven en vragen van onze zijde proberen te beantwoorden. Verzoek om het dus goed voor te bereiden.

Goed weekeinde,

groet,

[REDACTED]

transformatieadviseur



[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [REDACTED] Drift 11b [REDACTED] Dwingeloo

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 15 april 2024 12:06

Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@gmail.com;
[REDACTED]@solcon.nl; [REDACTED]<[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Vitale Vakantieparken Drenthe/Ermerzand [RG_240095]

Dag allen,

Zoals afgelopen vrijdag aangegeven: de notitie over de bevoegdheden/besluitvorming van CvE en VvE in relatie tot de transformatie is gereed, zie bijgaand.

Lijkt mij verstandig deze goed door te lezen en vragen en scenario's te bedenken ('wat als..., wat betekent dat dan voor...'). Vervolgens kunnen we de opsteller ervan uitnodigen toe te lichten/vragen te beantwoorden/ mee te denken.

groet,

J

transformatieadviseur



06 @vitalevakantieparkendrenthe.nl Drift 11b Dwingeloo

Geachte heer J beste J

In de bijlage treft u een notitie aan die ik samen met onze juridisch medewerker heb opgesteld over het park Ermerzand. Het is een relatief uitgebreid stuk geworden, vandaar in deze mail een korte samenvatting:

- Kan de VVE het gebruik van de (recreatie)woningen voor permanent wonen toestaan/verplichten? En zo ja, op welke wijze dient de besluitvorming daartoe plaats te vinden en met welke meerderheid? Welke meerderheid is nodig bij de overgang van een recreatiepark naar een woonpark?

Dit zal via een wijziging van de splitsingakte moeten gebeuren. Daarvoor is de medewerking van alle appartementseigenaren nodig, waarbij onder omstandigheden bij de kantonrechter om vervangende toestemming gevraagd kan worden. Ook kan met medewerking van 4/5 van de eigenaren het bestuur een wijziging in gang zetten.

- Kan de CVE stukjes grond in gebruik geven/verhuren aan de overige appartementsgerechtigden. En zo ja, op welke wijze dient de besluitvorming daartoe plaats te vinden, binnen welk orgaan/welke organen en met welke meerderheid?

In beginsel is dit toegestaan, maar op grond van het huishoudelijk reglement is toestemming van het bestuur van de VvE nodig voor het in gebruik geven aan een derde. Die toestemming mag niet onredelijk worden onthouden.

- Wat kan/mag de CVE zelf beslissen binnen haar appartementsrecht, op welke wijze en met welke meerderheid. En/of moet de CVE hiervoor ook toestemming hebben van de VVE? En zo ja, op welke wijze dient de besluitvorming daartoe plaats te vinden en met welke meerderheid?
- Op welke wijze kan de CvE/VvE besluiten nemen over verkoop en/of herontwikkeling van collectieve voorzieningen en terreinen (deel uitmakende van het 196e appartementsrecht)? Concreet: als besloten moet worden over sloopherontwikkeling e.d. van (enkele van de) de collectieve voorzieningen

(zwembad, kantine, receptie e.d.), hoe gaat dan in z'n werk. Inclusief een scenario dat bij sloop/herontwikkeling grond wordt vervreemd of als extra appartementsrechten worden toegevoegd.

In beginsel is de CvE vrij wijzigingen aan te brengen, maar de statuten beperken dat in geval van architectonische verandering en indien er een bouwwerk buiten het privé-deel komt. Besluiten tot herontwikkeling kunnen niet door het bestuur worden genomen, maar moeten door de vergadering van de CVE worden genomen. Gelet op de beperkte doelomschrijving van de CVE ben ik van mening dat het aan de VvE is om te besluiten over herontwikkeling van collectieve voorzieningen.

- Uiteindelijk besluit de gemeenteraad over de bestemmingswijziging, alleen dat zullen we alleen doen als het park met overgrote meerderheid kiest voor wonen. Wie van het park gaat over deze vraag en met wie sluiten we de anterieure overeenkomst? Met de individuele eigenaar, met de CvE, of VvE of wellicht nog anders. En als we met de vereniging de overeenkomst sluiten, met welk percentage dienen zij een akkoord op te halen?

Het bestuur van de VvE kan met een meerderheid van 80% van de stemmen een statutenwijziging tot stand brengen. Met de VvE zal de anterieure overeenkomst gesloten moeten worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] J
Advocaat



[REDACTED] J @rgadvocaten.nl
www.rgadvocaten.nl

Postbus 222, [REDACTED] J Leeuwarden
[REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J
T 058 21 22 444

Rotshuizen Geense Advocaten B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 01096920.

Indien u deze e-mail abusievelijk heeft ontvangen, wilt u dan de afzender op de hoogte brengen?
Should you receive this e-mail by mistake, please be so kind as to inform the sender.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 28 juni 2021 13:02
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie quickscan Ermerzand

Dag [REDACTED] en [REDACTED]

Hieronder de (summiere) reactie van de provincie op de quick scan voor Ermerzand.

Wordt vervolgd,

groet,

[REDACTED]
transformatieadviseur



[REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl
06 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Van: [REDACTED] [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 juni 2021 12:58
Aan: [REDACTED] @coevorden.nl
CC: [REDACTED] ; [REDACTED]
Onderwerp: Reactie quickscan Ermerzand

Beste [REDACTED]

Hierbij onze reactie op de quickscan van Ermerzand:

Wij achten het verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het Ermerzand kansrijk en zijn benieuwd naar de nadere uitwerking in een transformatieplan.

Naar aanleiding van de quickscan willen we u het volgende meegeven met betrekking tot de voorwaarden vanuit het provinciaal beleid:

- De toekomstvisie met betrekking tot het recreatiegebied. Ruimtelijk gezien ligt het park in een recreatief cluster met Ermerstrand, Primo, Secundo, etc. Bij verdere uitwerking van de plannen richting een transformatieplan verwachten we dat de gemeente een (recreatieve) visie op het hele gebied ontwikkelt.
- De verhouding tot de gemeentelijke woonvisie. Graag zien we deze onderbouwing toegevoegd in het transformatieplan.
- De te realiseren (kwalitatieve) meerwaarde is (nog) niet gemotiveerd. Qua meerwaarde lijkt voorgesorteerd te worden op het creëren van een woonbuurt met eigen/bijzonder karakter (ligging, voorzieningen, ruimtelijke karakteristieken) huisvesting van ouderen en spoedzoekers. De vraag is in hoeverre dit een kwalitatieve meerwaarde heeft niet anders dan het wijzigen van de bestemming. Dit aspect zal nog nader uitgewerkt moeten worden.
- Daarnaast sluiten we aan bij de 16 aandachtspunten die in de eindconclusie van de quickscan genoemd worden.

Mochten jullie nog vragen hebben, dan hoor ik het graag!

Vriendelijke groet,

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	14 september 2021
Versie	1
Agendapunt	8.4
Naam rapporteur	[REDACTED] J.
Rv.nr.	1698
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	J. S. Stegen
Onderwerp	Vitale Vakantie Parken Coevorden – vereenvoudiging bij transformatie van vakantiepark naar woonpark in het programma VVPC
Voorgesteld besluit	<p>1. Vaststellen van het kader voor kostenverhaal en vereenvoudiging binnen het programma VVPC waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none">a. De vereeningsbijdrage per recreatiewoning wordt bepaald op 20% van de getaxeerde waardestijging conform vastgesteld Drents model,b. de gemeentelijke bestemmingsplanleges en eventuele planschade worden doorbelast op initiatiefnemers.

Aan de raad,

Inleiding

In Coevorden zijn we binnen het programma Vitale Vakantieparken bezig met de toekomst van onze vakantieparken. Eén van de opties is om vakantieparken te onttrekken aan het recreatieve aanbod en te transformeren naar reguliere woningen. Binnen het Drentse programma Vitale Vakantieparken, waar we ons als Coevorden aan hebben geconformeerd, is hiervoor een stappenplan ontwikkeld om de transformatie op een gestructureerde wijze aan te pakken. Daarnaast zijn ook afspraken gemaakt over het verhalen van kosten op eigenaren die in aanmerking komen voor transformatie. Dit omdat het omzetten van recreatieve bestemmingen naar woonbestemmingen leidt tot een (aanzienlijke) waardevermeerdering van de grond. Hierbij is ook de afspraak gemaakt dat, naast afspraken over het genoemde kostenverhaal, ook nog een financiële bijdrage moet worden betaald door eigenaren. Deze zogenaamde vereeningsbijdrage wordt gebruikt om investeringen te doen die bijdragen aan de toeristisch recreatieve ontwikkeling. Daarmee wordt voorkomen dat de toeristisch recreatieve kwaliteit als geheel verslechterd doordat woningen worden onttrokken uit het aanbod.

Op dit moment vinden op eigen initiatief gesprekken plaats met vertegenwoordigers van het Ermerzand in Erm en De Tip in de Kiel over transformatie. Voor beide parken geldt dat, op basis van schattingen, nog maar zo'n drie procent van de woningen gebruikt wordt als recreatiewoning voor de verhuur aan derden. Twee op de drie woningen wordt bovendien al permanent bewoond. De gesprekken komen in een stadium dat het gewenst is om als gemeente een standpunt in te nemen over het kostenverhaal en de wijze waarop de vereenvoudiging concreet handen en voeten wordt gegeven. Bijgevoegd kader dient hier toe.

Voorafgaand in de week aan de commissievergadering van 31 augustus 2021 wordt in afstemming met de griffie een technisch vragenuurtje georganiseerd over dit onderwerp.

Argumenten

1. *De Wet ruimtelijke ordening biedt onder voorwaarden ruimte voor vereeningsafspraken*

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de basis voor het kostenverhaal. Kort gezegd komt het erop neer dat gemeenten de kosten die zij maken om een ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren, in rekening moeten brengen bij de initiatiefnemer van deze ontwikkeling. Hierbij gaat het dan bijvoorbeeld om de kosten om het bestemmingsplan te herzien of kosten die nodig zijn voor aanpassingen in de openbare ruimte. Het gaat hier om kosten die een directe relatie hebben met de ontwikkeling.

Aanvullend daarop biedt de wet ook ruimte om een vereveningsbijdrage te vragen. Deze bijdrage moet dan wel gebruikt worden om te investeren in projecten die een ruimtelijke en functionele samenhang hebben met het project waarvoor de bijdrage wordt gevraagd.

In dit concrete geval worden recreatiewoningen ontrokken aan het toeristisch recreatieve aanbod. Daarvoor wordt een financiële bijdrage gevraagd die wordt geïnvesteerd in toeristisch recreatieve projecten waardoor de toeristisch recreatieve kwaliteit als geheel, wordt versterkt.

Deze methode heeft de toets van de Raad van State intussen doorstaan.

2. Het is in dit geval redelijk en billijk om een vereveningsbijdrage te vragen van 20% van de getaxeerde waardestijging van een perceel.

Niet ter discussie staat dat het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woning leidt tot een (aanzienlijke) waardevermeerdering van de onderliggende grond waarmee de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden (ruimschoots) overtreffen. De transformaties die hier en daarin den lande al hebben plaatsgevonden, bevestigen dit beeld. De verwachting is dat dit in Drenthe niet anders zal zijn, mede gelet op de huidige woningmarkt.

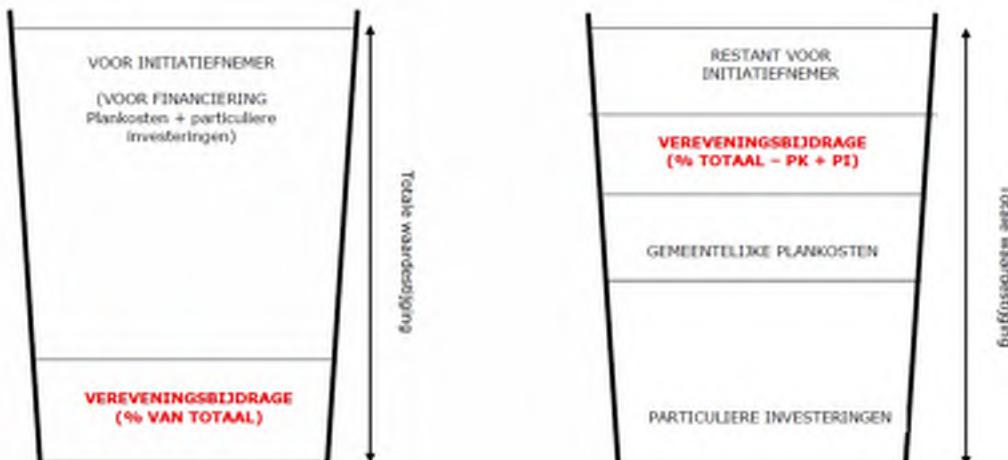
Binnen het Drentse programma is dan ook de afspraak gemaakt om verevening toe te gaan passen. Er zijn meerdere manieren om de vereveningsbijdrage vast te stellen. Het voorstel dat aan de gemeenteraad wordt gedaan gaat uit van een vereveningsbijdrage van 20% van de getaxeerde waardestijging van het te transformeren perceel. De werkwijze voor het vaststellen van de waardestijging is ook op Drents niveau vastgelegd. Hierbij is niet de waarde van de woning maatgevend maar de waarde van de onderliggende grond.

Uitgaande van het voorbeeld dat in het kader is opgenomen, leidt een waardestijging van €37.500,- dan tot een vereveningsbijdrage van €7.500,-. Dit is in lijn met vereveningsbijdragen die elders in den lande worden gevraagd.

3. De voorgestelde vereveningsmethode is gebaseerd op eigen verantwoordelijkheid.

Zoals onder 2. aangegeven, wordt het voorstel aan de gemeenteraad gedaan om een vereveningsbijdrage van 20% van de getaxeerde waardestijging te hanteren. Vanuit de overige 80% kunnen dan de plankosten en overige investeringen bekostigd worden. De resterende overwaarde is dan de 'winst' voor de betreffende eigenaar.

De reden om voor deze systematiek te klezen is een bewuste. Een alternatief, dat ook op provinciaal niveau steeds als voorbeeld wordt genoemd, is om de vereveningsbijdrage te nemen



over het deel van de waardestijging waar de plankosten en (particuliere) investeringen al op in mindering zijn gebracht. In onderstaande afbeelding zijn beide modellen gevisualiseerd.

In het linker model worden initiatiefnemers uitgedaagd om de investeringen en plankosten zo laag mogelijk te houden. Hoe lager de plankosten en investeringen immers zijn, hoe hoger de 'eigen' overwaarde. Een belangrijk middel om dit te berekenen is schaalvergroting. Dit stimuleert individuele eigenaren om de samenwerking met elkaar te zoeken en de transformatie gezamenlijk op te pakken. Bij het tweede model ligt het risico op de loer dat juist het omgekeerde wordt gestimuleerd. Des te hoger de plankosten en investeringen des te lager de vereveningsbijdrage. Daar komt bij dat de voorgestelde systematiek waarbij de verantwoordelijkheid bij de inwoners wordt gelegd en de gemeente ruimte biedt en meer een faciliterende rol aanneemt, past binnen de Coevordense visie op de rol die we als overheid hebben.

4. Met de opbrengst kunnen investeringen worden gedaan waarmee de toeristisch recreatieve kwaliteit van Coevorden als geheel versterkt wordt.

Verevening mag geen doel op zich zijn. Het mag onder voorwaarden worden toegepast om financiële middelen te genereren die elders kunnen worden geïnvesteerd als compensatie voor het 'verlies' dat wordt veroorzaakt door de ruimtelijke ontwikkeling. De investeringen komen daarmee weer ten dienste van de samenleving.

De vereveningsbijdragen voor het onttrekken van recreatiewoningen aan het aanbod (het verlies) moeten dan ook worden ingezet om (ruimtelijke) ontwikkelingen die de toeristische sector versterken, te financieren. Hierbij kan worden gedacht aan projecten binnen het programma Vitale Vakantieparken maar bijvoorbeeld ook aan projecten uit de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde fletsnota "Ruimte voor de fletser" die betrekking hebben op het recreatief fletsen.

Opmerkingen

1. Afspraken over verevening zijn aan spelregels gebonden.

Om verevening te kunnen toepassen moet aan een aantal spelregels worden voldaan. De belangrijkste spelregel is dat er een structuurvisie moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin moet niet alleen de wijze van verevening worden vastgelegd maar ook de samenhang worden onderbouwd tussen de bijdragen die worden gevraagd en de projecten die worden gefinancierd. Ook deze moeten worden benoemd en voorzien van een grove raming.

2. Afspraken over verevening kunnen alleen gemaakt worden op basis van wederzijdse instemming.

Het doorbelasten van de gemeentelijke kosten die worden gemaakt om een ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren voor derden is wettelijk verplicht. Wanneer initiatiefnemer hierover geen privaatrechtelijke afspraken wenst vast te leggen in een antérieur contract kan dit aanleiding zijn om af te zien van medewerking. Al alternatief kan er een exploitatieplan worden vastgesteld bij het bestemmingsplan waarmee kostenverhaal wordt afgedwongen.

Het betalen van een vereveningsbijdrage kan niet worden afgedwongen. Dit moet op basis van wederzijdse instemming plaatsvinden. In de praktijk betekent dit dat afspraken om te verevenen alleen tot stand komen wanneer de waardestijging als gevolg van de transformatie naar een reguliere woonbestemming hoger is dan de kosten die moeten worden gemaakt inclusief vereveningsbijdrage.

3. Niet alle plankosten worden verhaald.

In het voorstel dat nu aan de gemeenteraad wordt gedaan, worden niet alle gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemers. Deze beperken zich tot de bestemmingsplanleges. Daarnaast worden afspraken gemaakt over planschade.

Naast de kosten voor de benodigde bestemmingsplanprocedure zijn er natuurlijk veel meer kosten die we als gemeente hebben in het proces om te komen tot transformatie. Er moet ambtelijke capaciteit worden gestoken in de gesprekken en onderhandelingen met de parken. Daarnaast zal

ook vanuit de gemeente externe expertise moeten worden ingeschakeld, waaronder een gemeentelijke taxateur. In beginsel kunnen al deze kosten doorberekend worden. Omdat de gemeente echter ook een belang heeft bij de transformatie wordt voorgesteld deze voor eigen rekening te nemen.

4. Er is in Coevorden een behoorlijk aantal persoons- en perceelsgebonden beschikkingen afgegeven.

In het verleden is er al voor een flink aantal percelen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen afgegeven. Kortgezegd komt het erop neer dat of de huidige bewoners hun recreatiewoningen al als reguliere woning mogen gebruiken of dat dit recht niet aan een persoon maar aan een perceel is gekoppeld. Deze laatste categorie van gevallen zijn ook vastgelegd in de ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

Dit betekent waarschijnlijk in dat geval er geen grondslag is voor een vereeningsbijdrage. Bij persoonsgebonden beschikkingen doet dit zich niet voor omdat deze beschikkingen immers niet raken aan de waarde van de kavel.

5. Er zijn nog veel onzekerheden.

Het transformatieproces in Coevorden is nog in de verkenningsfase. Vanuit het Ermerzand en de Tip is de vraag neergelegd om te mogen transformeren naar een reguliere woonfunctie en de gesprekken met de gemeente hierover zijn gestart.

Om de transformatie te laten slagen moeten echter nog veel stappen worden gezet en vraagstukken worden beantwoord. Zo is essentieel voor het slagen of er vanuit de parken de bereidheid is zich te organiseren om als een gezamenlijke gesprekspartner voor de gemeente op te treden en gezamenlijke procesafspraken te maken.

Ook zal er een gezamenlijk streefbeeld gemaakt moeten worden wat uiteindelijk moet uitmonden in een transformatieplan die weer de basis vormt voor het uiteindelijke bestemmingsplan.

Dit laat echter onverlet dat het creëren van duidelijkheid hoe de gemeente omgaat met kostenverhaal en vereening hierbij zeker helpend is. De verdere concretisering van de vereening vindt plaats in een op te stellen structuurvisie.

Kosten, baten, dekking

De kosten van de gemeentelijke activiteiten die binnen het programma Vitale Vakantieparken worden uitgevoerd zijn deels gedekt vanuit de begroting. Het gaat daarbij vooral om projecturen en de bijdrage aan het VVP Drenthe. In de programmabegroting 2022 volgt een voorstel voor kosten waar nu meer zicht op ontstaat maar die nog niet in de meerjaren-programmabegroting zijn opgenomen. Eventuele kosten van aanpassing of mogelijk overname infrastructuur en kosten in de openbare voorzieningen op een park in eigendom van de gemeente zijn op dit moment nog niet duidelijk. Omdat eigendom, situatie en eventueel benodigde aanpassing per park verschillen, wordt dit per park bezien en in het toekomstplan per park afgesproken en meegenomen. Voor zover het gaat om kosten die niet zijn begroot, volgt hier mogelijk in de toekomst een apart voorstel voor.

De bestemmingsplanleges worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. De vereeningsbijdragen worden gestort in een speciaal hiervoor op te richten gemeentelijke bestemmingsreserve van waaruit de nader vast te stellen toeristisch recreatieve projecten worden gefinancierd. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad in het kader van de reguliere P&C cyclus.

Aanpak/uitvoering

Zoals gezegd is vanuit het provinciale programma een stappenplan ontwikkeld om de transformatie van vakantieparken gestructureerd aan te pakken. Er worden vier fasen onderscheiden:

Fase I Verkenningsfase

In deze fase wordt allereerst vastgesteld welke parken in aanmerking komen voor transformatie. Vervolgens wordt op de betreffende parken een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd en vindt een eventuele verdiepingsslag plaats. Dit mondert uiteindelijk in een procesovereenkomst tussen park en

gemeente. De gemeente treedt op als trekker van het proces. In deze fase worden ook de uitgangspunten voor verevening bepaald en vastgelegd.

Fase II Streefbeeld

Wanneer er een overeenkomst is afgesloten tussen gemeente en park, wordt een gezamenlijk streefbeeld bepaald waar het park over een aantal jaar wil staan. Aanvullend wordt op hoofdlijnen een financiële scan gemaakt waarbij kostenverhaal, verevening en overige kosten per park in beeld worden gebracht. Zowel afspraken met betrekking tot het streefbeeld als de afspraken over de kosten worden vastgelegd in een *realisatieovereenkomst*. De (verenigde) woningeigenaren worden in deze fase trekkers van het proces.

Fase III Transformatieplan

Deze fase leidt tot een gedragen en concreet plan van aanpak, inclusief planning en financiële paragraaf. Ook in deze fase ligt het initiatief bij de (verenigde) woningeigenaren. Nadat deze fase is afgerond, stopt de betrokkenheid van het programma

Fase IV Bestemmingsplan en uitvoering

Deze fase staat in het teken van het doorlopen van de planologische procedure en de daadwerkelijke uitvoering.

Met betrekking tot de beide Coevordense parken bevinden we ons nog in de verkenningsfase. Hier past ook het kader voor kostenverhaal en verevening bij. Bij instemming van de raad kan het kader meegenomen worden in de gesprekken met de parken en worden verwerkt in de procesovereenkomst.

Om het kader voor verevening ook daadwerkelijk te kunnen gaan gebruiken moet er een structuurvisie worden opgesteld. Wanneer het kader door de gemeenteraad wordt vastgesteld na de zomer zullen wij dit proces starten. De voorbereidingen hiervoor zullen op korte termijn in gang gezet worden. Hiervoor zal te zijner tijd een apart voorstel aan uw raad worden aangeboden.

Communicatie

Na vaststelling van dit kader wordt de inhoud besproken met de twee parken waarmee we op dit moment het transformatieproces doorlopen.

Bijlagen

- Kader kostenverhaal en verevening voor transformatie vakantieparken Coevorden

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester



Kenmerk:
38873-2021



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

Vanwege de drukte bij ons op kantoor heb ik nog niet eerder naar uw mails kunnen kijken, maar hier heb ik vanmiddag tijd voor gemaakt.

Bedankt voor uw reactie m.b.t. de (inderdaad) bijzondere situatie op Ermerzand.

De methodiek vind ik ook bijzonder met meerdere redenen.

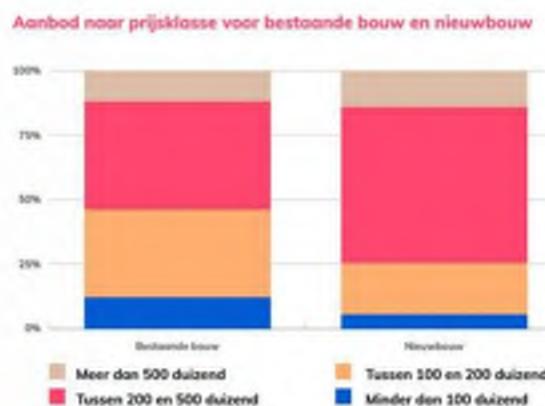
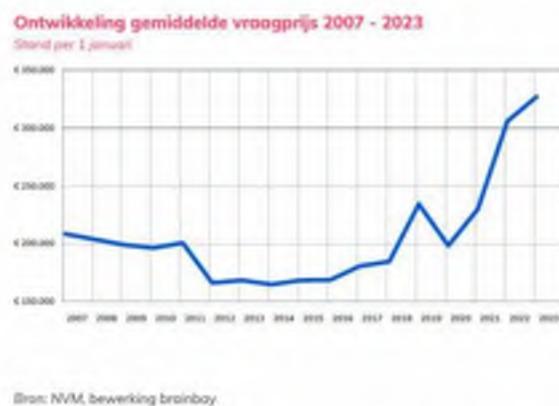
Vanuit Vitale Vakantieparken verwacht ik een rekenmethodiek die generiek gebruikt kan worden op parken waarmee zij 'bezig' zijn. Dit lijkt nu niet het geval of in ieder geval incompleet.

Ik mis de (negatieve) waardering van de VVE. Immers de VVE is eigenaar van vastgoed wat in een situatie met permanent wonen waardeloos zal worden. Dit heeft invloed op de waarde van de onderliggende percelen.

Bij de waardering is aangegeven dat het gebruiksrecht wordt meegenomen in de waardering. Dit lijkt mij dubbelop, het is óf permanente bewoning óf recreatief gebruik.

Ik onderken dat de waarde van recreatief vastgoed flink is toegenomen de afgelopen jaren. Daarbij zie ik ook dat het recreatieve vastgoed met een waarde <200K nóg harder is gegroeid vanwege de grote vraag naar recreatiewoning <200K.

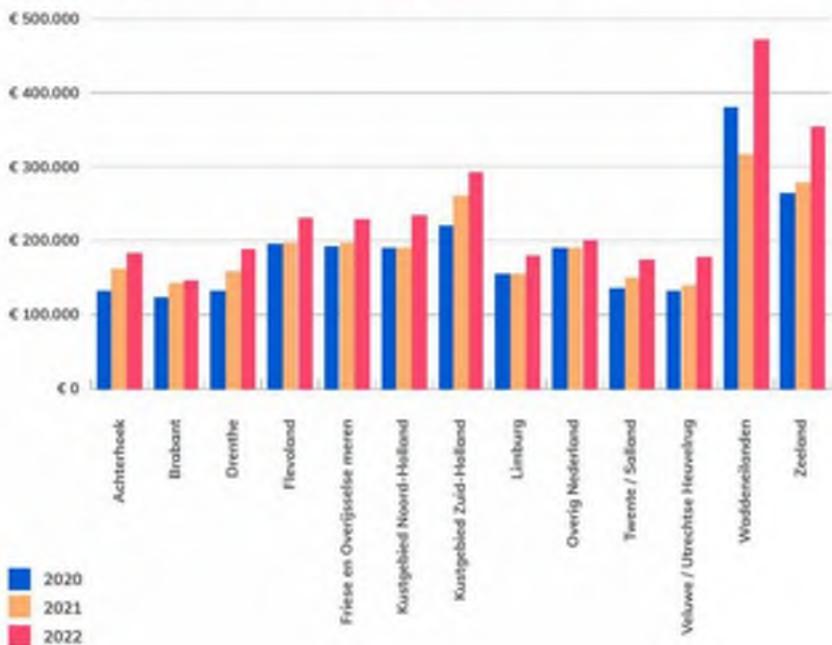
Twee jaar geleden werd nog een kwart van het recreatieve woningaanbod met een vraagprijs onder de ton aangeboden. Inmiddels is dat nog maar 11% (peildatum eind 2022).



Op Ermerzand liggen de waarden van het vastgoed op een dusdanig 'gunstig' niveau dat eigenaren durven te speculeren op een waardestijging na het omzetten in permanente bewoning.

De gemiddelde transactieprijs in de periode van 2020 – 2022 in Drenthe is ook inzichtelijk gemaakt. Hierbij zien wij dat in deze periode de gemiddelde transactieprijs is gestegen van ca. 130K tot 190K.

Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs per regio 2020 - 2022



Bron: Kadaster

Als ik hieruit een conclusie kan trekken dan is het zeker belangrijk om de waardeontwikkeling van recreatief vastgoed in dezelfde periode te vergelijken met de stijging van de waarde van het vastgoed in Drenthe. Daarbij moet ook gekeken worden naar de gemiddelde prijscategorie van Emerzand in vergelijking met de data die gebruikt wordt.

Ben benieuwd of u hiermee uit de voeten kunt om de taxateur te laten bewegen om de opgegeven waarde te heroverwegen.

Mocht u tussentijds vragen hebben, verneem ik het uiteraard graag.

Met vriendelijke groet / Mit freundlichen Grüßen / Kind regards / Cordialement / Venlig hilsen,

Head of Brokerage



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

Sessie kwaliteitskaarten park Ermerzand

Gehouden op 30 september 2022 in aanwezigheid van:

Namens Ermerzand: [redacted] (verslag)

Namens gemeente Coevorden: [redacted] (verslag)

Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe: [redacted] (verslag)

Tijdens deze sessie zijn alle 42 kwaliteitskaarten doorlopen, als hulpmiddel om voor de verschillende onderdelen vast te stellen hoe de huidige situatie is en wat de gewenste of noodzakelijke situatie na transformatie is. Hieronder is van iedere kaart de huidige ('nu') en toekomstige ('straks') benoemd. Als 'nu' en 'straks' gelijk zijn is er geen actie nodig, wanneer dat niet zo is staan er actiepunten benoemd. Deze zijn doorlopend genummerd, geel gemarkeerd en park en/of gemeente kunnen hieruit opmaken met welke zaken ze aan de slag moeten, danwel in overleg moeten gaan.

Gaat over de omgeving

Gaat over het park

Gaat over het erf van de woning

Gaat over de woning

Kaart nr.	NU; omschrijving van de huidige situatie	STRAKS: Gewenste situatie	Akkoord	
			Park	Gemeente
	<i>De onderstaande nummers corresponderen met de kwaliteitskaarten</i>			
1.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – toegang terrein Het park is quasi-niet openbaar toegankelijk (slagboom en hekwerken) en de ondergrond van de wegen en paden is van de VvE. In de praktijk gaat de slagboom voor iedereen open en zijn er de nodige doorgangen in de hekken gemaakt.	Punt van discussie: slagboom en hekken zijn te zien als de voordeur van een appartementengebouw en vormen een psychologische en fysieke barrière. Dat heeft voor- en nadelen.		
	<i>Actie:</i>	A1 Discussie over wel/geen toegankelijkheid voor iedereen moet worden gevoerd. Hangt ook samen met de visie van de gemeente over de (gewenste) openbaar en het wel of niet in eigendom hebben van de wegen e.d.	park	gem
2.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – begrenzing park Het park heeft een natuurlijke begrenzing (water en beplanting).	Idem als bestaand. Handhaven van de huidige situatie.	V	V <i>vinkjes even als voorb.</i>
3.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – ontsluiting terrein Er is één toegangsweg, met enkele (informele) uitgangen die in geval van nood als vluchtwegen te voet gebruikt kunnen worden.	Idem, met aandacht voor de locatie/inrichting van de vluchtwegen. En een goede ontsluiting voor alle hulpdiensten.		

Actie:	A2	Onderzoeken of een extra ontsluiting en/of vluchtweg wenselijk is.	park	gem
4. Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – doorgaand verkeer Alleen bestemmingsverkeer, beperkt doorgaand voetgangersverkeer. Actie:	A3	Discussie over toegankelijkheid, zie ook kaart 1. Bekijken of doorgaande voetpaden, bijvoorbeeld langs het strand, wenselijk en mogelijk zijn.	park	gem
5. Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – openbaar vervoer Geen openbaar vervoer.		Idem.		
6. Ruimtelijke opzet – inpassing in het landschap – mate van inpassing Het park is als onderdeel van het Ermermeergebied goed opgenomen in het landschap.		Idem.		
7. Ruimtelijke opzet – inpassing in het landschap – collectief groen Overwegend gebiedseigen beplanting.		Idem.		
8. Ruimtelijke opzet – vindbaarheid binnen het park – wegenstructuur Vrij overzichtelijke structuur: een lus met enkele aftakkingen		Idem.		
9. Ruimtelijke opzet – vindbaarheid binnen het park – oriëntatie Bebording is verouderd, huisnummering kan beter zichtbaar.		De bebording is opgeschoond/vernieuwd en de huisnummers zijn goed leesbaar.		
Actie:	A4	Plan maken voor opschonen en vervangen van de borden.	park	
10. Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterberging Hemelwater wordt over het algemeen voldoende opgevangen in de greppels langs de weg en het groen (zandgrond), afwatering op het meer. Op sommige plekken ligt het park lager dan het omliggende bos; dat levert knelpunten op. De provincie en het waterschap beheren het Ermermeer, de VvE heeft enkele meters langs de oevers in eigendom en onderhoudt de oevers en het strand. Geen knelpunten.		Er zijn maatregelen genomen om de wateroverlast op de laaggelegen delen te voorkomen, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's en/of grintkoffers.		
Actie:	A5	In kaart brengen waar de knelpunten zich bevinden en welke maatregelen mogelijk/noodzakelijk zijn. Naar behoeft van zaken wordt hiervoor een (uitvoerings)plan gemaakt en uitgevoerd.	park	gem
11. Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterafvoer Gemengd stelsel, met steeds meer afkoppeling. Eigen rioolgemaal, met aansluiting buiten park op gemeentelijk hoofdriool.		Rioolstelsel dat past bij het gebruik als woonpark Helderheid over rioolbelasting.		

	Riool is op zich van goede kwaliteit, maar krap gedimensioneerd (niet berekend op intensief gebruik, met toenemende verharding). Daardoor enkele lokale knelpunten. Discussie over rioolbelasting Actie:			
		A6	Er wordt een plan gemaakt voor een zodanige inrichting van het rioolstelsel (deels afkoppelen, deels gemengd houden) dat duurzaam functioneel blijft, ook bij volledige bewoning.	park
		A7	Er komt duidelijkheid over verantwoordelijkheden, kosten e.d.	park gem
12.	Kwaliteitsniveau – wegen en paden – kwaliteit De kwaliteit van de weg is matig, met name de toplaag. Actie:		De kwaliteit van de weg is verbeterd. Zie bij Kaart 14.	
13.	Kwaliteitsniveau – wegen en paden – verharding De hoofdweg is verhard met asfalt, de paden/toeritten zijn halfverhard. Actie:		Er is een keuze gemaakt voor een bij de functie passende inrichting/wijze van verharding. Dat kan handhaving van de bestaande situatie zijn (met beter onderhoud) of een ander, meer open type verharding. Zie bij Kaart 14.	
14.	Kwaliteitsniveau – wegen en paden – beheer en onderhoud Onderhoud was planmatig, maar nu incidenteel vanwege gebrek aan middelen, afwachten van de toekomst (wel/geen transformatie, eigendom blijft bij VvE of gemeente neemt over) en de afloop van de erfopacht.		Er is duidelijkheid over het eigendom en beheer van de weg in de toekomst. Er ligt een gedragen plan voor een passende verbetering van de weg, met een planning en financiering.	
	Actie:	A8	Duidelijkheid geven over eigendom en beheer van de wegen: gemeente, VvE of anderszins, inclusief duidelijkheid over de gevolgen hiervan voor de gemeentelijke belastingen.	park gem
		A9	Opstellen van een gedragen plan. Als de weg bij de VvE blijft stelt de VvE het plan op en neemt dit mee in het streefbeeld/transformatieplan; de gemeente adviseert.	park gem
15.	Kwaliteitsniveau – groen – soortenrijkdom Er is een grote diversiteit aan soorten groen in het collectieve deel van het park (dus buiten de particuliere tuinen).		Idem.	
16.	Kwaliteitsniveau – groen – beheer Het groenbeheer vindt planmatig plaats, door een bedrijf met ondersteuning van vrijwilligers.		Idem.	
17.	Ruimtelijke opzet – parkeren – locatie parkeerplaatsen			

	<p>Er zijn enkele geclusterde parkeerplaatsen, onder meer bij de ingang en de receptie.</p> <p>Bij de woningen is, gezien de vrij kleine erven, officieel plaats voor één auto per woning, maar in de praktijk staan er meer.</p> <p>Hier en der staan campers geparkeerd. Dat mag officieel niet volgens het huishoudelijk reglement, maar gebeurt wel en er wordt niet op gehandhaafd</p>	<p>Er is voldoende ruimte voor geclusterde parkeren en parkeren op/nabij eigen erf; waar mogelijk twee plaatsen per woning. Hierbij worden ook de parkeernormen betrokken.</p> <p>Er is duidelijkheid over het stallen van campers.</p>		
	<i>Actie:</i>	<p>A10 Er wordt een plan gemaakt voor het parkeren, met aandacht voor aantalen, locatie op of bij het erf en in de clusters.</p> <p>A11 Bij het plan wordt ook de positie van campers betrokken.</p>	park	gem
18.	Ruimtelijke opzet – parkeren – aantal parkeerplaatsen	Zie kaart 17		
19.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – type voorzieningen	<p>De kleine voorzieningen/straatmeubilair zijn voldoende aanwezig.</p> <p>De volgende voorzieningen zijn aanwezig, alle in eigendom van de VvE: overdekt zwembad, gebouw met receptie, zaal en fitnessruimte, speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan. Voor veel van deze voorzieningen geldt dat ze onder druk staan qua gebruik en staat van onderhoud.</p>	<p>Er is een keuze gemaakt voor de voorzieningen: in stand houden, moderniseren, veranderen of slopen, inclusief keuzes voor eigendom, beheer e.d.</p>	
	<i>Actie:</i>	A12 Er wordt een plan gemaakt voor de (toekomst van de) voorzieningen.	park	gem
20.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – nutsvoorzieningen	<p>Gas, water, electra, glasvezel aanwezig.</p> <p>Exacte ligging leidingnetwerk niet overal duidelijk.</p> <p>Waterleiding is in discussie: er is nu één aansluiting voor het gehele park. Veranderen daarvan is ingewikkeld en duur.</p>	<p>De ligging van de infrastructuur is voor zover noodzakelijk goed in kaart gebracht.</p> <p>Voor de waterleiding is de meest efficiënte oplossing gekozen en waar nodig uitgevoerd.</p>	
	<i>Actie:</i>	<p>A13 In kaart brengen van de ondergrondse infra, voor zover noodzakelijk.</p> <p>A14 Specifiek aandacht voor de waterleiding.</p>	park	park
21.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – afvalinzameling			

	Afval wordt zelf ingezameld in centrale voorzieningen. Gedeeltelijke scheiding van afvalstromen. Eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing, maar afval wordt niet opgehaald en geen afvalpas voor grofvuil e.d.	Er is een keuze gemaakt voor de afvalinzameling: park of gemeente, met keuzes over de aard en wijze van afvalscheiding, de wijze van ophalen (centraal, kliko's, ondergronds) en de kosten.		
	<i>Actie:</i>	A15 Plan maken voor de afvalinzameling.	park	
22.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – verkeersveiligheid Over het algemeen goed: ingericht als 'erf', met verkeersdempels.	Idem.		
23.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – openbare verlichting Aanwezig. Discussie of er voldoende verlichting is.	Verlichting passend bij de gemaakte keuzes (sociaal veilig, voorkomen lichtevervuiling)		
	<i>Actie:</i>	A16 Er worden keuzes gemaakt ten aanzien van de aard en hoeveelheid van de openbare verlichting.	park	gem
24.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – zicht op de paden Over het algemeen goed, bij de bosrand enkele donkere plekken.	Idem en actie 16.		
25.	Ruimtelijke opzet – ruimte – gezamenlijk gebruikte ruimte De VvE bezit de volledige ondergrond. Iedere woningeigenaar/lid van de VvE heeft het gebruiksrecht van 158 m ² voor woning + tuin. De rest van de ruimte is collectief. Dat gaat over de weg, groen-, bos- en oeverstroken, parkeerplaatsen en de gezamenlijke voorzieningen.	Er zijn keuzes gemaakt over de verhouding collectieve en private grond en wel/geen positie van de gemeente daarin.		
	<i>Actie:</i>	A17 Er worden keuzes gemaakt over het collectieve en het private bezit/gebruik en die keuzes worden zo nodig uitgewerkt en uitgevoerd.	park	
26.	Beeld – erfafscheiding – type erfafscheidingen Het 'eigen' erf mag worden afgescheiden op een wijze zoals omschreven in het huishoudelijk reglement/statuten. De praktijk is geheel anders, hoewel zich weinig excessen voordoen.	Er is duidelijkheid over de aard en wijze van erfafscheiding en de wijze waarop dit is vastgelegd.		
	<i>Actie:</i>	A18 Keuzes maken over aard en wijze van erfafscheidingen en verwerken daarvan in de relevante documenten.	park	
27.	Beeld – erfafscheiding – zicht op de erven Incidenteel wordt de zichtzijde van de woningen afgeschermd door beplanting. Dit neemt toe.	Zie actie 18.		

28.	Beeld – erfbeplanting – mate van verharding Kleine erven met soms vrij veel verharding, grote oppervlakte collectief en onverhard groen.	Er zijn heldere keuzes gemaakt over de toegestane hoeveelheid verharding per woning, afhankelijk van hetgeen bij kaart 25 is genoemd.		
	<i>Actie:</i>	A19 Bij actie 17 meenemen welke mate van verharding acceptabel is.	park	gem
29.	Beeld – erfbeplanting – soorten begroeiing Gevarieerd.	Idem.		
30.	Beeld - erfbeplanting – staat van onderhoud Over het algemeen goed, minder bij de verhuurde woningen.	Idem.		
31.	Duurzaamheid – waterberging – infiltratie Zie kaart 10.			
32.	Ruimtelijke opzet – parkeren – locatie op erf Zie kaart 17.			
33.	Ruimtelijke opzet – parkeren – overdekt parkeren Carports mogen volgen statuten niet, maar komen wel voor.	Duidelijkheid over (waar) wel/geen carports. A20 Er worden keuzes gemaakt over het wel/niet toestaan van carports en zo ja, de situering.	park	gem (bestemmpl an)
34.	Beeld – woning – plaats op de kavel Standaard-ontwerp van reeksen van drie geschakelde woningen in een groene ruimte, met een 'erf' van 158 m ² voor woning en tuin. In de praktijk grote variatie in relatieve ligging, mate van openheid of beslotenheid en ligging ten opzichte van elkaar.	Zie ook kaart 25.		
35.	Beeld – woning – bouwmassa Eén bouwlaag, zonder kap. Regels uit bestemmingsplan over massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen zijn ruimhartiger dan die in de statuten. Dit is verwarring.	Er is een heldere regeling die in alle relevante documenten gelijk is.		
	<i>Actie:</i>	A21 Er worden heldere regels voor massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen gesteld. Deze worden opgenomen in zowel het bestemmings/omgevingsplan als de statuten.	park	gem

36.	Beeld – woning – bouwstijl Eén type woning: geschakelde bungalow. Regels over kleur, materiaalgebruik en handhaving beeldbepalende schoorsteen die niet alle worden nageleefd, noch gehandhaafd. <i>Actie:</i>	Zie kaart 35 A22 Zie kaart 35	park	gem	
37.	Beeld – woning – bouwmogelijkheden Zie kaart 35.				
38.	Beeld – uitbreiding – aan- en bijbouwen Zie kaart 35.				
39.	Beeld – uitbreiding – situeren uitbreiding Zie kaart 35.				
40.	Beeld – uitbreiding – vergunningsvrij bouwen Zie kaart 35.				
41.	Kwaliteitsniveau – toestand – Bouwbesluit Alle rechtmatisch permanent bewoonde woningen zijn getoetst.	Alle woningen zijn gecontroleerd, waarbij tips zijn meegegeven over de kansen voor verduurzaming. Alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit dat geldt voor permanente bewoning, bestaande bouw. <i>Actie:</i>	A23 Op zo efficiënte wijze alle woningen controleren, rekening houdend met het basisontwerp dat voor alle woningen gelijk is, waarbij de deskundige ook kijkt naar de mogelijkheden voor verduurzaming.	park	gem
42.	Kwaliteitsniveau – onderhoud – staat van onderhoud woningen Wisselend.		Naar verwachting verbeterd omdat transformatie tot investeringen zal leiden.		

Rubriek 1: verkeer, parkeren, ontsluiting

1.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – toegang terrein		
----	---	--	--

	Het park is quasi-niet openbaar toegankelijk (slagboom en hekwerken) en de ondergrond van de wegen en paden is van de VvE. In de praktijk gaat de slagboom voor iedereen open en zijn er de nodige doorgangen in de hekken gemaakt. Actie:	Punt van discussie: slagboom en hekken zijn te zien als de voordeur van een appartementengebouw en vormen een psychologische en fysieke barrière. Dat heeft voor- en nadelen. A1 Discussie over wel/geen toegankelijkheid voor iedereen moet worden gevoerd. Hangt ook samen met de visie van de gemeente over de (gewenste) openbaar en het wel of niet in eigendom hebben van de wegen e.d.		
3.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – ontsluiting terrein Er is één toegangsweg, met enkele (informele) uitgangen die in geval van nood als vluchtwegen te voet gebruikt kunnen worden. Actie:	Idem, met aandacht voor de locatie/inrichting van de vluchtwegen. En een goede ontsluiting voor alle hulpdiensten. A2 Onderzoeken of een extra ontsluiting en/of vluchtweg wenselijk is.	park	gem
4.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – doorgaand verkeer Alleen bestemmingsverkeer, beperkt doorgaand voetgangersverkeer. Actie:	Discussie over toegankelijkheid, zie ook kaart 1. A3 Bekijken of doorgaande voetpaden, bijvoorbeeld langs het strand, wenselijk en mogelijk zijn.	park	gem
9.	Ruimtelijke opzet – vindbaarheid binnen het park – oriëntatie Bebording is verouderd, huisnummering kan beter zichtbaar. Actie:	De bebording is opgeschoond/vernieuwd en de huisnummers zijn goed leesbaar. A4 Plan maken voor opruimen en vervangen van de borden.	park	
17.	Ruimtelijke opzet – parkeren – locatie parkeerplaatsen Er zijn enkele geclusterde parkeerplaatsen, onder meer bij de ingang en de receptie. Bij de woningen is, gezien de vrij kleine erven, officieel plaats voor één auto per woning, maar in de praktijk staan er meer. Hier en der staan campers geparkeerd. Dat mag officieel niet volgens het huishoudelijk reglement, maar gebeurt wel en er wordt niet op gehandhaafd Actie:	Er is voldoende ruimte voor geclusterde parkeren en parkeren op/nabij eigen erf; waar mogelijk twee plaatsen per woning. Hierbij worden ook de parkeernormen betrokken. Er is duidelijkheid over het stallen van campers. A10 Er wordt een plan gemaakt voor het parkeren, met aandacht voor aantalen, locatie op of bij het erf en in de clusters. A11 Bij het plan wordt ook de positie van campers betrokken.	park	gem

Rubriek 2: inrichting collectieve ruimte

14. Kwaliteitsniveau – wegen en paden – beheer en onderhoud

	Onderhoud was planmatig, maar nu incidenteel vanwege gebrek aan middelen, afwachten van de toekomst (wel/geen transformatie, eigendom blijft bij VvE of gemeente neemt over) en de afloop van de erfpacht.	Er is duidelijkheid over het eigendom en beheer van de weg in de toekomst. Er ligt een gedragen plan voor een passende verbetering van de weg, met een planning en financiering.		
	<i>Actie:</i>	A8 Duidelijkheid geven over eigendom en beheer van de wegen: gemeente, VvE of anderszins, inclusief duidelijkheid over de gevolgen hiervan voor de gemeentelijke belastingen. A9 Opstellen van een gedragen plan. Als de weg bij de VvE blijft stelt de VvE stelt het plan op en neemt dit mee in het streefbeeld/transformatieplan; de gemeente adviseert.	park	gem
21.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – afvalinzameling Afval wordt zelf ingezameld in centrale voorzieningen. Gedeeltelijke scheiding van afvalstromen. Eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing, maar afval wordt niet opgehaald en geen afvalpas voor grofvuil e.d. <i>Actie:</i>	Er is een keuze gemaakt voor de afvalinzameling: park of gemeente, met keuzes over de aard en wijze van afvalscheiding, de wijze van ophalen (centraal, kliko's, ondergronds) en de kosten.	park	gem
25.	Ruimtelijke opzet – ruimte – gezamenlijk gebruikte ruimte De VvE bezit de volledige ondergrond. Iedere woningeigenaar/lid van de VvE heeft het gebruiksrecht van 158 m ² voor woning + tuin. De rest van de ruimte is collectief. Dat gaat over de weg, groen-, bos- en oeverstroken, parkeerplaatsen en de gezamenlijke voorzieningen. <i>Actie:</i>	Er zijn keuzes gemaakt over de verhouding collectieve en private grond en wel/geen positie van de gemeente daarin. A17 Er worden keuzes gemaakt over het collectieve en het private bezit/gebruik en die keuzes worden zo nodig uitgewerkt en uitgevoerd.	park	
23.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – openbare verlichting Aanwezig. Discussie of er voldoende verlichting is. <i>Actie:</i>	Verlichting passend bij de gemaakte keuzes (sociaal veilig, voorkomen lichtevervuiling) A16 Er worden keuzes gemaakt ten aanzien van de aard en hoeveelheid van de openbare verlichting.	park	gem

Rubriek 3: nutsvoorzieningen en ondergrondse infra

10.	Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterberging		
-----	---	--	--

	Hemelwater wordt over het algemeen voldoende opgevangen in de greppels langs de weg en het groen (zandgrond), afwatering op het meer. Op sommige plekken ligt het park lager dan het omliggende bos; dat levert knelpunten op. De provincie en het waterschap beheren het Ermermeer, de VvE heeft enkele meters langs de oevers in eigendom en onderhoudt de oevers en het strand. Geen knelpunten.	Er zijn maatregelen genomen om de wateroverlast op de laaggelegen delen te voorkomen, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's en/of grintkoffers.		
	<i>Actie:</i>	A5 In kaart brengen waar de knelpunten zich bevinden en welke maatregelen mogelijk/noodzakelijk zijn. Naar behoud van zaken wordt hiervoor een (uitvoerings)plan gemaakt en uitgevoerd.	park	gem
11.	Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterafvoer Gemengd stelsel, met steeds meer afkoppeling. Eigen rioolgemaal, met aansluiting buiten park op gemeentelijk hoofdriool. Riool is op zich van goede kwaliteit, maar krap gedimensioneerd (niet berekend op intensief gebruik, met toenemende verharding). Daardoor enkele lokale knelpunten. Discussie over rioolbelasting	Rioolstelsel dat past bij het gebruik als woonpark Helderheid over rioolbelasting.		
	<i>Actie:</i>	A6 Er wordt een plan gemaakt voor een zodanige inrichting van het rioolstelsel (deels afkoppelen, deels gemengd houden) dat duurzaam functioneert, ook bij volledige bewoning.	park	
		A7 Er komt duidelijkheid over verantwoordelijkheden, kosten e.d.	park	gem
20.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – nutsvoorzieningen Gas, water, electra, glasvezel aanwezig. Exacte ligging leidingnetwerk niet overal duidelijk. Waterleiding is in discussie: er is nu één aansluiting voor het gehele park. Veranderen daarvan is ingewikkeld en duur.	De ligging van de infrastructuur is voor zover noodzakelijk goed in kaart gebracht. Voor de waterleiding is de meest efficiënte oplossing gekozen en waar nodig uitgevoerd.		
	<i>Actie:</i>	A13 In kaart brengen van de ondergrondse infra, voor zover noodzakelijk.	park	
		A14 Specifiek aandacht voor de waterleiding.	park	

Rubriek 4: bebouwing en erven

26.	Beeld – erfafscheiding – type erfafscheidingen			
-----	--	--	--	--

	Het 'eigen' erf mag worden afgescheiden op een wijze zoals omschreven in het huishoudelijk reglement/statuten. De praktijk is geheel anders, hoewel zich weinig excessen voordoen. <i>Actie:</i>	Er is duidelijkheid over de aard en wijze van erfafscheiding en de wijze waarop dit is vastgelegd.		
27.	Beeld – erfafscheiding – zicht op de erven Incidenteel wordt de zichtzijde van de woningen afgeschermd door beplanting. Dit neemt toe.	A18 Keuzes maken over aard en wijze van erfafscheidingen en verwerken daarvan in de relevante documenten.	park	
28.	Beeld – erfbeplanting – mate van verharding Kleine erven met soms vrij veel verharding, grote oppervlakte collectief en onverhard groen.	Er zijn heldere keuzes gemaakt over de toegestane hoeveelheid verharding per woning, afhankelijk van hetgeen bij kaart 25 is genoemd.		
	<i>Actie:</i>	A19 Bij actie 17 meenemen welke mate van verharding acceptabel is.	park	gem
33.	Ruimtelijke opzet – parkeren – overdekt parkeren Carports mogen volgen statuten niet, maar komen wel voor. <i>Actie:</i>	Duidelijkheid over (waar) wel/geen carports. A20 Er worden keuzes gemaakt over het wel/niet toestaan van carports en zo ja, de situering.	park	gem (bestemming)
35.	Beeld – woning – bouwmassa Eén bouwlaag, zonder kap. Regels uit bestemmingsplan over massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen zijn ruimhartiger dan die in de statuten. Dit is verwarring.	Er is een heldere regeling die in alle relevante documenten gelijk is.		
	<i>Actie:</i>	A21 Er worden heldere regels voor massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen gesteld. Deze worden opgenomen in zowel het bestemmings/omgevingsplan als de statuten.	park	gem
36.	Beeld – woning – bouwstijl Eén type woning: geschakelde bungalow. Regels over kleur, materiaalgebruik en handhaving beeldbepalende schoorsteen die niet alle worden nageleefd, noch gehandhaafd. <i>Actie:</i>	Zie kaart 35		
41.	Kwaliteitsniveau – toestand – Bouwbesluit Alle rechtmatig permanent bewoonde woningen zijn getoetst.	A22 Zie kaart 35 Alle woningen zijn gecontroleerd, waarbij tips zijn meegegeven over de kansen voor verduurzaming. Alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit dat geldt voor permanente bewoning, bestaande bouw.	park	gem

	<i>Actie:</i>	A23 Op zo efficiënt mogelijke wijze alle woningen controleren, rekening houdend met het basisontwerp dat voor alle woningen gelijk is, waarbij de deskundige ook kijkt naar de mogelijkheden voor verduurzaming.	park	gem
--	---------------	--	------	-----

Rubriek 5: voorzieningen

De volgende voorzieningen zijn aanwezig, alle in eigendom van de VvE: overdekt zwembad, gebouw met receptie, zaal en fitnessruimte, speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan. Voor veel van deze voorzieningen geldt dat ze onder druk staan qua gebruik en staat van onderhoud.				
<i>Actie:</i>	A12 Er wordt een plan gemaakt voor de (toekomst van de) voorzieningen.		park	gem

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

sjabloon voor een procesovereenkomst in het kader van de transformatie van een niet-vitaal vakantiepark, behorend bij stap 4 van het stappenplan transformatie (Tussenbesluit 1).

PROCESOVEREENKOMST

Partijen zijn:

1. @, vertegenwoordigd door @, handelende ter uitvoering van @ (bijv. het besluit van @ d.d. @ OF de aan hem/haar verstrekte en als bijlage @ aan deze overeenkomst gehechte machting(en) van @) hierna: "**het Park**";
en
2. Gemeente @, vertegenwoordigd door haar burgemeester [c.q. de door de burgemeester ex art. 171 lid 2 Gemeentewet aangewezen persoon], @, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @, met nummer @, hierna: "**de Gemeente**";
het Park en de Gemeente hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

Overwegende als volgt:

- a. In 2017 heeft een vitaliteitsonderzoek onder 209 verblijfsrecreatieparken plaatsgevonden, waarin is onderzocht of en in hoeverre de in de provincie Drenthe gelegen verblijfsrecreatieparken nog 'vitaal' zijn, waaruit is gebleken dat bij 42% van de onderzochte parken geen sprake (meer) was van een vitaal toeristisch-recreatief aanbod.
- b. In december 2017 heeft de Gemeente, tezamen met enkele andere stakeholders, het bestuurlijke convenant Aanpak VVP Drenthe 2018-2024 (**bijlage @**) ondertekend, waarmee zij zich committeren aan het leveren van een actieve aanpak aan de meerjaren-aanpak Vitale Vakantieparken Drenthe.
- c. Het onder b. genoemde convenant heeft in juli 2018 geresulteerd in het Actieprogramma Vitale Vakantieparken, dat van het convenant een uitwerking vormt (**bijlage @**).
- d. Het onder b. bedoelde convenant en het onder c. bedoelde actieprogramma voorziet onder meer in de transformatie van verblijfsrecreatieparken tot een gebied met een niet-recreatieve functie en bestemming.
- e. Het Park is een recreatiepark gelegen in het grondgebied van de Gemeente.
- f. Partijen zijn het er over eens dat het Park met de huidige bestemming en gebruiksfunctie niet langer vitaal is en om die reden in aanmerking zou moeten kunnen komen voor een transformatie naar een niet-recreatieve functie, overeenkomstig het transformatieproces (hierna: "**het Transformatieproces**") zoals - in lijn met het onder b. bedoelde convenant en het onder c. bedoelde actieprogramma - op 25 juni 2020 (**bijlage @**) vastgesteld in de Stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe ("**de SVVD**"), die direct stuurt op het realiseren van de programma-doelen en de algehele voortgang van het programma en als bestuurlijk opdrachtgever van haar uitvoeringsorgaan ("**de Taskforce**") fungiert.
- g. In verband met deze transformatie heeft de Gemeente het Park aangemerkt als een recreatiepark dat in beginsel voor deelname aan het Transformatieproces in aanmerking komt, waarmee Fase 1 van het Transformatieproces is aangebroken, zoals beschreven in de folder "**Naar een**

- andere bestemming van uw vakantiepark*", waarin naast het fasensysteem ook een stappenplan is beschreven (**Bijlage @**).
- h. Partijen hebben vervolgens de Taskforce verzocht een eerste haalbaarheidsstudie (de zogeheten "Quick Scan Transformatie") uitgevoerd, waarin onder meer is onderzocht wie de stakeholders en gesprekspartners zijn, welke transformatie door Partijen gewenst is, of het Park zich voor een dergelijke transformatie leent en of de transformatie haalbaar is gelet op de relevante en toepasselijke wet- en regelgeving, die heeft geleid tot een eindrapport (**bijlage @**).
 - i. Partijen hebben aan de hand van de onder h. bedoelde haalbaarheidsstudie met advisering van de Taskforce een lijst met aandachtspunten en verder uit te werken punten opgesteld (**bijlage @**) ten behoeve van het Transformatieproces.
 - j. Partijen zijn naar aanleiding van de onder h. bedoelde haalbaarheidsstudie en de onder i. bedoelde in dat verband opgestelde lijst met aandachtspunten tot de conclusie gekomen dat het Transformatieproces verder gebracht kan worden, waarmee het Transformatieproces naar Fase 2 gebracht kan worden.
 - k. In verband met de onder j. bedoelde conclusie, wensen Partijen in deze overeenkomst de verdere uitgangspunten voor de transformatie, de nader uit te werken punten en de taakverdeling daarbij, maar ook de daaruit voortvloeiende inspanningsverplichtingen, verantwoordelijkheden en financiële gevolgen te regelen.
 - l. Partijen zijn zich over en weer ervan bewust dat onderdeel van de transformatie zal kunnen zijn dat besluitvormende organen van Partijen (of derden zoals de provincie Drenthe) geïnformeerd, geconsulteerd of anderszins betrokken zal moeten worden bij de voor de transformatie noodzakelijke besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat deze besluitvormende organen in dat verband een autonome positie innemen, die niet gebonden zal kunnen zijn of geacht worden te zijn aan de afspraken die Partijen in deze of enige andere overeenkomst maken.

Bedingen en bepalingen:

Artikel 1 - Het bepalen van het streefbeeld

- 1.1. Partijen spreken de intentie uit om binnen @ maanden na ondertekening van deze overeenkomst te komen tot een streefbeeld, waarin wordt beschreven hoe het Park na transformatie uit zou moeten zien.
- 1.2. Hoewel Partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het proces om te komen tot het in 1.1 bedoelde streefbeeld, ligt het initiatief om te komen tot een dergelijk streefbeeld primair bij het Park, die daarbij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning inschakelt. Een zodanige inschakeling, alsmede de financiële gevolgen daarvan, zullen worden afgestemd met de Gemeente maar de Gemeente zal nimmer verplicht zijn bij te dragen in eventuele financiële gevolgen.
- 1.3. De Gemeente en de provincie Drenthe zijn betrokken bij de ontwikkeling van het streefbeeld ieder vanuit haar eigen rol als omgevingsrechtelijk en planologisch verantwoordelijke. De Gemeente zal om die reden gedurende het proces de haalbaarheid van het te formuleren streefbeeld vanuit die rol mede bewaken. De verantwoordelijkheid voor de haalbaarheid ligt bij Partijen gezamenlijk en het streefbeeld wordt door hen gezamenlijk vastgesteld, waarbij evenwel geldt dat Partijen zich realiseren dat de Gemeente niet kan instaan voor de uitkomst van de noodzakelijke planologische procedures, voor zover die enige invloed uitoefenen op de (niet-)uitvoerbaarheid van het aldus te formuleren en bepalen streefbeeld.
- 1.4. Partijen realiseren zich dat het bepalen van een streefbeeld van hen beiden - elk waar het hun verantwoordelijkheid betreft - een inspanning vergt die zij bereid zijn te zullen leveren naar maximale kunnen en zich in zoverre tot het uiterste in te spannen om te komen tot een gedragen en op alle vlakken haalbaar streefbeeld. Partijen zijn zich ervan bewust dat zij bij het invulling

geven aan deze inspanningsverplichting ook te rade kunnen bij de Taskforce, die input aan het proces kan leveren vanuit haar eigen expertise. De Taskforce (maar ook de SVVD als zodanig) is jegens Partijen geen verantwoording verschuldigd in welke zin ook, noch kan zij op enigerlei wijze verantwoordelijk worden gehouden voor het niet tot stand komen van een haalbaar streefbeeld.

Artikel 2 - Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

- 2.1 Partijen spreken de intentie uit om binnen @ weken na het formuleren van het in artikel 1 bedoelde streefbeeld de financiële aspecten daarvan met ondersteuning door (financieel) adviseurs in kaart te laten brengen, waarbij de nadruk ligt op een - globale - inschatting van enerzijds de totale kosten om tot uitvoering c.q. realisatie van het streefbeeld te komen en anderzijds het door middel van taxatie te bepalen effect op de marktwaarde van het Park c.q. de objecten waarop (de uitvoering van) het streefbeeld betrekking heeft.
- 2.2 Op elk van Partijen rust de verplichting om zo objectief mogelijk te komen tot een gezamenlijk gedragen overzicht met betrekking tot de in 2.1 bedoelde financiële aspecten, met als doel enerzijds de haalbaarheid van het streefbeeld te bepalen en anderzijds om te bezien of en in hoeverre een te verwachten waardeverandering aanleiding geeft voor de Gemeente om tot verevening over te gaan.

Artikel 3 - Bijstelling streefbeeld en besluit kostenverhaal/verevening

- 3.1. Indien de totale kosten zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 2 het door middel van taxatie te bepalen effect op de waarde van het Park in aanzienlijke mate overstijgt, zullen Partijen trachten om opnieuw overeenkomstig de hiervoor in artikel 1 beschreven procedure tot een aangepast streefbeeld te komen, waarna opnieuw overeenkomstig artikel 2 wordt bezien wat de financiële aspecten van dat aldus aangepaste streefbeeld zullen zijn.
- 3.2. **[ALTERNATIEF 1 – Gemeente bepaalt ongeacht de uitkomst fin. scan of zij kosten wil verhalen c.q. verevenen NB: deze gemaakte passage weghalen]**

In alle gevallen kan de Gemeente (na eventuele bijstelling van het streefbeeld) besluiten om (i) compensatie te verlangen voor de door haar te maken (interne) kosten en (ii) het waarde-effect te verevenen. Partijen treden in dat geval in overleg om af te stemmen op welke wijze het Park deze compensatie c.q. vereveningsbijdrage gaat betalen.

[ALTERNATIEF 2 – Gemeente bepaalt o.b.v. uitkomst fin. scan of zij kosten wil verhalen c.q. verevenen NB: deze gemaakte passage weghalen]

Indien (na eventuele bijstelling van het streefbeeld) het door middel van taxatie te bepalen effect op de waarde zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 2 de totale kosten overtreedt, kan de Gemeente besluiten om (i) compensatie te verlangen voor de door haar te maken (interne) kosten en (ii) het waarde-effect te verevenen. Partijen treden in dat geval in overleg om af te stemmen op welke wijze het Park deze compensatie c.q. vereveningsbijdrage gaat betalen.

Artikel 4 - Vastlegging streefbeeld en sluiten realisatieovereenkomst

- 4.1. Indien Partijen tot de conclusie komen dat het op basis van artikel 1 geformuleerde streefbeeld, alsmede de op basis van artikel 2 en 3 in kaart gebrachte financiële aspecten, acceptabel zijn zowel qua inhoud als financiële consequenties, dan zullen Partijen het streefbeeld op beschrijvende wijze vaststellen, waarna het aldus vastgestelde streefbeeld als **bijlage @ aan deze overeenkomst** wordt gehecht.
- 4.2. Partijen spreken de intentie uit om zo mogelijk gelijktijdig, doch uiterlijk binnen 4 weken na de in 4.1 bedoelde vaststelling een realisatieovereenkomst te sluiten overeenkomstig het aan deze

overeenkomst gehechte model (**bijlage @**), waarin ook de in artikel 3 bedoelde financiële consequenties plaats zal krijgen.

Artikel 5 - Einde en beëindiging van deze overeenkomst

- 5.1 Gelet op de aard van deze overeenkomst komen Partijen niet reeds op voorhand een harde einddatum ervan overeen, doch deze overeenkomst zal, met inbegrip van de daaruit voortvloeiende verbintenissen voor partijen over en weer, van rechtswege eindigen gelijktijdig met het ondertekenen van de in artikel 4 bedoelde realisatieovereenkomst.
- 5.2 De deelname aan het Transformatieproces is van de inspanningen en op een transformatie gerichte wil afhankelijk. Om die reden staat het elk van Partijen vrij om op elk gewenst moment deze overeenkomst door opzegging eenzijdig te beëindigen, waarbij als uitgangspunt elk van Partijen de eigen kosten zal dragen.
- 5.3 Indien een der Partijen op het moment van opzegging door de ander substantiële kosten heeft gemaakt of verplichtingen is aangegaan ter uitvoering van haar verplichtingen op grond van deze overeenkomst, dan zullen Partijen in overleg treden over de consequenties die de opzegging van de overeenkomst en het daarop volgende einde van deze overeenkomst met zich zal brengen.
- 5.4 Als uitgangspunt bij het voorgaande dient dat geen van partijen een vergoeding aan de ander zal zijn verschuldigd, indien en voor zover opzegging plaatsvindt vanwege het feit dat:
 - een zeggenschapsorgaan van een van Partijen (zij het een algemene vergadering, zij het de gemeenteraad) of de provincie Drenthe zich heeft uitgesproken tegen een (verdere) uitvoering van deze overeenkomst;
 - blijkt dat het door het Park geformuleerde streefbeeld voor het Park voor een voor een van Partijen onaanvaardbare financiële consequenties zal leiden en Partijen niet tot een wijziging daarvan komen zoals bedoeld in artikel 3.1;
 - het Park surseance van betaling of haar eigen faillissement aanvraagt;
 - het Park in staat van faillissement wordt verklaard.

Artikel 6 - Geschillenregeling

- 6.1 Indien Partijen op enig moment in conflict raken over een uit deze overeenkomst voortvloeiende of daarmee samenhangende verplichting, de (niet-)nakoming daarvan of op andere wijze constateren dat de voortgang van de uitvoering stagneert, ook wanneer een van Partijen meent dat zulks het geval is, zullen Partijen, althans de meest gerede partij, de aldus ontstane situatie ter behandeling en bespreking voorleggen aan de SVVD.
- 6.2 Partijen zijn in beginsel gehouden zich te voegen naar redelijke instructies van de SVVD, met dien verstande dat de SVVD enkel instructies zal geven om te sturen op het proces. De zeggenschap over de inhoud van het streefbeeld en de wens om te komen tot uitvoering daarvan zal steeds en uitsluitend bij Partijen zelf berusten.

Getekend,

Datum:

Plaats:

Namens de gemeente:

Namens het park:

sjabloon voor een procesovereenkomst in het kader van de transformatie van een niet-vitaal vakantiepark, behorend bij stap 4 van het stappenplan transformatie (Tussenbesluit 1).

PROCESOVEREENKOMST

Partijen zijn:

1. @, vertegenwoordigd door @, handelende ter uitvoering van @ (bijv. het besluit van @ d.d. @ OF de aan hem/haar verstrekte en als bijlage @ aan deze overeenkomst gehechte machting(en) van @) hierna: "het Park";
en
2. Gemeente @, vertegenwoordigd door haar burgemeester [c.q. de door de burgemeester ex art. 171 lid 2 Gemeentewet aangewezen persoon], @, handelende ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. @, met nummer @, hierna: "de Gemeente";

het Park en de Gemeente hierna gezamenlijk ook te noemen "**Partijen**".

Overwegende als volgt:

- a. In 2017 heeft een vitaliteitsonderzoek onder 209 verblijfsrecreatieparken plaatsgevonden, waarin is onderzocht of en in hoeverre de in de provincie Drenthe gelegen verblijfsrecreatieparken nog 'vitaal' zijn, waaruit is gebleken dat bij 42% van de onderzochte parken geen sprake (meer) was van een vitaal toeristisch-recreatieve aanbod.
- b. In december 2017 heeft de Gemeente, tezamen met enkele andere stakeholders, het bestuurlijke convenant Aanpak VVP Drenthe 2018-2024 (bijlage @) ondertekend, waarmee zij zich committeren aan het leveren van een actieve aanpak aan de meerjaren-aanpak Vitale Vakantieparken Drenthe.
- c. Het onder b. genoemde convenant heeft in juli 2018 geresulteerd in het Actieprogramma Vitale Vakantieparken, dat van het convenant een uitwerking vormt (bijlage @).
- d. Het onder b. bedoelde convenant en het onder c. bedoelde actieprogramma voorziet onder meer in de transformatie van verblijfsrecreatieparken tot een gebied met een niet-recreatieve functie en bestemming.
- e. Het Park is een recreatiepark gelegen in het grondgebied van de Gemeente.
- f. Partijen zijn het er over eens dat het Park met de huidige bestemming en gebruiksfunctie niet langer vitaal is en om die reden in aanmerking zou moeten komen voor een transformatie naar een niet-recreatieve functie, overeenkomstig het transformatieproces (hierna: "het Transformatieproces") zoals - in lijn met het onder b. bedoelde convenant en het onder c. bedoelde actieprogramma - op 25 juni 2020 (bijlage @) vastgesteld in de Stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe ("de SVVD"), die direct stuurt op het realiseren van de programma-doelen en de algehele voortgang van het programma en als bestuurlijk opdrachtgever van haar uitvoeringsorgaan ("de Taskforce") fungert.
- g. In verband met deze transformatie heeft de Gemeente het Park aangemerkt als een recreatiepark dat in beginsel voor deelname aan het Transformatieproces in aanmerking komt, waarmee Fase 1 van het Transformatieproces is aangebroken, zoals beschreven in de folder "Naar een

Met opmerkingen [RT1]: Hier ook nog verwijzen naar specifieke stukken van Coevorden, nl Programmacontract en Lijstvoeringsplan Vitale Vakantie Parken Coevorden dat door de raad is vastgesteld in oktober 2020? Daarin wordt dezelfde koers bevestigd maar wel op ons gemeentelijk niveau.

- andere bestemming van uw vakantiepark", waarin naast het fasensysteem ook een stappenplan is beschreven (**Bijlage @**).
- h. Partijen hebben vervolgens de Taskforce verzocht een eerste haalbaarheidsstudie (de zogeheten "Quick Scan Transformatie") uitgevoerd, waarin onder meer is onderzocht wie de stakeholders en gesprekspartners zijn, welke transformatie door Partijen gewenst is, of het Park zich voor een dergelijke transformatie leent en of de transformatie haalbaar is gelet op de relevante en toepasselijke wet- en regelgeving, die heeft geleid tot een eindrapport (**bijlage @**).
 - i. Partijen hebben aan de hand van de onder h. bedoelde haalbaarheidstudie met advisering van de Taskforce een lijst met aandachtspunten en verder uit te werken punten opgesteld (**bijlage @**) ten behoeve van het Transformatieproces.
 - j. Partijen zijn naar aanleiding van de onder h. bedoelde haalbaarheidsstudie en de onder i. bedoelde in dat verband opgestelde lijst met aandachtspunten tot de conclusie gekomen dat het Transformatieproces verder gebracht kan worden, waarmee het Transformatieproces naar Fase 2 gebracht kan worden.
 - k. In verband met de onder j. bedoelde conclusie, wensen Partijen in deze overeenkomst de verdere uitgangspunten voor de transformatie, de nader uit te werken punten en de taakverdeling daarbij, maar ook de daaruit voortvloeiende inspanningsverplichtingen, verantwoordelijkheden en financiële gevolgen te regelen.
 - l. Partijen zijn zich over en weer ervan bewust dat onderdeel van de transformatie zal kunnen zijn dat besluitvormende organen van Partijen (of derden zoals de provincie Drenthe) geïnformeerd, geconsulteerd of anderszins betrokken zal moeten worden bij de voor de transformatie noodzakelijke besluitvorming. Partijen zijn zich ervan bewust dat deze besluitvormende organen in dat verband een autonome positie innemen, die niet gebonden zal kunnen zijn of geacht worden te zijn aan de afspraken die Partijen in deze of enige andere overeenkomst maken.

Bedingen en bepalingen:

Artikel 1 - Het bepalen van het streefbeeld

- 1.1. Partijen spreken de intentie uit om binnen **@ maanden** na ondertekening van deze overeenkomst te komen tot een streefbeeld, waarin wordt beschreven hoe het Park na transformatie uit zou moeten zien.
- 1.2. Hoewel Partijen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het proces om te komen tot het in 1.1 bedoelde streefbeeld, ligt het initiatief om te komen tot een dergelijk streefbeeld primair bij het Park, die daarbij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning inschakelt. Een zodanige inschakeling, alsmede de financiële gevolgen daarvan, zullen worden afgestemd met de Gemeente maar de Gemeente zal nimmer verplicht zijn bij te dragen in eventuele financiële gevolgen.
- 1.3. De Gemeente en de provincie Drenthe zijn betrokken bij de ontwikkeling van het streefbeeld ieder vanuit haar eigen rol als omgevingsrechtelijk en planologisch verantwoordelijke. De Gemeente zal om die reden gedurende het proces de haalbaarheid van het te formuleren streefbeeld vanuit die rol mede bewaken. De verantwoordelijkheid voor de haalbaarheid ligt bij Partijen gezamenlijk en het streefbeeld wordt door hen gezamenlijk vastgesteld, waarbij evenwel geldt dat Partijen zich realiseren dat de Gemeente niet kan instaan voor de uitkomst van de noodzakelijke planologische procedures, voor zover die enige invloed uitoefenen op de (niet-)uitvoerbaarheid van het aldus te formuleren en bepalen streefbeeld.
- 1.4. Partijen realiseren zich dat het bepalen van een streefbeeld van hen beiden - elk waar het hun verantwoordelijkheid betreft - een inspanning vergt die zij bereid zijn te zullen leveren naar maximale kunnen en zich in zoverre tot het uiterste in te spannen om te komen tot een gedragen en op alle vlakken haalbaar streefbeeld. Partijen zijn zich ervan bewust dat zij bij het invulling

Met opmerkingen [RT2]: Met **J** besproken voor Erwachtend – maak een tijdlijn waarin wird 2022 het transformatieplan (einde fase II) gereed is. Om een soort urgente te creëren en te voorkomen dat je nog 4 jaar bezig bent. Dan zou hier moeten staan: 6 maanden oud. Dan zit je kind voorjaar 2022 en heb je de rest van de periode voor taakdelen, inspecties, kostverhaal uitvoeren, besluitvorming enz.

Met opmerkingen [RT3]: Met de kennis van nu over de zelfstandigheid, is het verstandig dit zo expliciet te formuleren? Dit willen we wel graag maar we weten ook dat dit in de praktijk tegenvalt. Ig mondeling telicthen dat we graag het proces ondersteunen en begeleiden en ze wijzen op de eigen verantwoordelijkheid in de te maken keuzes binnen de kaders van de gemeente.

geven aan deze inspanningsverplichting ook te rade kunnen bij de Taskforce, die input aan het proces kan leveren vanuit haar eigen expertise. De Taskforce (maar ook de SVVD als zodanig) is jegens Partijen geen verantwoording verschuldigd in welke zin ook, noch kan zij op enigerlei wijze verantwoordelijk worden gehouden voor het niet tot stand komen van een haalbaar streefbeeld.

Artikel 2 - Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

- 2.1 Partijen spreken de intentie uit om binnen 4 weken na het formuleren van het in artikel 1 bedoelde streefbeeld de financiële aspecten daarvan met ondersteuning door (financieel) adviseurs in kaart te laten brengen, waarbij de nadruk ligt op een - globale - inschatting van enerzijds de totale kosten om tot uitvoering c.q. realisatie van het streefbeeld te komen en anderzijds het door middel van taxatie te bepalen effect op de marktwaarde van het Park c.q. de objecten waarop (de uitvoering van) het streefbeeld betrekking heeft.
- 2.2 Op elk van Partijen rust de verplichting om zo objectief mogelijk te komen tot een gezamenlijk gedragen overzicht met betrekking tot de in 2.1 bedoelde financiële aspecten, met als doel enerzijds de haalbaarheid van het streefbeeld te bepalen en anderzijds om te bezien of en in hoeverre een te verwachten waardeverandering aanleiding geeft voor de Gemeente om tot vereniging over te gaan.

Met opmerkingen [RT4]: 3 maanden? Moet nogal wat gebeuren: inspectie, taxatie, opstellen kostenverhaal, in geld zetten kwaliteitspluis

Artikel 3 - Bijstelling streefbeeld en besluit kostenverhaal/vereenvoudiging

- 3.1 Indien de totale kosten zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 2 het door middel van taxatie te bepalen effect op de waarde van het Park in aanzienlijke mate overstijgt, zullen Partijen trachten om opnieuw overeenkomstig de hiervoor in artikel 1 beschreven procedure tot een aangepast streefbeeld te komen, waarna opnieuw overeenkomstig artikel 2 wordt bezien wat de financiële aspecten van dat aldus aangepaste streefbeeld zullen zijn.
- 3.2 **[ALTERNATIEF 1 – Gemeente bepaalt ongeacht de uitkomst fin. scan of zij kosten wil verhalen c.q. vereenvoudigen NB: deze gemaakte passage weghalen]**
In alle gevallen kan de Gemeente (na eventuele bijstelling van het streefbeeld) besluiten om (i) compensatie te verlangen voor de door haar te maken (interne) kosten en (ii) het waarde-effect te vereenvoudigen. Partijen treden in dat geval in overleg om af te stemmen op welke wijze het Park deze compensatie c.q. vereenvoudigingsbijdrage gaat betalen.
[ALTERNATIEF 2 – Gemeente bepaalt o.b.v. uitkomst fin. scan of zij kosten wil verhalen c.q. vereenvoudigen NB: deze gemaakte passage weghalen]
Indien (na eventuele bijstelling van het streefbeeld) het door middel van taxatie te bepalen effect op de waarde zoals vastgesteld overeenkomstig artikel 2 de totale kosten overtreft, kan de Gemeente besluiten om (i) compensatie te verlangen voor de door haar te maken (interne) kosten en (ii) het waarde-effect te vereenvoudigen. Partijen treden in dat geval in overleg om af te stemmen op welke wijze het Park deze compensatie c.q. vereenvoudigingsbijdrage gaat betalen.

Met opmerkingen [RT5]: ik zou willen kiezen voor alternatief 2 met misschien een kleine aanpassing richting alternatief 2.
Het moet er zo staan:
De gemeente haalt eerst 20% van de meerwaarde (waarde effect vereenvoudigen).
Daarna uit de resterende 80% worden de kosten te maken voor transformatie betaald. Zowel die die gemeente maakt als die het park maakt (te maken interne kosten).
Wanneer blijkt dat de situatie onder 3.1 ontstaat, kunnen we besluiten geheel of gedeeltelijk of te zien van vereenvoudigen van het waarde-effect.

Wat we el. willen bereiken is dat er kritisch naar streefbeeld en kosten wordt gekeken en dat niet op voorhand al met de hele waardevermindering wordt genieuwd. Bovendien moeten we kritisch zijn op de kosten van aanpassing van individuele verbouwingen: alleen kosten die noodzakelijk zijn voor toets beschikbaar mogen in mindering gebracht worden en niet alle andere verbouwingen. Als je eerste de meerwaarde vereenvoudigt, dat hoeft je daar niet scherp op te zijn, omdat dit voor hen el. geen rekening is.

Met opmerkingen [CH-M6]: In eerste instantie kiezen we voor 20% vereenvoudigingsbijdrage. Mocht blijken dat de kosten uit de transformatie niet uit de overige 80% worden gedekt (bijvoorbeeld omdat de opbrengst of de meerwaarde te laag is), dan kunnen we de 20% verlagen.

Hoe we willen vereenvoudigen: 20% van de meerwaarde voordat de kosten van de meerwaarde eraf zijn gehaald.

One uitgangspunt is dus dat we wel de kosten willen verhalen in artikel 3.1 staat dat als de kosten de waarde overstijgt, we opnieuw gaan kijken naar het streefbeeld waarna opnieuw naar de financiële effecten wordt gekeken.

Ik denk eigenlijk dat op het moment de kosten hoger zijn dan de baten, het lastig is om mensen aan boord te krijgen. Je komt dan niet op basis van wedstrijds instemming tot afspraak. In principe gaan we er vanuit dat de baten hoger zijn dan de kosten.

overeenkomst gehechte model (**bijlage @**), waarin ook de in artikel 3 bedoelde financiële consequenties plaats zal krijgen.

Artikel 5 - Einde en beëindiging van deze overeenkomst

- 5.1 Gelet op de aard van deze overeenkomst komen Partijen niet reeds op voorhand een harde einddatum ervan overeen, doch deze overeenkomst zal, met inbegrip van de daaruit voortvloeiende verbintenissen voor partijen over en weer, van rechtswege eindigen gelijktijdig met het ondertekenen van de in artikel 4 bedoelde realisatieovereenkomst.
- 5.2 De deelname aan het Transformatieproces is van de inspanningen en op een transformatie gerichte wil afhankelijk. Om die reden staat het elk van Partijen vrij om op elk gewenst moment deze overeenkomst door opzegging eenzijdig te beëindigen, waarbij als uitgangspunt elk van Partijen de eigen kosten zal dragen.
- 5.3 Indien een der Partijen op het moment van opzegging door de ander substantiële kosten heeft gemaakt of verplichtingen is aangegaan ter uitvoering van haar verplichtingen op grond van deze overeenkomst, dan zullen Partijen in overleg treden over de consequenties die de opzegging van de overeenkomst en het daarop volgende einde van deze overeenkomst met zich zal brengen.
- 5.4 Als uitgangspunt bij het voorgaande dient dat geen van partijen een vergoeding aan de ander zal zijn verschuldigd, indien en voor zover opzegging plaatsvindt vanwege het feit dat:
 - een zeggenschapsorgaan van een van Partijen (zij het een algemene vergadering, zij het de gemeenteraad) of de provincie Drenthe zich heeft uitgesproken tegen een (verdere) uitvoering van deze overeenkomst;
 - blijkt dat het door het Park geformuleerde streefbeeld voor het Park voor een voor een van Partijen onaanvaardbare financiële consequenties zal leiden en Partijen niet tot een wijziging daarvan komen zoals bedoeld in artikel 3.1;
 - het Park surseance van betaling of haar eigen faillissement aanvraagt;
 - het Park in staat van faillissement wordt verklaard.

Artikel 6 - Geschillenregeling

- 6.1 Indien Partijen op enig moment in conflict raken over een uit deze overeenkomst voortvloeiende of daarmee samenhangende verplichting, de (niet-)nakoming daarvan of op andere wijze constateren dat de voortgang van de uitvoering stagneert, ook wanneer een van Partijen meent dat zulks het geval is, zullen Partijen, althans de meest gerede partij, de aldus ontstane situatie ter behandeling en besprekking voorleggen aan de SVVD.
- 6.2 Partijen zijn in beginsel gehouden zich te voegen naar redelijke instructies van de SVVD, met dien verstande dat de SVVD enkel instructies zal geven om te sturen op het proces. De zeggenschap over de inhoud van het streefbeeld en de wens om te komen tot uitvoering daarvan zal steeds en uitsluitend bij Partijen zelf berusten.

Getekend,

Datum:

Plaats:

Namens de gemeente:

Namens het park:

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

Facebook/Instagram/LinkedIn

Op 26 januari tekende wethouder **@Steven Stegen** samen met een vertegenwoordiging van bungalowpark Ermerzand een overeenkomst. Daarin staan afspraken om verder te onderzoeken of bungalowpark Ermerzand kan veranderen naar een park waar gewoond mag worden. Dat komt voort uit het programma **@Vitalevakantieparkendrenthe**. Steven Stegen: "Het ondertekenen van deze overeenkomst is een belangrijke stap. Maar we gaan eerst verdere onderzoeken doen. En uiteindelijk is er natuurlijk draagvlak nodig vanuit de bungaloweigenaren om de stap naar een woonbestemming te kunnen zetten." Naar verwachting wordt de definitieve beslissing eind 2023 genomen.

Lees meer informatie op [\[link naar website\]](#)

Twitter

Op 26 januari tekende wethouder **@Steven Stegen** samen met een vertegenwoordiging van bungalowpark Ermerzand een overeenkomst. Daarin staan afspraken om verder te onderzoeken of bungalowpark Ermerzand kan veranderen naar een park waar gewoond mag worden. Lees hier meer: [\[link naar website\]](#)

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark



maken hebben) kunnen worden ingezet. Wanneer provinciale belangen aan de orde zijn, wordt de provincie betrokken.

STAP 7

Uitwerken van de financiële aspecten

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Voor het bepalen van de waardebepaling is een methode voor taxatie beschikbaar. Nota Bene: het resultaat van stap 7 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 6 en omgekeerd.

STAP 8

Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Bij de uitgangspunten is het begrip verevening uitgelegd. Het is aan de gemeenten om te bepalen of er verevening wordt toegepast. Bij voorkeur voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in Stap 8 moet de gemeente aangeven of er verevend gaat worden en zo ja, wat het te verevenen bedrag gaat worden.

STAP 9

Vaststellen streefbeeld

Park en gemeente stellen het streefbeeld vast en spreken af om het te gaan uitwerken in een transformatieplan en bestemmingsplan/omgevingsplan.

FASE 4:

TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGS-/OMGEVINGSPLEN EN OVEREENKOMSTEN

STAP 10

Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering;
- Het vastleggen wie de acties uitvoert en hoe de uitvoering na vaststelling van bestemmings-/omgevingsplan en transformatieplan gemonitord wordt;
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering;
- Het uitwerken van de financiële paragraaf;

Het park is aan zet en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 11

Het bestemmings-/omgevingsplan is een voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast, zoals het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.

Afhankelijk van de praktijk bij de gemeente neemt de gemeente

of het park het initiatief tot het (laten) opstellen van een bestemmings- of omgevingsplan. De Taskforce heeft een adviserende rol over de inhoud van het bestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg gaat het Omgevingsplan vergezeld van het transformatieplan ter beoordeling naar de provincie.

STAP 12

Opmaken overeenkomsten

Er worden overeenkomsten tussen park (en waar nodig de eigenaren op een park) en gemeente over de daadwerkelijke uitvoering en bekostiging van de maatregelen uit het transformatieplan opgemaakt. Dit betreft onder meer overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat, wanneer) en, indien van toepassing, over de vereeningsbijdrage. De gemeente doet de voorzet.

STAP 12

Vaststellen transformatieplan, omgevingsplan en overeenkomsten.

In deze stap wordt het samenhangende geheel van transformatieplan, bestemmings-/omgevingsplan en de overeenkomsten vastgesteld. Dit na het doorlopen van de wettelijke bepaalde procedure.

FASE 5: UITVOERING

STAP 13

Uitvoering

Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan en het bestemmings-/omgevingsplan. Omdat het kan gaan om een uitvoering die meerdere jaren in beslag neemt, is het belangrijk de borging van deze afspraken goed te regelen.

Transformeren: vragen?
Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces. Met hem/haar kunt u contact opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder? Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe.

T 06 [REDACTED]
E [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl



Naar een nieuwe bestemming

voor uw vakantiepark

TRANSFORMEREN VAN NIET-VITALE PARKEN

Verspreid over Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Deze parken zien er misschien keurig uit, maar zijn niet meer in trek bij vakantiegangers. Voor dit soort parken zonder toeristische toekomst kan het verstandig zijn een andere, niet-recreatieve functie en bestemming te zoeken. Dat noemen we het 'transformeren van niet-vitale parken'.

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken waar terugkeer naar een recreatieve functie niet haalbaar is. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt 'transformeren' genoemd. Die zoektocht wordt gedaan door het park, in samenwerking met de gemeente.

Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of 'teruggave aan de natuur' een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

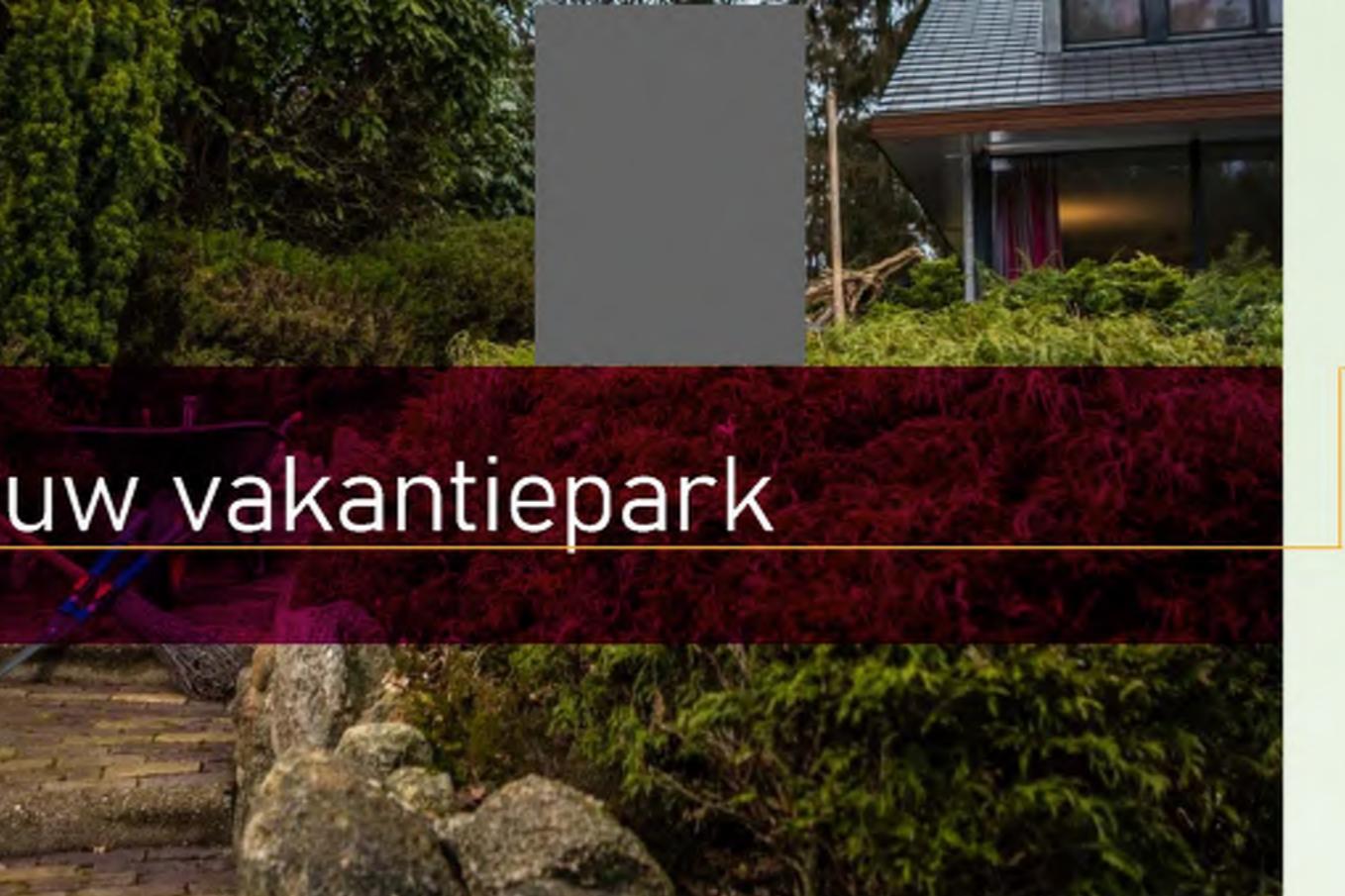
Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar mogelijk een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park en de keuzes van de gemeenten, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden én dat het gehele park daarin wordt meegenomen.

- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging



komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Hier werken adviseurs die door de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.

- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. Gemeenten kunnen in die gevallen besluiten een park te vragen een financiële bijdrage te doen, dat heet verevenen. Daarbij zal in ieder geval rekening gehouden worden met de specifieke omstandigheden, zoals de mate van waardestijging die uit een uit te voeren taxatie blijkt. De vereveningsbijdrage zal besteed moeten worden aan een door de gemeente vastgesteld doel dat te maken heeft met recreatie en toerisme. Of verevening wordt toegepast hangt af van de keuze die de gemeente hierover maakt. Bij voorkeur is die keuze gemaakt voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in de hieronder genoemde stap 8.

- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte geldt als uitgangspunt dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken,

kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, de woningen, de benodigde kwaliteitsimpuls enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.

- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.

- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een (bewezen) hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergaten, maar het is geen verplichte route.

Het transformatieproces in 5 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1

Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

Op basis van eigen beleid en planning en eventuele verzoeken van parken bepaalt de gemeente of een vakantiepark wel of niet eventueel in aanmerking zou kunnen komen voor transformatie.

STAP 2

Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park daartoe bereid zijn wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Met een bezoek aan het park en een gesprek in aanwezigheid van park en gemeenten wordt aan de hand van 10 punten bekeken of een vakantiepark rijp is voor transformatie naar een andere functie of niet. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer mandaat en draagvlak (is er een duidelijke gesprekspartner (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen).

STAP 3

Kennisnemen van de Quick Scan

Gemeente en park nemen kennis van en onderschrijven de uitkomst van de quick scan. Deze wordt ook aan de provincie voorgelegd, zodat provinciale belangen en uitgangspunten kunnen worden meegenomen in het vervolg.

STAP 4 (indien nodig)

Uitwerking aandachtspunten

Het kan zijn dat er uit de quick scan aandachtspunten komen die bepalend zijn voor de vraag of transformatie wel of geen kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

FASE 2: UITGANGSPUNten VOOR TRANSFORMATIE

Bij het transformatieproces komt heel wat kijken. Daarom is het noodzakelijk vooraf afspraken te maken over een aantal uitgangspunten, zodat deze voor iedereen duidelijk zijn en partijen daar op aansprekbaar zijn. Het gaat onder meer over afspraken op het gebied van:

- Rollen (opdrachtgever en -nemer) en verantwoordelijkheden;
- Te volgen proces en tijdpad;
- Inzet van middelen (expertise, tijd, geld);
- Keuzes ten aanzien van de nieuwe functie/bestemming en wat dat betekent voor de verschillende belangen/soorten eigenaren op een park;
- Keuzes ten aanzien van overgangssituaties, handhaven, gedogen en dergelijke.

STAP 5

Vaststellen uitgangspunten voor transformatie

De bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in een brief, overeenkomst of andere vorm en ondertekend door gemeente en park. Er zijn voorbeelden/sjablonen beschikbaar.

FASE 3:

STREEFBEELD

STAP 6

Het opstellen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe wordt meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toegevoegd, enzovoort. Daarnaast ook: hoe wordt omgegaan met bestaande situaties die niet passen in het streefbeeld. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in.

De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De Taskforce ondersteunt waar nodig/wenselijk. Hulpmiddelen als de checklist Bouwbesluit en de Kwaliteitskaarten (methode om alle zaken te doorlopen die met de inrichting van het park te

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark



maken hebben) kunnen worden ingezet. Wanneer provinciale belangen aan de orde zijn, wordt de provincie betrokken.

STAP 7

Uitwerken van de financiële aspecten

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Voor het bepalen van de waardebepaling is een methode voor taxatie beschikbaar. Nota Bene: het resultaat van stap 7 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 6 en omgekeerd.

STAP 8

Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Bij de uitgangspunten is het begrip verevening uitgelegd. Het is aan de gemeenten om te bepalen of er verevening wordt toegepast. Bij voorkeur voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in Stap 8 moet de gemeente aangeven of er verevend gaat worden en zo ja, wat het te verevenen bedrag gaat worden.

STAP 9

Vaststellen streefbeeld

Park en gemeente stellen het streefbeeld vast en spreken af om het te gaan uitwerken in een transformatieplan en bestemmingsplan/omgevingsplan.

FASE 4:

TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGS-/OMGEVINGSPLEN EN OVEREENKOMSTEN

STAP 10

Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering;
- Het vastleggen wie de acties uitvoert en hoe de uitvoering na vaststelling van bestemmings-/omgevingsplan en transformatieplan gemonitord wordt;
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering;
- Het uitwerken van de financiële paragraaf;

Het park is aan zet en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 11

Het bestemmings-/omgevingsplan is een voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast, zoals het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.

Afhankelijk van de praktijk bij de gemeente neemt de gemeente

of het park het initiatief tot het (laten) opstellen van een bestemmings- of omgevingsplan. De Taskforce heeft een adviserende rol over de inhoud van het bestemmingsplan. In het kader van het vooroverleg gaat het Omgevingsplan vergezeld van het transformatieplan ter beoordeling naar de provincie.

STAP 12

Opmaken overeenkomsten

Er worden overeenkomsten tussen park (en waar nodig de eigenaren op een park) en gemeente over de daadwerkelijke uitvoering en bekostiging van de maatregelen uit het transformatieplan opgemaakt. Dit betreft onder meer overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat, wanneer) en, indien van toepassing, over de vereeningsbijdrage. De gemeente doet de voorzet.

STAP 12

Vaststellen transformatieplan, omgevingsplan en overeenkomsten.

In deze stap wordt het samenhangende geheel van transformatieplan, bestemmings-/omgevingsplan en de overeenkomsten vastgesteld. Dit na het doorlopen van de wettelijke bepaalde procedure.

FASE 5: UITVOERING

STAP 13

Uitvoering

Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan en het bestemmings-/omgevingsplan. Omdat het kan gaan om een uitvoering die meerdere jaren in beslag neemt, is het belangrijk de borging van deze afspraken goed te regelen.

Transformeren: vragen?
Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces. Met hem/haar kunt u contact opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente.

Wilt u meer weten over transformeren in z'n algemeenheid of heeft u vragen over de inhoud van deze folder? Neem dan contact op met de transformatie-adviseur van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe.

T 06 [REDACTED]

E [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl



Naar een nieuwe bestemming

voor uw vakantiepark

TRANSFORMEREN VAN NIET-VITALE PARKEN

Verspreid over Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Deze parken zien er misschien keurig uit, maar zijn niet meer in trek bij vakantiegangers. Voor dit soort parken zonder toeristische toekomst kan het verstandig zijn een andere, niet-recreatieve functie en bestemming te zoeken. Dat noemen we het 'transformeren van niet-vitale parken'.

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken waar terugkeer naar een recreatieve functie niet haalbaar is. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt 'transformeren' genoemd. Die zoektocht wordt gedaan door het park, in samenwerking met de gemeente.

Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of 'teruggave aan de natuur' een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

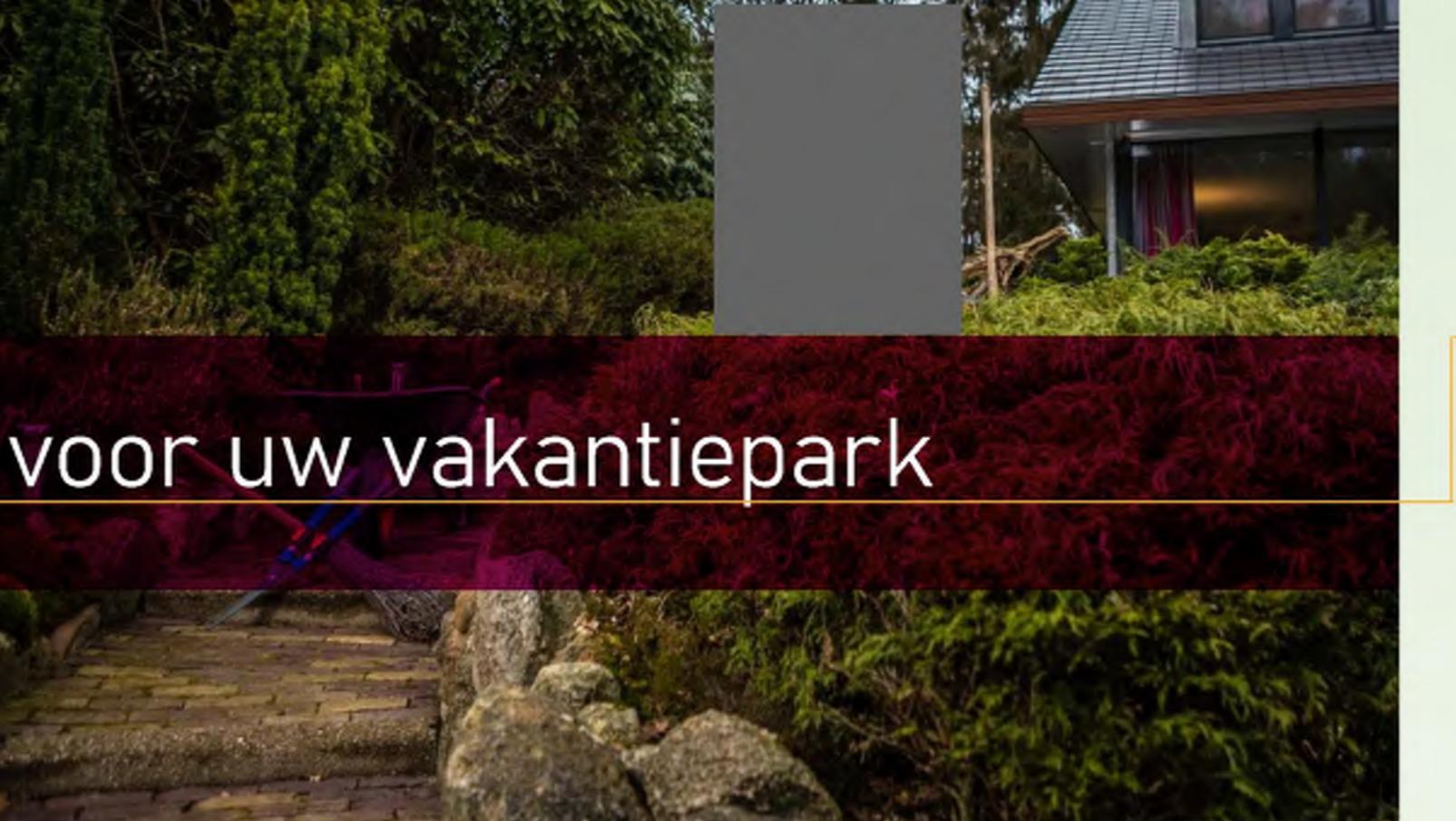
Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar mogelijk een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park en de keuzes van de gemeenten, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

• **'één park, één plan':** de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden én dat het gehele park daarin wordt meegenomen.

• **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging



komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Hier werken adviseurs die door de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.

• **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. Gemeenten kunnen in die gevallen besluiten een park te vragen een financiële bijdrage te doen, dat heet verevenen. Daarbij zal in ieder geval rekening gehouden worden met de specifieke omstandigheden, zoals de mate van waardestijging die uit een uit te voeren taxatie blijkt. De vereveningsbijdrage zal besteed moeten worden aan een door de gemeente vastgesteld doel dat te maken heeft met recreatie en toerisme. Of verevening wordt toegepast hangt af van de keuze die de gemeente hierover maakt. Bij voorkeur is die keuze gemaakt voorafgaand aan het transformatieproces, maar uiterlijk in de hieronder genoemde stap 8.

• **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte geldt als uitgangspunt dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken,

kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, de woningen, de benodigde kwaliteitsimpuls enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.

• **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.

• **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fasen en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een (bewezen) hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergaten, maar het is geen verplichte route.

Het transformatieproces in 5 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1

Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

Op basis van eigen beleid en planning en eventuele verzoeken van parken bepaalt de gemeente of een vakantiepark wel of niet eventueel in aanmerking zou kunnen komen voor transformatie.

STAP 2

Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park daartoe bereid zijn wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Met een bezoek aan het park en een gesprek in aanwezigheid van park en gemeenten wordt aan de hand van 10 punten bekeken of een vakantiepark rijp is voor transformatie naar een andere functie of niet. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer mandaat en draagvlak (is er een duidelijke gesprekspartner (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen).

STAP 3

Kennisnemen van de Quick Scan

Gemeente en park nemen kennis van en onderschrijven de uitkomst van de quick scan. Deze wordt ook aan de provincie voorgelegd, zodat provinciale belangen en uitgangspunten kunnen worden meegenomen in het vervolg.

STAP 4 (indien nodig) Uitwerking aandachtspunten

Het kan zijn dat er uit de quick scan aandachtspunten komen die bepalend zijn voor de vraag of transformatie wel of geen kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

FASE 2: UITGANGSPUNten VOOR TRANSFORMATIE

Bij het transformatieproces komt heel wat kijken. Daarom is het noodzakelijk vooraf afspraken te maken over een aantal uitgangspunten, zodat deze voor iedereen duidelijk zijn en partijen daar op aansprekbaar zijn. Het gaat onder meer over afspraken op het gebied van:

- Rollen (opdrachtgever en -nemer) en verantwoordelijkheden;
- Te volgen proces en tijdpad;
- Inzet van middelen (expertise, tijd, geld);
- Keuzes ten aanzien van de nieuwe functie/bestemming en wat dat betekent voor de verschillende belangen/soorten eigenaren op een park;
- Keuzes ten aanzien van overgangssituaties, handhaven, gedogen en dergelijke.

STAP 5

Vaststellen uitgangspunten voor transformatie

De bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in een brief, overeenkomst of andere vorm en ondertekend door gemeente en park. Er zijn voorbeelden/sjablonen beschikbaar.

FASE 3: STREEFBEELD

STAP 6

Het opstellen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe wordt meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toegevoegd, enzovoort. Daarnaast ook: hoe wordt omgegaan met bestaande situaties die niet passen in het streefbeeld. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De Taskforce ondersteunt waar nodig/wenselijk. Hulpmiddelen als de checklist Bouwbesluit en de Kwaliteitskaarten (methode om alle zaken te doorlopen die met de inrichting van het park te

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

Aangepaste versie van de folder, concept maart 2022

Transformeren van niet-vitale parken

Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Deze parken zien er misschien keurig uit, maar ze zijn niet meer in trek bij vakantiegangers. Voor dit soort parken zonder toeristische toekomst is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het ‘transformeren van niet-vitale parken’.

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken waar terugkeer naar een recreatieve functie niet haalbaar is. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt ‘transformeren’ genoemd. Die zoektocht wordt gedaan door het park, in samenwerking met de gemeente.

Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of ‘teruggave aan de natuur’ een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar mogelijk een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is ‘onder voorwaarden’ mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park en de keuzes van de gemeenten, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- ‘één park, één plan’: de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit ‘m onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden èn dat het gehele park daarin wordt meegenomen.

- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Hier werken adviseurs die door de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.
- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte geldt als uitgangspunt dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, de woningen, de benodigde kwaliteitsimpuls enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in die gevallen een park te vragen een financiële bijdrage te doen, dat heet verevenen. Deze vereveningsbijdrage zal besteed moeten worden aan een door de gemeente vastgesteld doel dat te maken heeft met recreatie en toerisme. Of verevening wordt toegepast hangt af van de keuze die de gemeente hierover maakt. Daarbij zal in ieder geval rekening gehouden worden met de specifieke omstandigheden: de mate van waardestijging zoals die uit een taxatie blijkt en de te maken kosten in verband met de transformatie.
- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route.

Het transformatieproces in 5 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten

De gemeente bepaalt welke vakantieparken eventueel voor transformatie in aanmerking kunnen komen omdat ze als niet-vitaal zijn aangemerkt en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen zich ook zelf melden bij de gemeente.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park daartoe bereid zijn wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Met een bezoek aan het park en een gesprek in aanwezigheid van park en gemeenten wordt aan de hand van 10 punten

bekijken of een vakantiepark rijp is voor transformatie naar een andere functie of niet. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer mandaat en draagvlak (is er een duidelijke gesprekspartner (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen).

STAP 3 Kennis nemen van de Quick Scan.

Gemeente en park nemen kennis van en onderschrijven de uitkomst van de quick scan. Deze wordt ook aan de provincie voorgelegd, zodat provinciale belangen en uitgangspunten kunnen worden meegenomen in het vervolg.

STAP 4 (indien nodig). Uitwerking aandachtspunten.

Het kan zijn dat er uit de quick scan aandachtspunten komen die bepalend zijn voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

FASE 2: UITGANGSPUNten VOOR TRANSFORMATIE

Bij het transformatieproces komt heel wat kijken. Dat vraagt vooraf afspraken over een aantal uitgangspunten, zodat deze voor iedereen duidelijk zijn en partijen daar op aanspreekbaar zijn. Het gaat onder meer over afspraken op het gebied van:

- Rollen (opdrachtgever en -nemer) en verantwoordelijkheden
- Te volgen proces en tijdpad
- Inzet van middelen (expertise, tijd, geld)
- Keuzes ten aanzien van de nieuwe functie/bestemming en wat dat betekent voor de verschillende belangen/soorten eigenaren op een park.
- Keuzes ten aanzien van overgangssituaties, handhaven, gedogen en dergelijke
- ??

STAP 5: vaststellen uitgangspunten voor transformatie

De bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in een brief, overeenkomst of andere vorm en ondertekend door gemeente en park.

FASE 3: STREEFBEELD

STAP 6 Het opstellen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe wordt meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toegevoegd, enzovoort. Daarnaast ook: hoe wordt omgegaan met bestaande situaties die niet passen in het streefbeeld. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De Taskforce ondersteunt waar nodig/wenselijk. Hulpmiddelen als de checklijst Bouwbesluit en de Kwaliteitskaarten kunnen worden ingezet. Wanneer provinciale belangen aan de orde zijn wordt de provincie betrokken.

STAP 7 Uitwerken van de financiële aspecten

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Voor het bepalen van de waardebepaling is een methode voor taxatie beschikbaar.

Nota Bene: het resultaat van stap 7 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 6 en omgekeerd.

STAP 8 Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Bij de uitgangspunten is het begrip verevening uitgelegd. Gemeenten kunnen er voor kiezen verevening toe te passen, als zij daar beleid voor hebben ontwikkeld. In deze stap moet de gemeente aangeven of er verevend gaat worden en zo ja, wat het te verevenen bedrag gaat worden.

STAP 9 Vaststellen streefbeeld

Park en gemeente stellen het streefbeeld vast en spreken af het te gaan uitwerken in een transformatieplan en bestemmingsplan/omgevingsplan.

FASE 4: TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGS-/OMGEVINGSPLAN EN OVEREENKOMSTEN

STAP 10 Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert en hoe de uitvoering na vaststelling van bestemmings-/omgevingsplan en transformatieplan gemonitord wordt
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf.

Het park is aan zet en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 11 Opstellen van een bestemmings-/omgevingsplan

Het bestemmings-/omgevingsplan is een voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast, zoals het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.

Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert, de Taskforce adviseert. Het Omgevingsplan gaat vergezeld van het transformatieplan in het kader van het vooroverleg ter beoordeling naar de provincie.

STAP 12 Opmaken en vaststellen overeenkomsten

Er worden bindende overeenkomsten tussen park (en waar nodig de eigenaren op een park) en gemeente over de daadwerkelijke uitvoering en bekostiging van de maatregelen uit het transformatieplan opgemaakt en vastgesteld. Dit betreft onder meer overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat wanneer) en, indien van toepassing, over de vereveningsbijdrage. De gemeente doet de voorzet.

STAP 12 Vaststellen transformatieplan, omgevingsplan en overeenkomsten.

In deze stap wordt het samenhangende geheel van transformatieplan, bestemmings-/omgevingsplan en de overeenkomsten vastgesteld. Dit na het doorlopen van de wettelijke bepaalde procedure

FASE 5: UITVOERING

STAP 13 Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan, waaronder de afspraken die in de overeenkomsten met de gemeente zijn neergelegd. Omdat het kan gaan om een uitvoering die meerdere jaren in beslag neemt is het belangrijk de borging van deze afspraken goed te regelen.

Transformeren: vragen?

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces en met wie u contact kunt opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

Aangepaste versie van de folder, concept maart 2022

Transformeren van niet-vitale parken

Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Deze parken zien er misschien keurig uit, maar ze zijn niet meer in trek bij vakantiegangers. Voor dit soort parken zonder toeristische toekomst is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het ‘transformeren van niet-vitale parken’.

De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben in het kader van het programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP) afgesproken dat het onder voorwaarden mogelijk is een nieuwe functie en bestemming te geven aan niet-vitale parken waar terugkeer naar een recreatieve functie niet haalbaar is. De zoektocht naar een geschikte nieuwe functie en het ordelijk regelen daarvan wordt ‘transformeren’ genoemd. Die zoektocht wordt gedaan door het park, in samenwerking met de gemeente.

Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of ‘teruggave aan de natuur’ een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Die worden hier toegelicht, net als wat er allemaal komt kijken bij transformeren.

Voor wie is deze folder bedoeld?

Deze folder is bedoeld voor eigenaren en vertegenwoordigers (bijvoorbeeld besturen van Verenigingen van Eigenaren) van vakantiewoningen op parken waar mogelijk een transformatie gaat plaatsvinden. De verschillende stappen van het transformatieproces en de uitgangspunten en voorwaarden voor transformatie worden hier beschreven. Wij hopen dat u zich na het lezen een voorstelling kunt maken van dat transformatieproces. Natuurlijk vervangt deze folder niet het gesprek dat u hierover met de gemeente moet hebben. Met dat gesprek begint het proces; de folder is handig om bepaalde zaken nog eens na te lezen.

UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is ‘onder voorwaarden’ mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park en de keuzes van de gemeenten, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- ‘één park, één plan’: de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit ‘m onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden èn dat het gehele park daarin wordt meegenomen.

- **Samenwerking:** het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur. Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Hier werken adviseurs die door de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.
- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte geldt als uitgangspunt dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, de woningen, de benodigde kwaliteitsimpuls enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in die gevallen een park te vragen een financiële bijdrage te doen, dat heet verevenen. Deze vereveningsbijdrage zal besteed moeten worden aan een door de gemeente vastgesteld doel dat te maken heeft met recreatie en toerisme. Of verevening wordt toegepast hangt af van de keuze die de gemeente hierover maakt. Daarbij zal in ieder geval rekening gehouden worden met de specifieke omstandigheden: de mate van waardestijging zoals die uit een taxatie blijkt en de te maken kosten in verband met de transformatie.
- **Leidraad:** het transformatieproces zoals dat hieronder is uitgewerkt geeft een leidraad voor de fases en stappen die het transformeren van een park doorloopt en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig door te lopen en geen stappen te vergeten, maar het is geen verplichte route.

Het transformatieproces in 5 fasen

FASE 1: VERKENNING

STAP 1 Bepalen mogelijke kandidaten

De gemeente bepaalt welke vakantieparken eventueel voor transformatie in aanmerking kunnen komen omdat ze als niet-vitaal zijn aangemerkt en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen zich ook zelf melden bij de gemeente.

STAP 2 Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park daartoe bereid zijn wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Met een bezoek aan het park en een gesprek in aanwezigheid van park en gemeenten wordt aan de hand van 10 punten

bekijken of een vakantiepark rijp is voor transformatie naar een andere functie of niet. Onderwerpen die aan de orde komen zijn onder meer mandaat en draagvlak (is er een duidelijke gesprekspartner (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidsmatige bepalingen).

STAP 3 Kennis nemen van de Quick Scan.

Gemeente en park nemen kennis van en onderschrijven de uitkomst van de quick scan. Deze wordt ook aan de provincie voorgelegd, zodat provinciale belangen en uitgangspunten kunnen worden meegenomen in het vervolg.

STAP 4 (indien nodig). Uitwerking aandachtspunten.

Het kan zijn dat er uit de quick scan aandachtspunten komen die bepalend zijn voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

FASE 2: UITGANGSPUNten VOOR TRANSFORMATIE

Bij het transformatieproces komt heel wat kijken. Dat vraagt vooraf afspraken over een aantal uitgangspunten, zodat deze voor iedereen duidelijk zijn en partijen daar op aanspreekbaar zijn. Het gaat onder meer over afspraken op het gebied van:

- Rollen (opdrachtgever en -nemer) en verantwoordelijkheden
- Te volgen proces en tijdpad
- Inzet van middelen (expertise, tijd, geld)
- Keuzes ten aanzien van de nieuwe functie/bestemming en wat dat betekent voor de verschillende belangen/soorten eigenaren op een park.
- Keuzes ten aanzien van overgangssituaties, handhaven, gedogen en dergelijke
- ??

STAP 5: vaststellen uitgangspunten voor transformatie

De bovengenoemde afspraken worden vastgelegd in een brief, overeenkomst of andere vorm en ondertekend door gemeente en park.

FASE 3: STREEFBEELD

STAP 6 Het opstellen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe wordt meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toegevoegd, enzovoort. Daarnaast ook: hoe wordt omgegaan met bestaande situaties die niet passen in het streefbeeld. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De Taskforce ondersteunt waar nodig/wenselijk. Hulpmiddelen als de checklijst Bouwbesluit en de Kwaliteitskaarten kunnen worden ingezet. Wanneer provinciale belangen aan de orde zijn wordt de provincie betrokken.

STAP 7 Uitwerken van de financiële aspecten

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld moet ook daadwerkelijk worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Voor het bepalen van de waardebepaling is een methode voor taxatie beschikbaar.

Nota Bene: het resultaat van stap 7 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 6 en omgekeerd.

STAP 8 Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Bij de uitgangspunten is het begrip verevening uitgelegd. Gemeenten kunnen er voor kiezen verevening toe te passen, als zij daar beleid voor hebben ontwikkeld. In deze stap moet de gemeente aangeven of er verevend gaat worden en zo ja, wat het te verevenen bedrag gaat worden.

STAP 9 Vaststellen streefbeeld

Park en gemeente stellen het streefbeeld vast en spreken af het te gaan uitwerken in een transformatieplan en bestemmingsplan/omgevingsplan.

FASE 4: TRANSFORMATIEPLAN, BESTEMMINGS-/OMGEVINGSPLAN EN OVEREENKOMSTEN

STAP 10 Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert en hoe de uitvoering na vaststelling van bestemmings-/omgevingsplan en transformatieplan gemonitord wordt
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf.

Het park is aan zet en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

STAP 11 Opstellen van een bestemmings-/omgevingsplan

Het bestemmings-/omgevingsplan is een voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast, zoals het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.

Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert, de Taskforce adviseert. Het Omgevingsplan gaat vergezeld van het transformatieplan in het kader van het vooroverleg ter beoordeling naar de provincie.

STAP 12 Opmaken en vaststellen overeenkomsten

Er worden bindende overeenkomsten tussen park (en waar nodig de eigenaren op een park) en gemeente over de daadwerkelijke uitvoering en bekostiging van de maatregelen uit het transformatieplan opgemaakt en vastgesteld. Dit betreft onder meer overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat wanneer) en, indien van toepassing, over de vereveningsbijdrage. De gemeente doet de voorzet.

STAP 12 Vaststellen transformatieplan, omgevingsplan en overeenkomsten.

In deze stap wordt het samenhangende geheel van transformatieplan, bestemmings-/omgevingsplan en de overeenkomsten vastgesteld. Dit na het doorlopen van de wettelijke bepaalde procedure

FASE 5: UITVOERING

STAP 13 Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan, waaronder de afspraken die in de overeenkomsten met de gemeente zijn neergelegd. Omdat het kan gaan om een uitvoering die meerdere jaren in beslag neemt is het belangrijk de borging van deze afspraken goed te regelen.

Transformeren: vragen?

Iedere gemeente in Drenthe heeft een contactpersoon die op de hoogte is van het transformatieproces en met wie u contact kunt opnemen. Wilt u in gesprek komen met de gemeente waarin uw park is gelegen, kijk dan op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl voor de betreffende contactpersoon in uw gemeente

Van: [REDACTED]
Verzonden: Monday, April 19, 2021 11:31 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Tekst ontvangstbevestiging

Hoi [REDACTED]

Dit lijkt mij uitstekend. Is prima.
Dank voor je bericht.

Hartelijke groet,

[REDACTED] - Fokkens
Verzonden: donderdag 15 april 2021 15:55
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Tekst ontvangstbevestiging

Het gaat om de onderstaande parken waar nu een transformatie opgave speelt:

- Ermerzand in Erm (nr. 1 t/m 195)
- De Tip in De Kiel (nr. 3 t/m 133)

Er wordt dus alleen bij deze adressen een tekst toegevoegd.

U wilt een recreatiewoning (ver)bouwen op een vakantiepark

De gemeente werkt samen met de provincie Drenthe aan het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Samen met het park waar u een recreatiewoning wilt (ver)bouwen zijn wij op zoek naar een passende toekomst van het park. Sommige parken krijgen een andere bestemming. De recreatieve bestemming verandert dan bijvoorbeeld in een woonbestemming. Dat noemen we 'transformeren'. Het kan zijn dat dat bij uw park ook het geval is.

Wat betekent dat voor u?

Op dit moment zijn wij samen met de Vereniging van Eigenaren (VVE) van uw park aan het kijken of de bestemming 'wonen' wordt. Als dat gebeurt, heeft dat gevolgen voor uw woning. De bouwtechnische eisen die gelden voor woningen zijn namelijk zwaarder dan de eisen die gelden voor recreatieverblijven. Als de bestemming van het park verandert in een woonbestemming moeten de recreatieverblijven op het park (gaan) voldoen aan de eisen die voor woningen gelden. Als u nu wilt verbouwen, is het wellicht verstandig alvast rekening te houden met de bouwtechnische eisen die gelden voor woningen. Dan voorkomt u extra kosten en ongemak na een verandering van de bestemming van het park.

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

Verzonden:

Aan:

CC:

Onderwerp:

Bijlagen:

Thursday, February 11, 2021 4:54 PM

[REDACTED] | HLD Communicatie'; [REDACTED]@groningen.nl'
Tekst vereening ter ondersteuning
Vereening uitgelegd def.pdf

All,

De definitieve versie, afgestemd met communicatie, die gebruikt kan worden voor De Tip en Emmerzand!

Misschien idee om m intern ook bij nog wat mensen onder de aandacht te brengen.... Als je dat zinvol lijkt, zeker doen!

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Tekst voor CvE/VvE Ermerzand over de voorfinanciering door de gemeente van de toetsing Bouwbesluit en de taxatie.

Concept 14 april 2023,  Taskforce VVP Drenthe

De afgelopen maanden heeft de werkgroep vanuit de CvE/VvE die zich met de mogelijke transformatie naar een woonbestemming voor Ermerzand bezig houdt verder gewerkt aan alles dat nodig is om dat mogelijk te maken. Dat doen ze op regelmatige basis en in goede samenwerking met de gemeente Coevorden, met ondersteuning van Vitale Vakantieparken Drenthe. Wij houden u in onze nieuwsbrieven op de hoogte van de voortgang en zullen u te zijner tijd een presentatie geven met een toelichting op de gezette stappen en dat wat nog komen gaat.

Op dit moment wordt gewerkt aan het zogenaamde 'streetbeeld'. Hierin wordt uitgewerkt wat er de komende tijd moet gebeuren om een afgewogen besluit over de woonbestemming voor Ermerzand te kunnen nemen. Met de gemeente onderzoeken wij wat op ons park 'goed is zoals het is', wat anders of beter moet in verband met de nieuwe bestemming en waar knelpunten en kansen liggen. Als het streetbeeld gereed is en 'we weten wat we willen' kan het worden uitgewerkt in concrete acties: wie (CvE/VvE, eigenaren, gemeente) gaat wat doen, wanneer en voor wiens kosten.

Een onderdeel van het streetbeeld is het duidelijk krijgen hoe de bouwtechnische situatie van de woningen op Ermerzand is. Om een permanente woonbestemming mogelijk te maken moeten de woningen namelijk voldoen aan de bouwtechnische eisen die gelden voor 'reguliere' woningen. Die staan in het Bouwbesluit en zijn op enkele punten strenger/anders dan de eisen die gelden voor recreatiewoningen. Het voornehmen is om een bouwkundige de woningen te laten toetsen en per woning een rapport op te laten maken met daarin de maatregelen die eventueel noodzakelijk zijn om de woningen aan de eisen voor permanente bewoning te laten voldoen. Uiteraard kost zo'n bouwkundige toets geld. Het voorstel is dat de gemeente Coevorden de kosten eerst voor rekening neemt. Mocht de transformatie naar een woonbestemming geen doorgang vinden dan blijft dat zo. Komt er wel een woonbestemming, dan worden deze kosten ingebracht in het zogenaamde kostenverhaal: alle kosten die te maken hebben met de transformatie. Deze zijn in beginsel voor degenen die profijt hebben van de bestemmingsverandering, de eigenaren van de woningen.

Een vergelijkbare regeling geldt voor de kosten van de taxatie. Zoals bekend heeft de gemeente Coevorden beleid vastgesteld om een deel van de waardestijging die plaatsvindt door de bestemmingsverandering van 'recreatie' naar 'wonen' af te rompen. Het gaat om 25%; de rest van de waardestijging komt ten goede van de eigenaar van de woning. Om die waardestijging te kunnen bepalen zal een taxatie worden uitgevoerd. Daarbij gaat het om het niet om de waarde van de woning als zodanig, maar om het vaststellen van de waardestijging door de nieuwe bestemming. Dit betekent dat niet iedere woning getaxeerd zal worden, maar dat er in principe één taxatiewaarde wordt bepaald die voor alle woningen geldt. Voor zo'n taxatie zullen CvE/VvE en gemeente een taxateur vragen en voor de kosten daarvan geldt hetzelfde als bij de toetsing aan het Bouwbesluit: de gemeente neemt de kosten voor rekening en berekent ze door op het moment dat de transformatie naar een woonbestemming doorgaat.

Voor de toetsing Bouwbesluit en de taxatie zijn inmiddels offertes gevraagd en uitgebracht. Na opdrachtverlening zal de gemeente de facturen betalen en financiert daarmee voor, maar de ALV moet er wel mee instemmen /rekening mee houden dat deze kosten ten laste komen van het park / de CvE/VvE / de eigenaren op het moment dat de transformatie doorgang vindt. Ze zullen dan worden ingebracht in het kostenverhaal.

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

Concept Presentatie Transitiecommissie 9 december 2023

Aanleiding

In 2018 heeft de provincie vastgesteld dat Ermerzand geen toekomst heeft als vitaal vakantiepark. Dat heeft tot gevolg dat de gemeente de mogelijkheid heeft samen met het park een alternatieve bestemming voor het park vast te stellen.

Gezien het grote aantal eigenaren en de perceelgebonden beschikkingen lag het voor de hand te gaan denken aan een woonbestemming, een ‘bungallowpark in het groen’ en op basis van een uitgevoerde ‘Quick Scan’ leken de mogelijkheden hiervoor reëel.

Doelstelling

Er moet mij voor ik verder ga één ding van het hart: Van enkele eigenaren horen we onophoudelijk dat men het wil houden zoals het steeds geweest is. Geen verandering, dus.

Die optie is er echter uitdrukkelijk niet. Het is hetzelfde transitie naar woonbestemming, hetzelfde de bungalows blijven recreatiebestemming houden, waarbij de gemeente zal gaan handhaven, met alle gevolgen van dien. Meer smaken zijn er niet. Dit terzijde.

Transitiecommissie

In de ledenvergadering van de VVE van 9 oktober 2021 werd de werkgroep Transitie in het leven geroepen om de mogelijkheden en de consequenties van een eventuele transitie naar woonbestemming te onderzoeken.

Aanpak

Het eerste wat de werkgroep ondernam was het houden van een enquête om vast te stellen hoe de eigenaren tegenover een dergelijke transformatie zouden staan. Er werd met 156 eigenaren gesproken.

Vijfenzeventig procent van de eigenaren gaf daarbij te kennen dat ze hierover pas een uitspraak konden doen nadat ze op de hoogte waren van de kosten en verdere persoonlijke consequenties van zo’n transitie.

Een bij uitstek begrijpelijke uitkomst.

Wat onderzoeken

Dit hield in dat het verschaffen van duidelijkheid hieromtrent prioriteit diende te krijgen. Onderzoeken, die anders later in het proces aan de orde zouden kunnen komen, dienden daarom waar mogelijk naar voren te worden gehaald.

Toets Bouwbesluit

Met name het toetsen of de bungalows aan het Bouwbesluit 2012 konden voldoen zonder dat dit hoge kosten voor de eigenaren met zich mee zouden brengen en de

Taxatie en vereveningsbijdrage

taxatie van de eventuele waardevermeerdering als gevolg van een bestemmingswijziging waren hier belangrijk, aangezien de Gemeenteraad van Coevorden had besloten een vereeningsbijdrage te innen van 20 % bij transitie naar woonbestemming.

Overige kosten

Het in beeld brengen van de overige kosten die bij een bestemmingswijziging komen. Bv. belastingregime, afval, etc

Transformatieplan

In kaart brengen welke zaken er gewijzigd worden bij een bestemmingswijziging. Dit kunnen ook zaken zijn die het park zelf graag wil. Bv. welke voorzieningen houden we in stand en op welke manier. Hiervoor is inmiddels een enquête opgestart en heeft DAAD de opdracht gekregen om een stedenbouwkundige analyse te maken van het park. Welke onderdelen zijn goed en welke kunnen beter.

Overleggen

Inmiddels werd overleg opgestart met vertegenwoordiging van de gemeente en de vertegenwoordiger van de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe.

In de ledenvergadering van 14 mei 2022 werd een transitiecommissie benoemd, die het mandaat kreeg in overleg te gaan met gemeente en Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe.

Daarnaast zal er regelmatig worden teruggekoppeld naar en gespard met de werkgroep om zoveel mogelijk inbreng op te halen.

Dit overleg bleek plezierig en constructief en leidde ertoe dat in juli 2022 een Afsprakenbrief tot stand kwam, waarbij gemeente en park formeel overeenkwamen de mogelijkheid van transitie te gaan onderzoeken.

Terugkoppeling

De eigenaren werden omtrent de voortgang geïnformeerd door middel van enkele nieuwsbrieven, toezending van de verslagen van de besprekingen, voorlichtings- en inloopbijeenkomsten, een Q&A van de meest gestelde vragen, eventuele rapportages en eindproducten zoals de onlangs toegezonden taxatie.

Vervolg

Sindsdien vindt tweewekelijks overleg plaats van de Transitiecommissie met gemeente en Vitale Vakantieparken. De Commissie wordt op dit moment gevormd door [REDACTED] en [REDACTED] alsmede de voorzitter van de VVE, voorheen [REDACTED] sinds de overgang naar de nieuwe VVE is dit [REDACTED].

Bij veel gesprekken is ook [REDACTED] als deskundige aanwezig geweest. De Werkgroep komt in principe maandelijks bijeen, biedt feedback en ondersteuning en staat open voor elke eigenaar die zich betrokken voelt bij het proces.

PRESENTATIE ZWANENBURG

Kosten

Bij transitie naar woonbestemming dienen veel zaken onderzocht te worden, bij voorbeeld of de bungalows voldoen aan het Bouwbesluit 2012..

De onderzoeken worden voorgefinancierd door de gemeente, onder voorwaarde dat bij niet-doorgaan van de transitie de kosten niet in rekening zullen worden gebracht

Het onderzoek bouwbesluit door bureau Holthof nadert zijn voltooiing, maar nu reeds kan worden vastgesteld dat de bungalows in principe in voldoende mate voldoen aan het bouwbesluit. Hieruit vloeien geen serieuze kosten voor de eigenaren voort.

De taxatie heeft plaatsgevonden, en op grond daarvan valt vast te stellen dat de vereeningsbijdrage voor een reguliere bungalow € 4.800,- zou gaan bedragen en voor een bungalow met perceelgebonden beschikking € 2.000,-.

Daarbovenop komen dan nog een deel van de kosten voor een nieuw bestemmingsplan et cetera.

Deze zouden bij elkaar naar schatting zo'n 1.500,- tot 2.500,- euro per bungalow belopen. Dit is echter zeer afhankelijk van alle keuzes die we nog moeten maken.

Daarmee hebt u als eigenaar nu een beeld van de kosten voor u persoonlijk.

Ook de inventarisatie van alle zaken die geregeld dienen te worden is inmiddels in voldoende mate afgerond. Daarmee komen we langzaam maar zeker in een volgende fase,

Komende tijd

Uiteraard is daarmee het proces nog niet afgerond. Met name de bestuurlijke verhouding tussen gemeente en park dienen nog te worden bepaald en eveneens hoe er in de toekomst dient te worden omgegaan met de infrastructuur en de collectieve voorzieningen. Er zal nog veel moeten worden afgestemd voor we als eigenaren een beslissing kunnen nemen. We hadden ons voorgenomen eind 2023 duidelijkheid te kunnen verschaffen over de kosten voor u als bungaloweigenaar. Dat doel hebben we gehaald.

Hopelijk zullen we eind 2024 een beslissing kunnen nemen over het wel of niet doorzetten van de transitie. Mochten we besluiten door te zetten, dan dienen er daarna nog de nodige procedures te worden afgewikkeld qua bestemmingsplan en dergelijke. We kunnen dus nog wel even vooruit.

30/11/23

WR

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Tuesday, February 9, 2021 3:31 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Terugkoppeling overleg met CvE Ermerzand

ter info, reactie van [REDACTED]

Van: Steven Stegen
Verzonden: maandag 8 februari 2021 16:43
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Terugkoppeling overleg met CvE Ermerzand
Dank [REDACTED] voor de terugkoppeling, goed om te horen dat er schot in zit.

Groet, [REDACTED]

Op 8 feb. 2021 om 14:30 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl> het volgende geschreven:

Hallo [REDACTED]
Het overleg met het bestuur van de CvE van Ermerzand is positief verlopen. Het bestuur onderschrijft de doelstelling van de gemeente om te komen tot transformatie. Zij beseffen ook dat we aan het begin van het proces staan, waarbij ook inzet van het bestuur wordt verwacht. Verder beseffen zij ook dat we een duidelijk communicatieproces moeten afspreken met alle overige eigenaren, al of niet via de CvE. Wij hadden in het overleg ondersteuning van [REDACTED] en hij heeft de quickscan besproken met het bestuur. Daar komen alleen nog enkele kleine aanpassingen uit. Dat betekent dat we een volgende stap kunnen maken. De volgende keer nemen we het stappenplan van VVPD om te komen tot transformatie door. Ook het bestuur wil tempo maken en over 14 dagen is het volgende overleg.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
<image001.png>
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

Themabijeenkomst Ermerzand

*Transformeren, een
woonbestemming voor
Ermerzand?*

25 september 2021



Gemeente
Coevorden

Voorstellen

Gemeente Coevorden

Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe

Programma bijeenkomst



Gemeente
Coevorden

- 1 • Ophalen vragen, inleiding en doel
- 2 • Betekenis transformeren
- 3 • Park Ermerzand
- 4 • Hoe verder

1. Ophalen vragen



Gemeente
Coevorden

- Kaartjes
- Rubriceren
- Beantwoording
 - Presentatie
 - Vraag en antwoord overzicht

1. Inleiding

Ermerzand

Voorgeschiedenis:

- Park meldt zich bij de gemeente
- 2017; Verkoop grond aan park
- Ermeloo; initiatieven voor woon-zorg
- Afnemende recreatie, toenemende permanente bewoning
- Gemeente pakt contact op



1. Doel van de bijeenkomst



Gemeente
Coevorden

- Vervolg geven aan vraag park en medewerking gemeente.
- Opstarten verkenning permanent wonen.
- Inzicht in wensen, voorwaarden en consequenties.
- Samen optrekken.

2. Transformeren?



Gemeente
Coevorden



Wat is transformeren

Het zoeken naar een andere invulling en/of bestemming voor een niet-vitaal vakantiepark, zonder toeristisch-recreatief perspectief"



2. Transformeren?



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



Uitgangspunten stappenplan

- Eén park, één plan
- Samenwerking park-gemeente
- Kwaliteitsimpuls nodig
- Kosten en opbrengsten
- Leidraad, geen blauwdruk

Naar een andere bestemming
van uw vakantiepark



Informatie over alles dat bij een transformatie van een vakantiepark komt kijken



Vitale Vakantie
parken Drenthe

Transformatie in 4 stappen



Gemeente
Coevorden



Transformatie in 4 fasen



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



1

• Verkenning

- Bepalen parken.
- Uitvoeren QuickScan park en vaststellen mandaat
- Bepalen aandachtspunten.
- Tussenbesluit go-no go (procesovereenkomst).



Transformatie in 4 fasen



2

• Bepalen streefbeeld

- Bepalen streefbeeld
- Financiële scan van streefbeeld
- Verevenen vastgesteld door gemeente
- Tussenbesluit 2 op basis van streefbeeld en kosten, baten (realisatie-overeenkomst)

Transformatie in 4 fasen



Gemeente
Coevorden



3

- Opstellen transformatieplan

- Onderbouwen en concretiseren streefbeeld
- Tussenbesluit 3 instemming

Naar een nieuwe
bestemming van
uw vakantiepark



Transformatie in 4 fasen



Gemeente
Coevorden



4

• Bestemming en uitvoering

- Opstellen bestemmingsplan
- Bepalen strategie procedure
- Doorlopen bestemmingsplanprocedure
- Uitvoering van het bestemmingsplan

Transformatie



Waar staan we nu met gemeente?

- Gebiedsvisie vastgesteld
- Gemeenteraad heeft verevening vastgesteld
- Gemeente ondersteund onderzoek naar permanent wonen voor Ermerzand

Transformatie



Wat is verevening?

- Verevening is bijdrage, een deel van de waardestijging die ontstaat door het wijzigen van de bestemming
- Verevende bedrag moet specifieke doelen worden besteed
- Gaat niet over woningen, maar over percelen
- Door de gemeenteraad bepaald

Transformatie



Wat is verevening?

- Model
- Nog uitwerken



Gemeente
Coevorden



Waar staan we nu met Ermerzand?

Gebiedsvisie:

- Integrale visie op het gebied
- Recreatieve-toeristische waarde gebied
- Primo, Secundo en Ermerstrand kansrijk voor recreatie
- Ermerzand komt in aanmerking voor transformeren



Gemeente
Coevorden



Waar staan we nu met Ermerzand?

- QuickScan uitgevoerd
- Besproken met voormalig bestuur
- Toelichting aan huidig bestuur
- Verspreiding onder eigenaren



Waar staan we nu met Ermerzand?

Conclusie QuickScan:

Transformatie naar permanente bewoning is kansrijk, onder aantal voorwaarden en aandachtspunten

4. Hoe verder?



- Vertegenwoordiging eigenaren
- Mandaat vertegenwoordiging
- Intentie procesovereenkomst
- Uitwerken streefbeeld

- Eigenaren betrokken bij voortgang, keuzes en gevolgen



4. Hoe verder?



Vragen



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



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



Bijeenkomst eigenaren Ermerzand

9 december 2023

INTRODUCTIE

- Welkom
- Status van deze bijeenkomst -
Nog niet alles is in beeld
- Transitiecommissie/ rol werkgroep
- Vragen na de pauze
- Na afloop broodje van de vergadering
- Programma



PROGRAMMA

- Introductie VvE [REDACTED]
 - Inleiding Transitiecommissie [REDACTED]
 - Taxatie [REDACTED] makelaardij
 - Totale kosten (nu in beeld) [REDACTED]
 - VVPC [REDACTED] (met planning)
 - VVPD [REDACTED]
 - Afronding [REDACTED]
- PAUZE
- Vragenronde



INLEIDING TRANSITIECOMMISSIE

- Aanleiding
- Doelstelling
- Transitiecommisie
- Aanpak
- Wat onderzoeken
 - Toets Bouwbesluit
 - Taxatie en vereveningsbijdrage



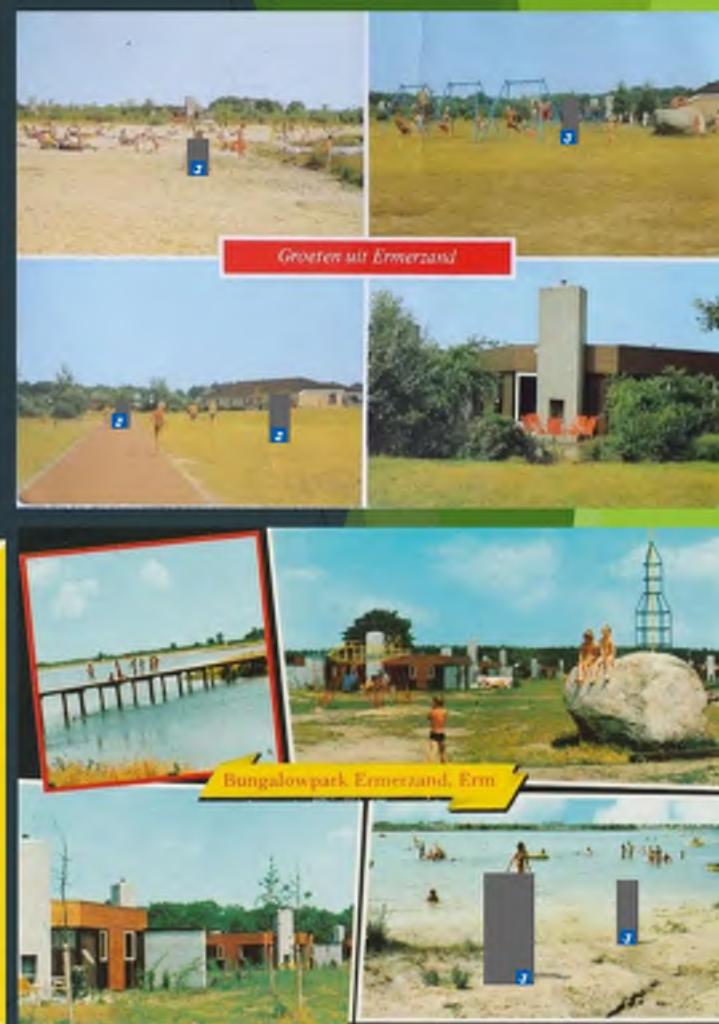
INLEIDING TRANSITIECOMMISSIE

- Overleggen
- Terugkoppeling
- Vervolg
- Aanpak



AANLEIDING

- Onderzoek provincie 2018
- Toekomst vitaliteit
recreatie Ermerzand



AANLEIDING

- Gemeentelijke keuze;
recreatie vs. woonbestemming
- Uitkomst Quick Scan



DOELSTELLING

- Huidige situatie veranderd
- Recreatie of wonen



TRANSITIECOMMISSIE

- ALV 9 oktober 2021
- samen met werkgroep
- Doelstelling: onderzoek mogelijkheden en consequenties bij woonbestemming



AANPAK

- Inventarisatie onder alle eigenaren
- 75%: ga eerst onderzoeken voordat een besluit wordt genomen

WAT ONDERZOEKEN

- Voldoen woningen aan Bouwbesluit om te mogen wonen?
- Taxatie en verevening: bepaal waardevermeerdering i.v.m. de vereveningsbijdrage.
- Bepaal overige kosten
- Wat houdt de transformatie verder in, bv. plan van het park

OVERLEGGEN

- Overleggen met gemeente en VVPD
- Sparren met werkgroep
- Ondersteuning van externe deskundigen
- Intenties vastgelegd in afsprakenbrief



TERUGKOPPELING

- Inmiddels periodieke terugkoppelingen door verspreiding van:
 - Verslagen van de overleggen
 - Nieuwsbrieven
 - Q&A van de meest gestelde vragen
 - Bijeenkomsten met alle eigenaren
 - Eventuele rapportages
 - Eindproducten zoals taxatie, formulier toets bouwbesluit, stedenbouwkundige analyse, etc



VERVOLG

- Tweewekelijkse overleggen transitiecommissie met [REDACTED] en [REDACTED] met gemeente en taskforce provincie
- Technisch adviseur park [REDACTED]
- Maandelijkse overleggen met de werkgroep
- Mailadres [REDACTED]@gmail.com voor al uw vragen

TAXATIE ERMERZANF

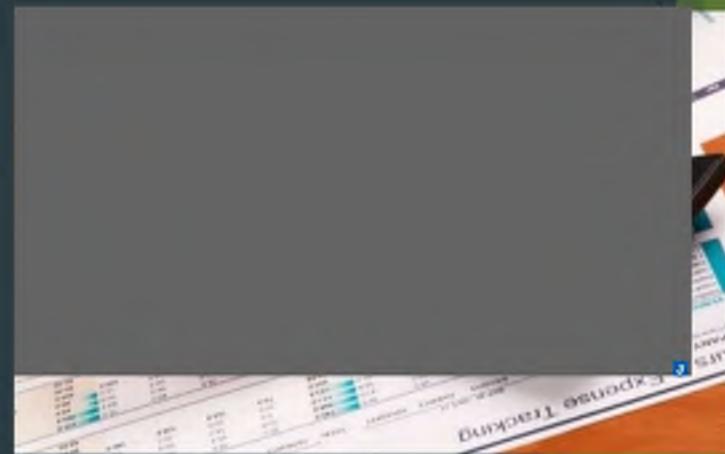
{nog afstemmen met [REDACTED]}

KOSTEN TRANSFORMATIE (nu in beeld)

- Vereeningsbijdrage
 - Zonder perceels gebonden beschikking € 4.800,-
 - Met perceels gebonden beschikking € 2.000,-
- Taxatie ca. € 15,-
- Toets Bouwbesluit ca. € 100,-
- Kosten bestemmingsplanwijziging n.t.b.
(kosten opstellen toelichting en regels,
procedurekosten, stedenbouwkundige analyse, etc)
- Individuele kosten (bv. benodigde aanpassing
bunglow, belastingen, etc)

KOSTEN TRANSFORMATIE (nu in beeld)

- Kosten taxatie, toets Bouwbesluit en stedenbouwkundige analyse voorgefinancierd door gemeente.
- Alleen doorgerekend in kostenverhaal als transformatie doorgaat.



KOMENDE TIJD

- Uitzoeken juridische structuur
- Collectieve voorzieningen
- Nog openstaande acties
- Medio 2024 tot besluitvorming volgende fase (door eigenaren)

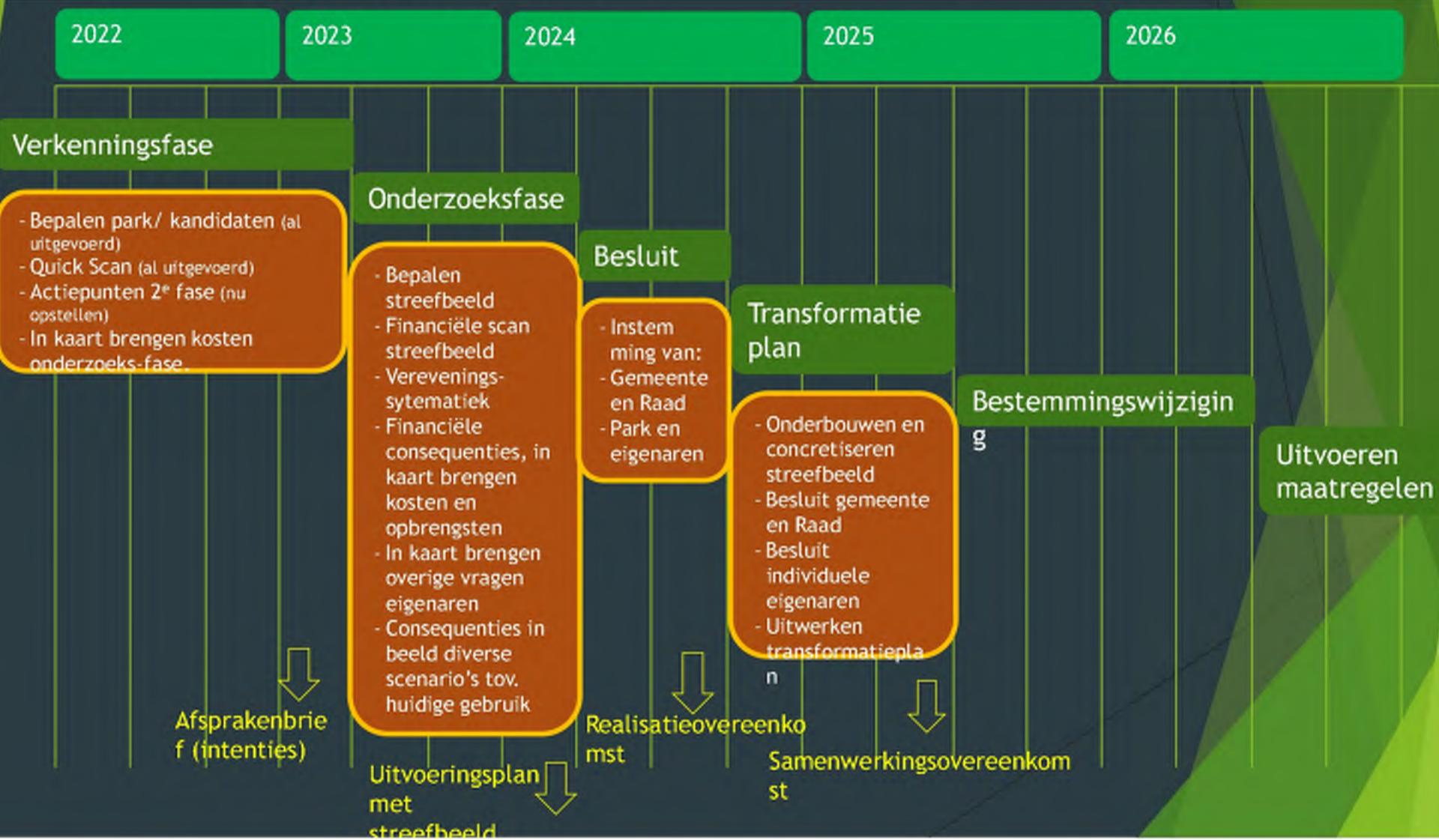


VVPC

- Rol gemeente in het proces
- Andere parken binnen gemeente
- Toekomst Ermerzand
- Planning/vervolgproces - eind 2024 eind fase 2

TRANSFORMATIEPROCES Ermerzand - planning

6 december 2023



VVPD

- Rol taskforce provincie VVPD in het proces
- Andere parken binnen provincie
- Ervaringen transformatie op andere parken

{nog afstemmen met [REDACTED]}

AFRONDING

THEMABIJEENKOMST 9 DEC 2023

PAUZE

THEMABIJEENKOMST 9 DEC 2023

- VRAGENRONDE

Alle vragen worden genoteerd en opgenomen in de Q&A met de meest gestelde vragen.

Mocht iemand niet in de gelegenheid zijn geweest zijn/haar vraag te stellen, zet deze dan op een briefje. Deze vraag wordt meegenomen in de eerstvolgende Q&A

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

Themabijeenkomst Ermerzand

*Transformeren, een
woonbestemming voor
Ermerzand?*

25 september 2021

Voorstellen



Gemeente
Coevorden



[REDACTED] – Projectleider

Gemeente Coevorden

[REDACTED]
Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe



Programma

- 1 • Ophalen vragen, inleiding en doel
- 2 • Betekenis transformeren
- 3 • Park Ermerzand
- 4 • Hoe verder

1. Communicatie



Gemeente
Coevorden

- Artikel RTV Drenthe.
- Verevening.
- Gebiedsvisie.

- Overleg met bestuur en de eigenaren.
- Serieuze gesprekspartner.
- Nog geen besluit transformatie Ermerzand.



Gemeente
Coevorden

Ophalen vragen

- Kaartjes.
- Rubriceren.
- Beantwoording.
 - Presentatie.
 - Vraag en antwoord overzicht.

Inleiding

Ermerzand

Voorgeschiedenis:

- Afnemende recreatie, toenemende permanente bewoning.
- Ermerloo; initiatieven voor woon-zorg.
- 2017: Verkoop grond aan park.
- QuickScan gemaakt.
- Gemeente pakt contact op.



Gemeente
Coevorden



Doel van de bijeenkomst



Gemeente
Coevorden

- Vervolg geven aan toekomst park.
- Medewerking gemeente.
- Opstarten verkenning permanent wonen.
- Inzicht in wensen, voorwaarden en consequenties.
- Samen optrekken.
- Gemeenschappelijke ambitie Ermerzand.

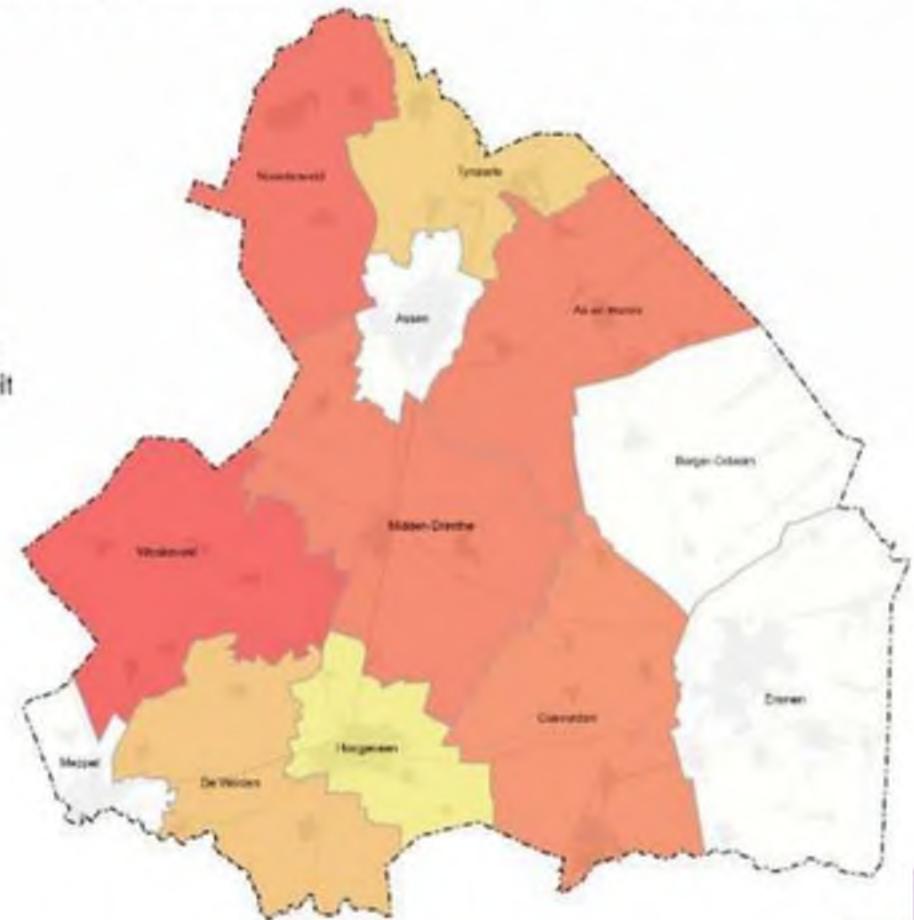
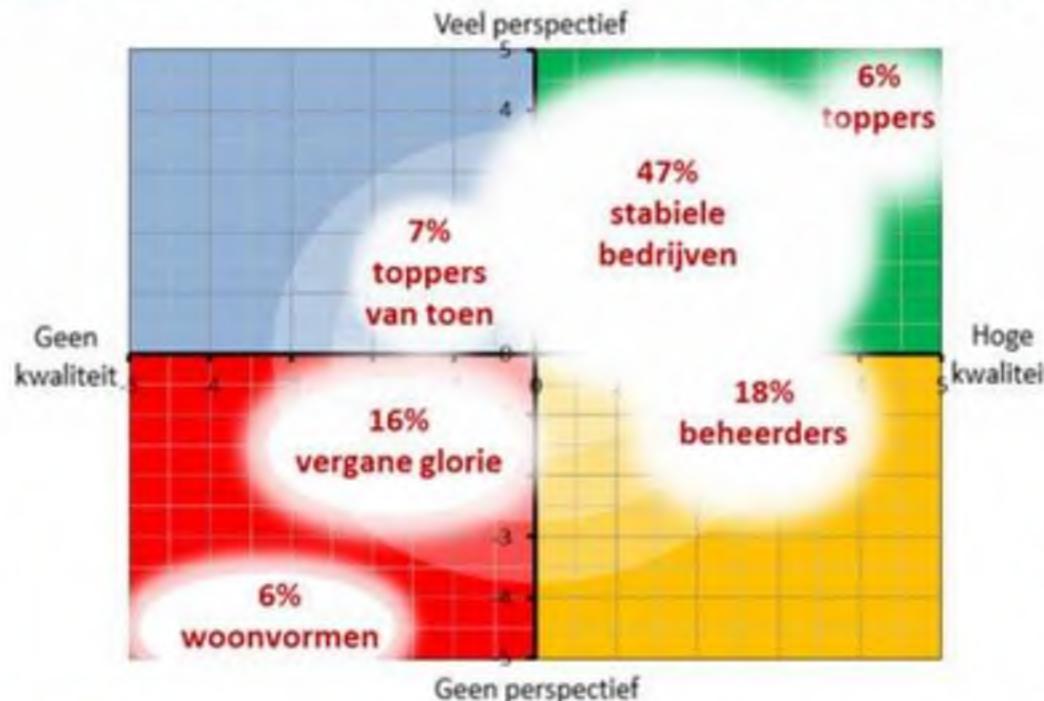
Transformeren?



Gemeente
Coevorden



Figuur 1.3. Vitaliteitsverdeling verblijfsrecreatie, in capaciteit





Transformeren?



Gemeente
Coevorden



Wat is transformeren?

Het zoeken naar een andere invulling en/of bestemming voor een niet-vitaal vakantiepark, zonder toeristisch-recreatief perspectief.



Transformeren?



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



Uitgangspunten stappenplan

- Eén park, één plan.
- Samenwerking park-gemeente.
- Kwaliteitsimpuls nodig.
- Kosten en opbrengsten.
- Leidraad, geen blauwdruk.

Naar een andere bestemming
van uw vakantiepark



Informatie over alles dat bij een transformatie van een vakantiepark komt kijken



Vitale Vakantie
parken Drenthe

Transformatie in 4 fasen



Transformatie in 4 fasen



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



1

• Verkenning

- Bepalen parken.
- Uitvoeren QuickScan park en vaststellen mandaat.
- Bepalen aandachtspunten.
- Tussenbesluit go-no go (procesovereenkomst).



Transformatie in 4 fasen



Gemeente
Coevorden



2

• Bepalen streefbeeld

- Bepalen streefbeeld.
- Financiële scan van streefbeeld.
- Vaststellen vereveningsbijdrage.
- Tussenbesluit 2 op basis van streefbeeld en kosten, baten (realisatie-overeenkomst).



Transformatie in 4 fasen



Gemeente
Coevorden

Vitale
Vakantieparken
Drenthe



3

• Opstellen transformatieplan

- Onderbouwen en concretiseren streefbeeld.
- Tussenbesluit 3 instemming.

Naar een nieuwe
bestemming van
uw vakantiepark



Transformatie in 4 fasen



Gemeente
Coevorden



4

• Bestemming en uitvoering

- Opstellen bestemmingsplan.
- Bepalen strategie procedure.
- Doorlopen bestemmingsplanprocedure.
- Uitvoering van het bestemmingsplan.



Transformatie



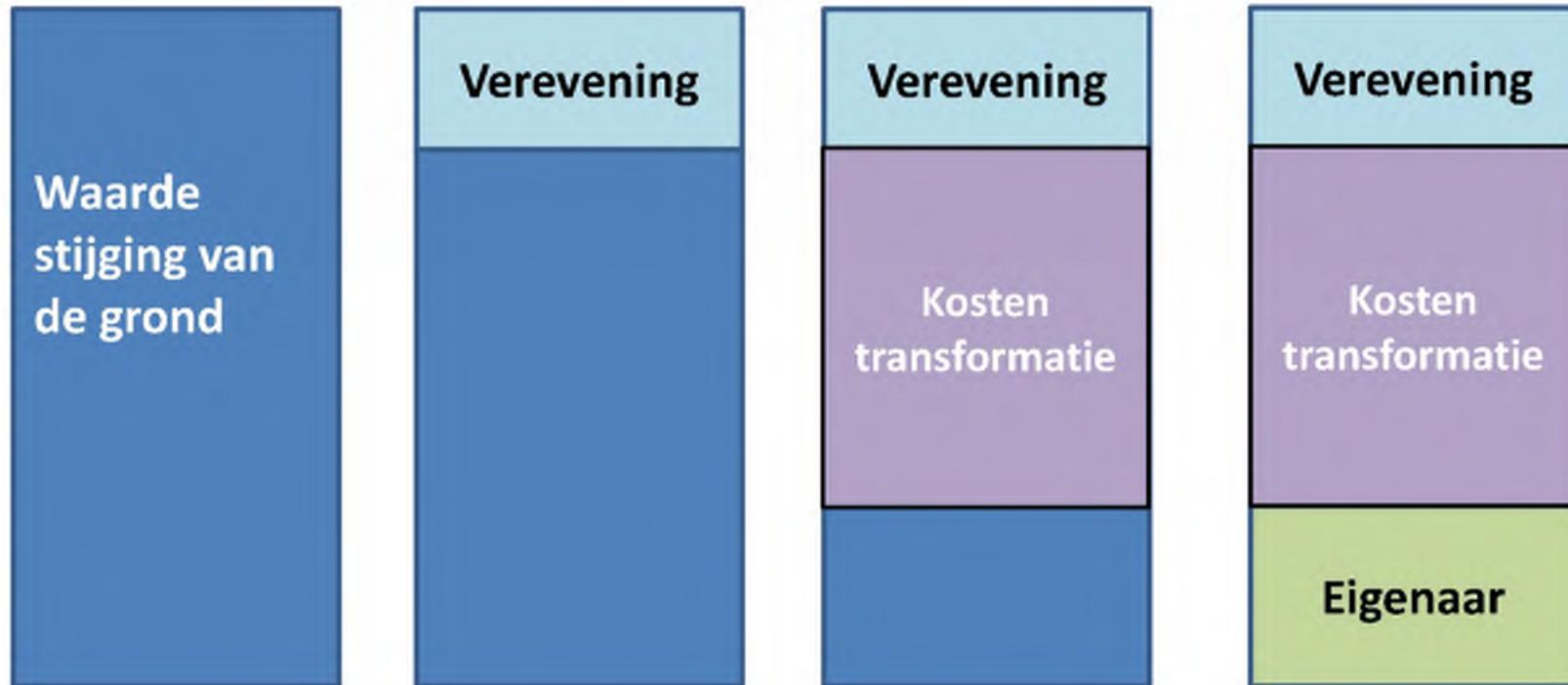
Wat is verevening?

- Verevening is een bijdrage, een deel van de waardestijging die ontstaat door het wijzigen van de bestemming.
- Kader gemeenteraad: vereveningsbijdrage 20%.
- Verevende bedrag moet aan specifieke doelen worden besteed.
- Waardestijging bepaald op basis van taxatie.

2. Transformatie



Wat is verevening?



Transformatie



Waar staan we nu bij de gemeente?

- Gebiedsvisie vastgesteld.
- Gemeente ondersteunt onderzoek naar permanent wonen voor Ermerzand.
- Gemeenteraad heeft vereveningsprincipe vastgesteld.

Transformatie



Waar staan we nu met Ermerzand?

Gebiedsvisie:

- Integrale visie op het gebied.
- Recreatieve-toeristische waarde gebied.
- Primo, Secundo en Ermerstrand kansrijk voor recreatie.

Ermerzand komt in aanmerking voor transformeren.

Waar staan we nu met Ermerzand?

QuickScan uitgevoerd.

- Overlegd met voormalig bestuur, afgerond met huidig bestuur.
- Verspreid onder eigenaren.

Conclusie:

Transformatie naar permanente bewoning is kansrijk, onder aantal voorwaarden en aandachtspunten.

4. Hoe verder?



Gemeente
Coevorden



- Vertegenwoordiging eigenaren/werkgroep/commissie.
- ALV 9 oktober 2021.
- Mandaat vertegenwoordiging.
- Intentie procesovereenkomst.
- Uitwerken streefbeeld.

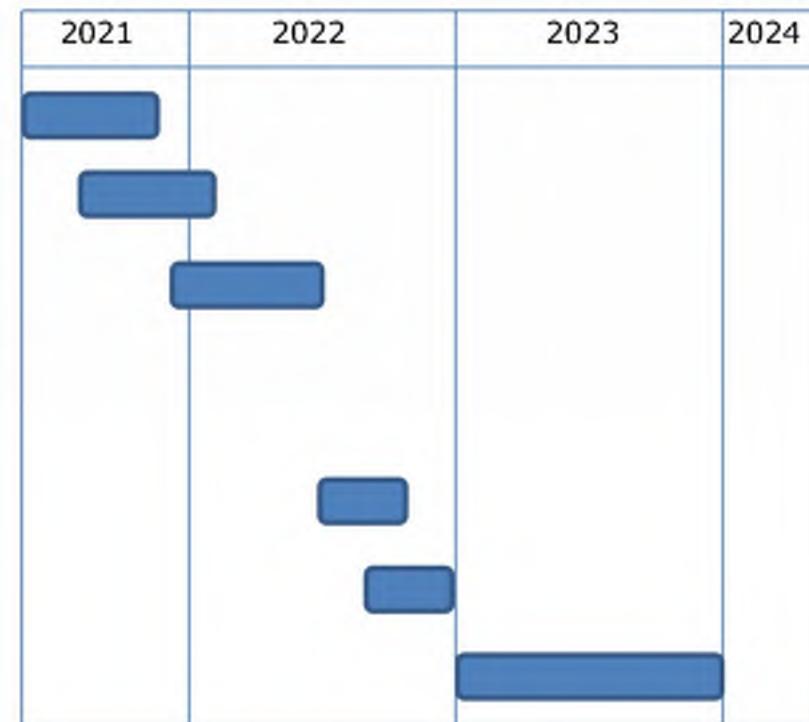
- Eigenaren betrokken bij voortgang, keuzes, gevolgen en besluiten.

4. Hoe verder?



Planning

- Voorbereiding
- Onderzoek streefbeeld
- In kaart brengen consequenties, kosten en opbrengsten
- Besluit eigenaren/gem
- Uitvoeringsplan
- Bestemmingsplan



4. Hoe verder?

Vragen?



Gemeente
Coevorden



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

Beste [redacted]

Dank voor de inhoudelijke reactie, waardeer ik. Laat me in eigen woorden samenvatten wat ik hier uithaal, om te toetsen of ik het goed begrijp:

- **Gebruiksrecht:** het meenemen van gebruiksrecht meewegen in een woning met permanente bewoning is wat u betreft dubbelop, correct?
Correct
- Woningen onder de 200k zijn harder gestegen dan vakantiewoningen boven de 200k.
Daarvoor had de taxateur moeten compenseren en dat is niet gebeurt, correct?
Correct, wij zien een forsere groei in vraag voor woningen <200K. Mijns inziens is dit een element wat meegenomen moet worden in de prijsstelling.
- Daarnaast waren de woningen zonder permanente bewoning lager van waarde dan met, wat betekent dat die harder stegen de afgelopen jaren. Dat zou een gedeeltelijke verklaring zijn voor het feit dat de woningen naar elkaar zijn toegegroeid.
Correct
- Sowieso had de taxateur moeten compenseren voor de waardestijging in de hele markt, cq. regio en dat niet moeten meenemen in de gerekende waardestijging. Die heeft immers sowieso niets te maken met speculatie.
- Waarschijnlijk blijft dan een kleiner resterende stijging over die door speculatie verklaard wordt, maar zeker niet de hele stijging. Dat is in ieder geval uw inschatting, correct?
Correct
- **Negatieve waarde VvE:** u redeneert at er een potentieel negatief resultaat voor de VvE is als alle woningen naar permanente bewoning gaan. Deze kan ik nog niet volgen, maar misschien komt dat door de situatie op het Ermerzand. De VvE heeft hier geen rol in de verhuur. Ze bezit wel het algemene pand, de receptie, etc. maar er is geen spraken meer van verhuur via de VvE. Ook de woningen zijn geen van allen van de VvE, op één groepsaccommodatie na. Die kan verhuurd blijven worden.
 - Kortom, het is al een uitgeklede VvE die (vergeleken met andere vakantieparken) minder doet.
 - Klopt mijn begrip van uw punt (en is dat hier dus niet of zeer beperkt van toepassing) of zie ik iets over het hoofd?**Dit alles klopt, maar juist de algemene delen, zoals het pand en de receptie zijn waardeloos na omzetting naar permanente bewoning.**

Als u bevestigt dat ik het hiermee goed begrepen heb kunnen we daarmee naar de taxateur. Zakelijk bezien:

- U heeft er werk in zitten, een vriendendienst was niet nodig dus wilt u dat al factureren of pas als we u verder nodig hebben?
- Mogelijk levert dit een discussie, gesprek met de taxateur of wens om een formele 2^e taxatie op. Bent u beschikbaar/bereid daaraan bij te dragen (uiteraard tegen vergoeding en met de VvE of een aantal eigenaren als opdrachtgever).

Ik heb voor nu genoteerd hoeveel tijd ik bezig ben geweest met dit dossier (3,5u). Feit is dat mijn agenda momenteel helemaal overloopt, dus ik kan moeilijk aangeven of ik voor een vervolg beschikbaar ben. Deze vrijheid wil ik voor nu behouden. Ik wacht de uitkomst af van de taxateur welke ik graag wil ontvangen. Deze informatie is voor mij ook interessant voor mogelijke andere dossiers die gaan volgen.

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

Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie 2023 (één taxateur)

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces, ter verduidelijking van het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een Stappenplan Transformatie opgesteld.

Bepaling van de waardeverandering

Zoals in het Stappenplan benoemd is een uitgangspunt bij transformatie dat de kosten die gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardeverandering, (naar verwachting: een waardevermeerdering) leidt.

Om de waardeverandering te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming én de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht'. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen.

Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee varianten:

- Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder is methode B uitgewerkt.

Memo

1. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel.
2. Daarbij geldt dat in de basis dat uitgegaan wordt van gelijkblijvende overige omstandigheden ('appels met appels vergelijken'). Veranderen die omstandigheden, bijvoorbeeld door extra bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging, dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²).
3. Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover voorafgaand aan de taxatie maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen, die een invloed op de waardeverandering kunnen hebben.
4. De uitkomst van de taxatie is één basisbedrag voor de waardeverandering voor 'een gemiddeld perceel'. Vervolgens kunnen nuanceringen in beeld worden gebracht. Bijvoorbeeld op grond van de varianten zoals hierboven genoemd (extra bouwmogelijkheden, beschikkingen). Zo nodig kan een staffel (= nuancing voor grote percelen) worden gehanteerd en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
5. De werkwijze is als volgt:
 - a. Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - b. Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
 - c. De taxatieregisseur licht de aanpak zoals hierboven genoemd toe in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beoogde) taxateur, de opdrachtgevers en de taxatieregisseur;
 - d. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en kan gedurende het taxatieproces steeds benaderd worden voor vragen en/of tussentijds overleg.
 - e. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is;
 - f. De taxateur is verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers.

Memo

Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie 2023 (één taxateur)

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces, ter verduidelijking van het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een Stappenplan Transformatie opgesteld.

Bepaling van de waardeverandering

Zoals in het Stappenplan benoemd is een uitgangspunt bij transformatie dat de kosten die gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardeverandering, (naar verwachting: een waardevermeerdering) leidt.

Om de waardeverandering te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming én de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht'. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen.

Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee varianten:

- Park en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder is methode B uitgewerkt.

Memo

1. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel.
2. Daarbij geldt dat in de basis dat uitgegaan wordt van gelijkblijvende overige omstandigheden ('appels met appels vergelijken'). Veranderen die omstandigheden, bijvoorbeeld door extra bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging, dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²).
3. Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover voorafgaand aan de taxatie maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen, die een invloed op de waardeverandering kunnen hebben.
4. De uitkomst van de taxatie is één basisbedrag voor de waardeverandering voor 'een gemiddeld perceel'. Vervolgens kunnen nuanceringen in beeld worden gebracht. Bijvoorbeeld op grond van de varianten zoals hierboven genoemd (extra bouwmogelijkheden, beschikkingen). Zo nodig kan een staffel (= nuancing voor grote percelen) worden gehanteerd en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
5. De werkwijze is als volgt:
 - a. Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - b. Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
 - c. De taxatieregisseur licht de aanpak zoals hierboven genoemd toe in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beoogde) taxateur, de opdrachtgevers en de taxatieregisseur;
 - d. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en kan gedurende het taxatieproces steeds benaderd worden voor vragen en/of tussentijds overleg.
 - e. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is;
 - f. De taxateur is verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers.

Checklist transformatie recreatiewoning naar bestaande bouw

Park:	Eemstrand
Datum:	4-4-
Uitgevoerd:	<input checked="" type="checkbox"/>

HUISNUMMER aaa

Stadhagen

Vloeropp. Minimaal 7,5m ² breedte 2,4m hoogte > 2,5 m	Ja
Huis/houtachtig constructie afstaad grander dan 5 meter	Ja
Elk verblijfgebied lichttoetreding 0,6m ² en verdiepte aanwezig	Ja

Checklist

Afdeling	Onderwerp	Bijen	voldoet/voldoet niet Bewerking
afd 2.1	afsluitende stukken van de	NEN 2550	
afd 2.4	overbruggen van hoogteverschillen	Hoogteverschill > 0,22m In vluchtroute te overbruggen door vaste trap of vaste hellendbaan	
afd 2.8	beperking van het ontstaan van een	*Opv. Stoelplaats (open haard) zijn steenachtige of staalvloer materialen toegestaan. *Kookgasof voor is brandveilig. *Afstand tussen rookgasvloer van keuken/keukenraad en brandveilig dijk van een ander bouwwerk ten minste *Open verbindingsgesloten niet in rolluikruimte of	
afd 2.9	beperking van ontwikkeling van brand	*Oppervlakte van constructieonderdelen binnen de woning voldoet aan brandklasse D en rookklasse s2	
afd 2.10	beperking van uitbreidbaar	Hier volgt hier niet een apart brandveiligheidslijn.	
afd 2.11	verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van	Elke woning is een substantieelcompartiment	
afd 2.12	Vluchtroutes	*Hoogtestand tussen punt in verblijfgebied en uitgang winkelring max 45 m *Vlakke doorgang vluchtroutes ten minste 0,5 x 1,7 m	
afd 3.5	werving van vucht	*Uitwendige scheidingconstructie en vloeren boven kruipluimten moeten waterdicht zijn	
afd 3.6	lechververing	*Ventilatie verblijfsruimte ten minste 0,7 dm ³ /m ² en minimaal 7 dm ³ /s *Ventilatie ruimte met kooktoestel ten minste 21 dm ³ /s *Ventilatie rolluukruimte ten minste 7 dm ³ /s, bediening ten minste 14dm ³ /s *Ventilatie opstelplassen gesloten ten minste 1 dm ³ /m ² en minimaal 2 dm ³ /s	
afd 3.7	spatvoorkondeling	spatvormvlakte in elke verblijfsruimte ten minste 3 dm ² /m ²	
afd 3.10	bescherming tegen natte	openbare en buitenstaand scheidingsoverconstructies max 0,05m	
afd 3.11	daglicht	*ten minste 0,5 m ² per verblijfsruimte *Slaapgelegenheid van ca 0,6m ²	
afd 4.1	verblijfgebied en verblijfsruimte	*In totaal ten minste 10m ² verblijfgebied per woning (mag verspreid liggen over de woning) *Hoogte boven vloer van verblijfgebied en verblijfsruimte ten minste 2,1m *ten minste 1 verblijfgebied/verblijfsruimte moet 'woonruimte' van ten minste 7,5m ² overval ten minste 2,4m	
afd 4.2	rolluukruimte	*ten minste 1 rolluukruimte beschikbaar voor elke woning (mag gedeeld worden met andere woningen)	
		*Meeropp. Rolluukruimte ten minste 0,64m ² , breedte ten minste 0,6m hoogte ten minste 2m	
afd 4.7	opstelplassen	*een opstelplass voor een aanrecht en opstelplass voor een kooktoestel *opstelplass aanrecht ten minste 0,7m x 0,4m *opstelplass kooktoestel ten minste 0,4m x 0,4m	
afd 5.2	voorziening voor het afschonen en gebruikken van eeuwde	*cf NEN 2550-1982	
afd 5.3	watervoorkondeling	*cf NEN 1306-1981	
afd 5.5	sigigverstullen van brand	*rookmelders vereist	

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J
Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

J
Monday, February 15, 2021 9:01 AM

J FW: Transformatie van recreatiewoningen en toetsing aan het Bouwbesluit

Ha J en J

Na de ellenlange inhoudelijke sessies over toetsing bouwbesluit ;), is er een nota gemaakt door bureau Nieman voor het toetsen van de recreatiewoningen. Vanuit Coevorden moesten we een reactie geven. J heeft dit met alle bouwinspecteurs besproken J zit in de flexschil en was erbij betrokken). Onderstaand stuur ik een deel van hun opmerkingen, omdat het goed is dat jullie dit weten/in je achterhoofd houden. Rood is mijn reactie.

Van: J <J@coevorden.nl>

Onderwerp: Re: Transformatie van recreatiewoningen en toetsing aan het Bouwbesluit

- onder het stuk van brandveiligheid wordt er volgens mij vanuit gegaan dat elk recreatiewoning/object vrijstaand is. Het kan natuurlijk ook zijn dat recreatiewoningen aan elkaar vast zitten. Denk aan Ermerzand waar er 3 woningen aan elkaar geschakeld zijn. Dan moet er ook goed gecontroleerd worden op brandwerendheid in gemeenschappelijke bouwmuren en daken om onderlinge brandoverslag en branddoorslag te waarborgen. **Dit geef ik door aan J – denk dat hij met zijn achtergrond dit weet, maar beter te vaak dan niet ☺.**
 - bereikbaarheid en bluswatervoorziening in het kader van brandveiligheid blijkt in de praktijk vaak niet goed geregeld te zijn. In dit beleidsdocument staat ook dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met begroeiing, maar dit kan in droge zomers wel een belangrijke factor zijn. De Veiligheidsregio Noord-Oost Gelderland (VNOG) heeft zelfs een speciaal project opgezet in verband met begroeiing op recreatieparken (en dat met name parken op de Veluwe in bosrijke voorzieningen waar weinig bluswatervoorzieningen zijn). **Goede tip! Geef ik mee aan J en J**
 - riolering op recreatieparken is vaak niet geweldig en kent capaciteitsproblemen, als je dit gebruik veranderd naar bewoning kan er overbelasting ontstaan --> verstandig om team infra op tijd mee te laten denken/laten aansluiten zodat we kunnen voldoen aan de eisen van het bouwbesluit **Goede tip! Volgens mij zit J in de beide projectgroepen, maar zal het voor de zekerheid nog eens melden bij J en J**
- J is bij ons "tijdelijk" in dienst de afgelopen tien jaar en is bekend op veel parken en heeft bepaalde parken eerder zelfs al geïnventariseerd ihkv bouwbesluit. Hij gaf aan dat hij zijn gebruikte checklist wel kan aanpassen op dit verhaal en dat als hij ergens anders kan helpen hij dat graag doet. **Dit hadden we onlangs via via gehoord en volgens mij wilde J contact met hem zoeken over het materiaal dat hij heeft van de parken Ermermeer. Als hij ook De Tip heeft geïnventariseerd, dan is een contact met J ook handig. Zouden jullie willen vragen of J en J eens belt om af te stemmen???** Verder gaf hij aan dat er een afstandsmeter nodig is om de controles te kunnen uitvoeren.

Groeten,

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

UITVOERINGSPLAN GEMEENTE COEVORDEN

Het proces

Fase 1: verkenning

1. Gemeente bepaalt welke parken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen.
2. Uitvoeren Quick Scan: een eerste haalbaarheidsstudie waarin wordt onderzocht: is duidelijk wie aan tafel zit met welke positie en mandaat, wat partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent. Hieruit komt een inschatting met een niet-uitputtende lijst van aandachts- en uit te werken punten.
3. Bepalen welke punten bepalend zijn voor het vervolg en direct moeten worden uitgewerkt of onderzocht en welke later kunnen worden opgepakt en het verder uitwerken van deze essentiële punten, zodat er een go/no go besluit kan worden genomen.
4. Tussenbesluit 1: Go/no go/uitstel. Dit is de markering aan het eind van de verkenningsfase.

Twee uitkomsten zijn denkbaar:

- Bij "go": het transformatieproces kan verder en er wordt een **procesovereenkomst** opgesteld. Hierin worden uitgangspunten geformuleerd voor het proces, de taakverdeling tussen de partijen (passend bij de bevoegdheden), met beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten (kostenverhaal en **verevening**). Dit met als doel duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces.
Het college neemt het besluit binnen de gemeente.
- Bij "no go" of "uitstel": het transformatieproces kan (nog) niet verder. Bepaald moet worden wat dan een volgende stap is, kan of moet zijn.

Fase 2: bepalen streefbeeld

5. Het bepalen van het **streefbeeld**: waar willen we naartoe, hoe zou het park er over x jaar moeten uitzien, inclusief de te bereiken meerwaarde (kwaliteitsimpuls).
6. Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld, i.v.m. kostenverhaal en verevening: wat zijn globaal de kosten van alles dat nodig is van A (nu) naar B (streefbeeld) te komen + wat is de daarbij/daaruit te verwachten waardestijging.
7. Bepalen of er n.a.v. de financiële scan wel of niet verevend gaat worden en zo ja, wat de indicatieve vereveningsbijdrage is (te berekenen volgens nog te ontwikkelen uniforme methode). Daarnaast onderzoeken hoe de VvE of de individuele leden of andere eigenaren hun bijdragen gaan betalen.
8. Tussenbesluit 2: Vastleggen van het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de bijbehorende financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) in een **realisatie-overeenkomst**. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat partijen beogen te komen tot een Transformatieplan.

Fase 3: opstellen transformatieplan

9. Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een **Transformatieplan**: - De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (rijks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d. - Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert. - Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering. - Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereeningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.
- 10 Tussenbesluit 3: Vaststellen van het Transformatieplan. Het Transformatieplan wordt als een **juridisch bindende bijlage** aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

Fase 4: bestemmingsplan en uitvoering

(Fase 4 van het transformatieproces valt niet meer binnen het programma, maar wordt opgepakt door de lijnorganisatie).

- 11 Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan) aansluitend bij/voortvloeiend uit het transformatieplan..
- 12 Bepalen van de te volgen strategie voor de ruimtelijke procedure, in verband met de afstemming van de verschillende onderdelen in de procedure en de momenten van besluitvorming in relatie tot de uitvoering(szekerheid).

BROCHURE TASKFORCE

UITGANGSPUNTEN EN BEGRIPPEN

Transformeren is 'onder voorwaarden' mogelijk. Die voorwaarden hangen af van de situatie op het park, maar er zijn wel een aantal gemeenschappelijke uitgangspunten te noemen:

- **'één park, één plan'**: de ervaring heeft geleerd dat ieder park anders is. Dat zit 'm onder meer in de ligging, de geschiedenis, de eigendomssituatie, het gemeentelijk beleid, de wensen van de eigenaren, enzovoorts. Dat betekent ook dat er voor ieder park een eigen transformatieplan opgesteld moet worden. In zo'n plan moet ook het hele park worden meegenomen.
- **Samenwerking**: het maken van een transformatieplan is een opgave die (vertegenwoordigers van) het park en de gemeente samen moeten klaarspelen. Bij sommige parken is de eigenaar de logische gesprekspartner voor de gemeente. Bij parken met een Vereniging van Eigenaren (VvE) is dat het bestuur van de VvE of een werkgroep namens het bestuur.

Omdat het bij parken met meerdere (soms vele) eigenaren ondoenlijk is steeds met iedere eigenaar afzonderlijk te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces. Behalve park en gemeente zijn er meer partijen betrokken bij transformatie. Ook de Provincie Drenthe speelt op een aantal momenten een rol en verder is er de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe (VVP). Dit zijn adviseurs die in de hele provincie werkzaam zijn en de parken en gemeenten ondersteunen bij transformatieprocessen.

- **Meerwaarde:** hiermee wordt bedoeld dat transformeren meer moet inhouden dan het alleen veranderen van de bestemming van een park. Bestaande knelpunten moeten worden opgelost en er moet iets worden toegevoegd; een kwaliteitsimpuls. Wat die precies moet/kan zijn hangt van de situatie af en verschilt dus per park. Het toevoegen van meerwaarde is een eis die de Provincie Drenthe stelt.
- **Kosten:** het doel van transformeren is het vinden van een nieuwe functie/bestemming voor een park. Dat kost geld, maar levert ook wat op: duidelijkheid, een nieuw perspectief voor de toekomst, mogelijk een waardestijging van (percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte is als uitgangspunt genomen dat de kosten die voortkomen uit de transformatie voor rekening van het park komen. Voorbeelden zijn de kosten om het transformatieplan en het bestemmingsplan te maken, kosten voor de verbetering van de inrichting van het park, bijvoorbeeld de woningen, de wegen, het groen, enzovoorts. Kortom: alle ingrepen en verbeteringen die nodig zijn om het park klaar te maken voor de toekomst en haar nieuwe functie of bestemming.
- **Verevening:** hierboven is al benoemd dat transformatie tot waardestijging van (woningen en percelen op) vakantieparken kan leiden. De Drentse gemeenten hebben afgesproken dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn (zie hierboven) en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten zijn, bijvoorbeeld omdat een park er goed bij ligt, er weinig aanpassingen nodig zijn en uit de taxatie een flinke waardestijging blijkt, kan een gemeente besluiten te gaan verevenen. Dat betekent dat het park wordt gevraagd een financiële bijdrage te doen aan de gemeente. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal zij aangeven om welk bedrag het gaat en waaraan dit besteed zal worden; dit moeten doelen zijn op het gebied van recreatie en toerisme. Bij transformaties die met flinke kosten gepaard gaan en waarbij de waardestijging niet zo hoog is, kan de gemeente er ook voor kiezen niet te verevenen.

Het transformatieproces in 4 fasen

FASE 1: VERKENNING

Bepalen mogelijke kandidaten voor transformatie

De gemeente bepaalt welke vakantieparken in beginsel voor transformatie in aanmerking kunnen komen en neemt ze op in haar planning. Parken kunnen bij de gemeente aangeven dat zij getransformeerd willen worden.

Uitvoeren Quick Scan Transformatie: een eerste haalbaarheidsstudie

Als gemeente en park zover zijn dat ze kunnen en willen transformeren, wordt een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Zij vragen of de Taskforce VVP een zogenaamde Quick Scan Transformatie wil uitvoeren. Hierin wordt bekeken of duidelijk is wie de gesprekspartners zijn (eigenaar, bestuur VvE of anders), wat de partijen (park en gemeente) willen en of de situatie zich daarvoor leent (feitelijke inrichting, wettelijke en beleidmatige bepalingen). Hieruit komt een inschatting voor de kansrijkheid van transformatie met een lijst van aandachts- en uit te werken punten.

Bepalen welke van de bij stap 2 genoemde punten bepalend zijn voor het vervolg

Sommige aandachtspunten zijn bepalend voor de vraag of transformatie wel of niet kans van slagen heeft. Die punten moeten daarom als eerste worden uitgezocht. Het park en de gemeente nemen initiatief en voeren uit, zo nodig met externe ondersteuning. De Taskforce VVP adviseert.

Tussenbesluit 1

Als de vorige stappen zijn uitgevoerd zijn er twee uitkomsten denkbaar:

- **'Go'**: het transformatieproces kan verder en er wordt een proces-overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst staan de stappen die genomen moeten worden beschreven, met daarbij de taakverdeling tussen de partijen (park en gemeente), een beschrijving van de inspanningsverplichtingen, de financiële aspecten, enzovoorts. Doel is duidelijke afspraken te maken, verwachtingen op elkaar af te stemmen en partijen te binden aan het proces. De gemeente en het park stellen zo'n proces-overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en ondertekenen deze; dit is een voorwaarde voor het vervolg. De Taskforce faciliteert, de provincie wordt geïnformeerd.
- **'No go' of 'uitstel'**: het transformatieproces kan (nog) niet verder. Het kan zijn dat nader onderzoek nodig is, er inhoudelijke barrières weggenomen moeten worden, dat er eenheid en/of draagvlak gevonden moet worden.

FASE 2: BEPALEN STREEFBEELD

De stappen 5, 6 en 7 gaan over de uitvoering van alles dat in de intentieovereenkomst is opgenomen en leiden gezamenlijk tot stap 8: de realisatie-overeenkomst.

Het bepalen van het streefbeeld

In deze stap bespreken park en gemeente waar het park over een aantal jaar wil/moet staan. Wat is er goed, wat zijn de kwaliteiten, wat zou anders/beter kunnen of moeten, hoe voegen we meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) toe, enzovoort. Het park neemt hiervoor het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage van gemeente). De gemeente neemt deel, stelt randvoorwaarden en stimuleert. De provincie wordt ook betrokken en de Taskforce ondersteunt waar nodig.

Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld

Zoals bij de uitgangspunten benoemd, transformeren kost geld: het streefbeeld wat in stap 5 is bedacht, moet ook daadwerkelijk

worden uitgevoerd en daarnaast zijn er de plan- en proceskosten. Aan de andere kant is er mogelijk sprake van waardestijging. Het is van belang om beide in beeld te brengen. Er is een methode bedacht om dat te doen, met ondersteuning van adviseurs die de kosten berekenen en de waardestijging kunnen taxeren. Omdat nog niet alle kosten bekend zijn, zal dit op hoofdlijnen gebeuren.

Nota Bene: het resultaat van stap 6 kan in een of meerdere rondes leiden tot bijstelling van stap 5 en omgekeerd.

Bepalen of er wel of niet verevend gaat worden

Wanneer uit de eerdere stappen blijkt dat de waardestijging flink groter is dan de te maken kosten, kan de gemeente ervoor kiezen om te gaan verevenen. Wat dat betekent is bij de uitgangspunten beschreven. Als de gemeente ervoor kiest te verevenen zal het park moeten onderzoeken op welke wijze zij de vereveningsbijdrage gaat betalen.

Tussenbesluit 2

In deze stap worden het streefbeeld (beschrijvend, met kaartbeelden) en de financiële consequenties (kosten, baten, de eventuele vereveningsbijdrage en de wijze van betaling daarvan) vastgelegd in een realisatie-overeenkomst. In deze overeenkomst wordt ook opgenomen dat park en gemeente gezamenlijk willen komen tot een Transformatieplan. Park en gemeente stellen in gezamenlijkheid een overeenkomst op (er is een sjabloon beschikbaar) en tekenen deze. Dit is een voorwaarde voor het vervolg.

FASE 3: OPSTELLEN TRANSFORMATIEPLAN

Het onderbouwen en concretiseren van het streefbeeld tot een Transformatieplan

In deze stap worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De onderbouwing van het streefbeeld, de toetsing aan beleid (riks, provinciaal, gemeentelijk), het uitvoeren van de (verplichte) onderzoeken e.d.
- Het bepalen van de acties die nodig zijn om het streefbeeld te bereiken en de wijze van uitvoering.
- Het vastleggen wie de acties uitvoert.
- Het bepalen van de juiste volgorde en het maken van een planning voor de uitvoering.
- Het uitwerken van de financiële paragraaf: In stap 6 zijn de kosten en de waardestijging globaal berekend, in deze stap kunnen ze meer exact worden bepaald. Deze stap omvat de vaststelling van de exacte kosten, het opmaken van overeenkomsten over het kostenverhaal (wie betaalt wat), indien van toepassing het berekenen van de definitieve vereveningsbijdrage en het uitwerken van het moment/de methode van daadwerkelijke betaling.

Voor stap 9 is het park aan zet en schakelt zij zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in. De gemeente neemt deel en stimuleert. De Provincie Drenthe en de Taskforce VVP beoordelen het plan.

Tussenbesluit 3

In deze stap gaat het om het instemmen met het Transformatieplan. Bij de gemeente stemmen burgemeester en wethouders

en/of de raad ermee in, bij het park hangt dat af van de situatie (bestuur VvE, ledenvergadering VvE of anders). Het Transformatieplan wordt als een juridisch bindende bijlage aan de samenwerkingsovereenkomst (zie stap 8.) toegevoegd.

FASE 4: BESTEMMINGSPLAN EN UITVOERING

Opstellen van een bestemmingsplan (omgevingsplan)

Het bestemmingsplan (omgevingsplan) is een logisch voortvloeisel uit het Transformatieplan en legt de verschillende onderdelen juridisch en planologisch vast. Het park neemt het initiatief en schakelt zo nodig professionele advisering en/of ondersteuning in (evt. met bijdrage gemeente). De gemeente neemt deel en stimuleert.

Het bepalen van de te volgen strategie voor de bestemmingsplanprocedure

De gemeente heeft de wettelijke taak een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, de provincie moet dat plan toetsen. Om tot een praktische en vlotte afstemming tussen de verschillende onderdelen in de procedure te komen, zet de gemeente een strategie (volgorde en planning) op, in afstemming met het park en de provincie.

Het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure

Uitvoering van (alle uitvoeringsmaatregelen uit) het transformatieplan

In het bestemmingsplan wordt vastgelegd wat wel en niet mag/kan. In het daarmee verbonden transformatieplan zijn bindende afspraken gemaakt over de uitvoering van maatregelen.

Taxatie!

Toetsing bouwbesluit!



Dalerstraat 38^b
7843 PE Erm
Telefoon (0591) 564036
KvK: 72194960

receptie@bungalowparkermerzand.nl
www.bungalowparkermerzand.nl

Erm, 11 juni 2024.

Beste eigenaren van het park Ermerzand,

Indien u geen of weinig kennis heeft van het transitieproces, nodigen wij u uit om deel te nemen aan een bijeenkomst waar u informatie hierover kunt krijgen.

Deze bijeenkomst is op 27 juni 2024 van 19.00 tot 21.00 uur in de huiskamer van het Centrum Gebouw.

Zoals u ongetwijfeld heeft vernomen is het park in transitie samen met de gemeente Coevorden. De gemeente Coevorden heeft het park de mogelijkheid geboden om gezamenlijk een onderzoek te starten naar de mogelijkheid om het park om te vormen van recreatiepark naar een park met permanente verblijfsmogelijkheid.

De agenda van de avond ziet er als volgt uit:

0. Kennismaking met de leden van de transitiecommissie.

Verder verloop van de bijeenkomst:

1. Informatie over het transitieproces (algemeen)
2. Informatie over het transitieproces op het park(specifiek)
3. Stand van zaken over de nu-situatie van het proces op het Ermerzand
4. Gelegenheid tot het stellen van vragen
5. Afsluiting .

We hopen dat vooral nieuwe eigenaren zich in grote getale melden op deze bijeenkomst, zodat we in ons transitieproces rekening kunnen houden met de gedane opmerkingen.

Graag tot 27 juni a.s.

De transitiecommissie.

Onderwerp:	Uitgangspunten openbare ruimte
Locatie:	teams
Begin:	Wed 10-Mar-21 2:00 PM
Einde:	Wed 10-Mar-21 3:00 PM
Tijd weergeven als:	Voorlopig
Terugkeerpatroon:	(geen)
Vergaderingsstatus:	Nog niet gereageerd
Organisator:	[redacted]
Verplichte deelnemers:	[redacted]
Optionele deelnemers:	[redacted]@hotmail.com

Heren,

Voor vitale vakantieparken is van belang dat wij als gemeente een aantal uitgangspunten formuleren die voor elke te transformeren park als basis kunnen dienen. Deze uitgangspunten worden ook gevraagd om een basis te leggen voor de vertegenwoordiging van park en het mandaat van deze vertegenwoordiging. Hierover hebben [redacted] en ik al een voorbesprekking gehad met een juriste.

De basis voor het bepalen van de uitgangspunten en zal bijlage bijgevoegd:

- het stuk wat [redacted] heeft geschreven
- gesprekverslagen [redacted] en memo

Lukt jullie deze tijd om via teams te overleggen?

Ik heur graag.



Microsoft Teams-vergadering

Neem deel via uw computer of mobiele app

[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

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



ANTWOORDKAART:

1. Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties van de transitie van Ermerzand tot een woonpark?

84%

90

11

12

5

5

107

2. Bent u het eens om het park te transformeren naar permanent wonen?

66%

71

3

3

12

13

13

14

6

6

107

3. Heeft het bestuur uw mandaat om maximaal €5.000,- te investeren in algemene reserves in onderzoeken t.b.v. de transitie? Mochten de onderzoeks kosten hoger worden, dan zal het bestuur in overleg gaan eigenaren?

83%

86

15

15

2

2

103

Ja, het bestuur heeft toestemming om de mogelijke transformatie woonpark te onderzoeken.

Nee, het bestuur mag onderzoeken, maar geen kosten maken en zal vooraf moeten verantwoorden.

Geen mening.

UITNODIGING

Aan: alle eigenaren van Ermerzand

Van: Transitiecommissie

Hierbij nodigen wij u van harte uit voor een themabijeenkomst over de transitie naar een mogelijke woonbestemming van Ermerzand. De bijeenkomst wordt gehouden op **9 december 2023 om 10.00 uur** bij restaurant Wielens, Dorpsstraat 19 te Noord-Sleen.

Graag praten we u bij over de huidige stand van zaken van het onderzoek naar alle consequenties van een eventuele transitie naar een woonbestemming van Ermerzand. Ondanks dat al veel duidelijker is geworden, zijn nog niet alle mogelijkheden in beeld. Hier zal het komende jaar verder aan worden gewerkt. Voor de zaken die al wel duidelijk zijn, hebben wij het volgende programma vastgesteld.

1. Introductie
2. Inleiding en stand van zaken transitie
3. Toelichting taxatie
4. Totale kosten en toekomst
5. Vitale Vakantieparken in de gemeente Coevorden
6. Vitale vakantieparken in de provincie Drenthe
7. Afronding
- PAUZE
8. Vragenronde

Zoals u inmiddels hebt vernomen is het taxatierapport, waarin de waardevermeerdering van uw bungalow is opgenomen, inmiddels naar u toegezonden. Daarbij ontstonden enige vragen bij eigenaren over de waardestijging in relatie tot de vereveningsbijdrage. In het taxatierapport is alleen de waardestijging opgenomen van de gebruikte grond onder de bungalow. De taxateur gaat niet over een vereveningsbijdrage en heeft die daarom niet opgenomen. De vereveningsbijdrage omvat 20% van deze waardestijging. Hopelijk is hiermee nog enige duidelijkheid verschafft. In de bijeenkomst van zaterdag 9 december zal de taxateur zelf ook uitleg geven over de methodiek van de taxatie.

Graag zien we u op deze bijeenkomst om informatie met u te delen, maar ook om uw vragen te beantwoorden of eventuele vragen nader uit te zoeken.

Met vriendelijke groet,
Transitiecommissie Ermerzand

Beste eigenaar van Ermerzand

Hierbij nodigen wij u van harte uit voor een **inloopbijeenkomst op 2 november as tussen 19.00 tot 21.00 uur** in het receptiegebouw op Ermerzand.

In de Nieuwsbrief die onlangs is verspreid werd aangegeven dat deze avond op 12 oktober as. zou worden gehouden. Deze avond op 12 oktober is vervallen en is **verplaatst naar 2 november as.** Dit heeft te maken dat we de aankomende themabijeenkomst van 18 november as. hebben **verplaatst naar 9 december as.** om op 18 november geen combi te maken met de ALV die staat gepland. Daarmee schuift ook deze hieraan vooraf gaande inloopbijeenkomst wat door in de tijd.

Tijdens deze bijeenkomst zullen de transitiecommissie, Vitale Vakantieparken Drenthe (adviseur transformatie) en de gemeente Coevorden aanwezig zijn om al uw vragen te beantwoorden. Of te noteren om de beantwoording mee te nemen in de themabijeenkomst op 9 december as. Daarnaast zullen we zo veel mogelijk vragen noteren om deze mee te nemen in nog te maken overzicht van de mees gestelde vragen en antwoorden. We proberen u hiermee zoveel mogelijk te informeren over de transformatie en het proces waar we nu mee bezig zijn om uiteindelijk individueel een gedegen afweging te kunnen maken. Op deze avond wordt nog geen gemeenschappelijke presentatie gegeven, maar is de gelegenheid om individueel in gesprek te gaan met vertegenwoordigers die bezig zijn met het in kaart brengen van de consequenties bij een eventuele transformatie van recreatie naar wonen.

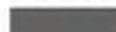
Ter voorbereiding adviseren wij de eerder verzonden documenten goed door te nemen. Check goed uw eigen situatie en beoordeel welke zaken wij voor u nog moeten uitzoeken of welke vragen u nog hebt voordat u een keus kunt maken. Vanzelfsprekend is het financiële verhaal het belangrijkste, echter zullen we die op 9 december as. presenteren of u eerder mailen. Momenteel loopt de taxatie en de toets van het Bouwbesluit. Die uitkomsten hebben we nodig om u op deze vraag antwoord te kunnen geven.

De uitkomsten van de onlangs verzonden enquête over de algemene voorzieningen wordt eerst besproken in de ALV. Het park denkt na en besluit zelf wat te doen met de algemene voorzieningen. Indien deze visie aanpassingen vergt in het bestemmingsplan hebben we nu de gelegenheid dit mee te nemen in het proces van transitie. Bv. eventuele aanpassingen van de gebouwen. Daarnaast kan het ook een bijdrage leveren aan de benodigde kwaliteitsimpuls.

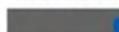
Indien u in de gelegenheid bent de bijeenkomst van 2 november as. te bezoeken, kunt u zich aanmelden via het mailadres transitiecommissie@gmail.com. Indien u niet in de gelegenheid bent deze bijeenkomst te bezoeken en u hebt wel vragen, kunt u ook deze vragen mailen naar dit emailadres.

Met vriendelijke groet en hopelijk tot 2 november as.

Transitiecommissie Ermerzand

 (voorzitter)

Gemeente Coevorden

 (projectleider)

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

Beste eigenaar van Ermerzand

Hierbij nodigen wij u van harte uit voor een **inloopbijeenkomst op 2 november as tussen 19.00 tot 21.00 uur** in het receptiegebouw op Ermerzand.

In de Nieuwsbrief die onlangs is verspreid werd aangegeven dat deze avond op 12 oktober as. zou worden gehouden. Deze avond op 12 oktober is vervallen en is verplaatst naar **2 november as.** Dit heeft te maken dat we de aankomende themabijeenkomst van 18 november as. hebben verplaatst naar **9 december as.** om op 18 november geen combi te maken met de ALV die staat gepland. Daarmee schuift ook deze hieraan vooraf gaande inloopbijeenkomst wat door in de tijd.

Tijdens deze bijeenkomst zullen de transitiecommissie, Vitale Vakantieparken Drenthe (adviseur transformatie) en de gemeente Coevorden aanwezig zijn om al uw vragen te beantwoorden. Of te noteren om de beantwoording mee te nemen in de themabijeenkomst op 9 december as. Daarnaast zullen we zo veel mogelijk vragen noteren om deze mee te nemen in nog te maken overzicht van de mees gestelde vragen en antwoorden. We proberen u hiermee zoveel mogelijk te informeren over de transformatie en het proces waar we nu mee bezig zijn om uiteindelijk individueel een gedegen afweging te kunnen maken. Op deze avond wordt nog geen gemeenschappelijke presentatie gegeven, maar is de gelegenheid om individueel in gesprek te gaan met vertegenwoordigers die bezig zijn met het in kaart brengen van de consequenties bij een eventuele transformatie van recreatie naar wonen.

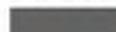
Ter voorbereiding adviseren wij de eerder verzonden documenten goed door te nemen. Check goed uw eigen situatie en beoordeel welke zaken wij voor u nog moeten uitzoeken of welke vragen u nog hebt voordat u een keus kunt maken. Vanzelfsprekend is het financiële verhaal het belangrijkste, echter zullen we die op 9 december as. presenteren of u eerder mailen. Momenteel loopt de taxatie en de toets van het Bouwbesluit. Die uitkomsten hebben we nodig om u op deze vraag antwoord te kunnen geven.

De uitkomsten van de onlangs verzonden enquête over de algemene voorzieningen wordt eerst besproken in de ALV. Het park denkt na en besluit zelf wat te doen met de algemene voorzieningen. Indien deze visie aanpassingen vergt in het bestemmingsplan hebben we nu de gelegenheid dit mee te nemen in het proces van transitie. Bv. eventuele aanpassingen van de gebouwen. Daarnaast kan het ook een bijdrage leveren aan de benodigde kwaliteitsimpuls.

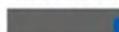
Indien u in de gelegenheid bent de bijeenkomst van 2 november as. te bezoeken, kunt u zich aanmelden via het mailadres transitiecommissie@gmail.com. Indien u niet in de gelegenheid bent deze bijeenkomst te bezoeken en u hebt wel vragen, kunt u ook deze vragen mailen naar dit emailadres.

Met vriendelijke groet en hopelijk tot 2 november as.

Transitiecommissie Ermerzand

 (voorzitter)

Gemeente Coevorden

 (projectleider)

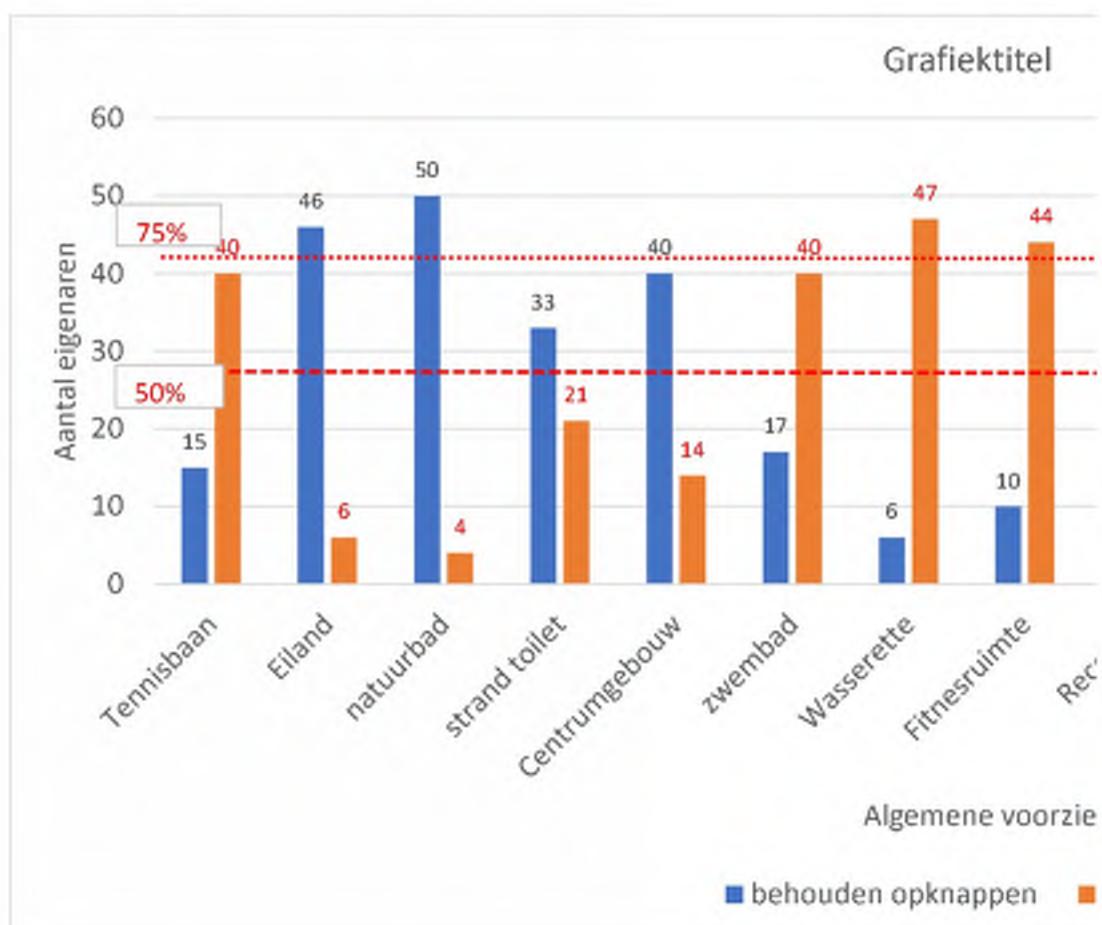
Toelichting grondslagen

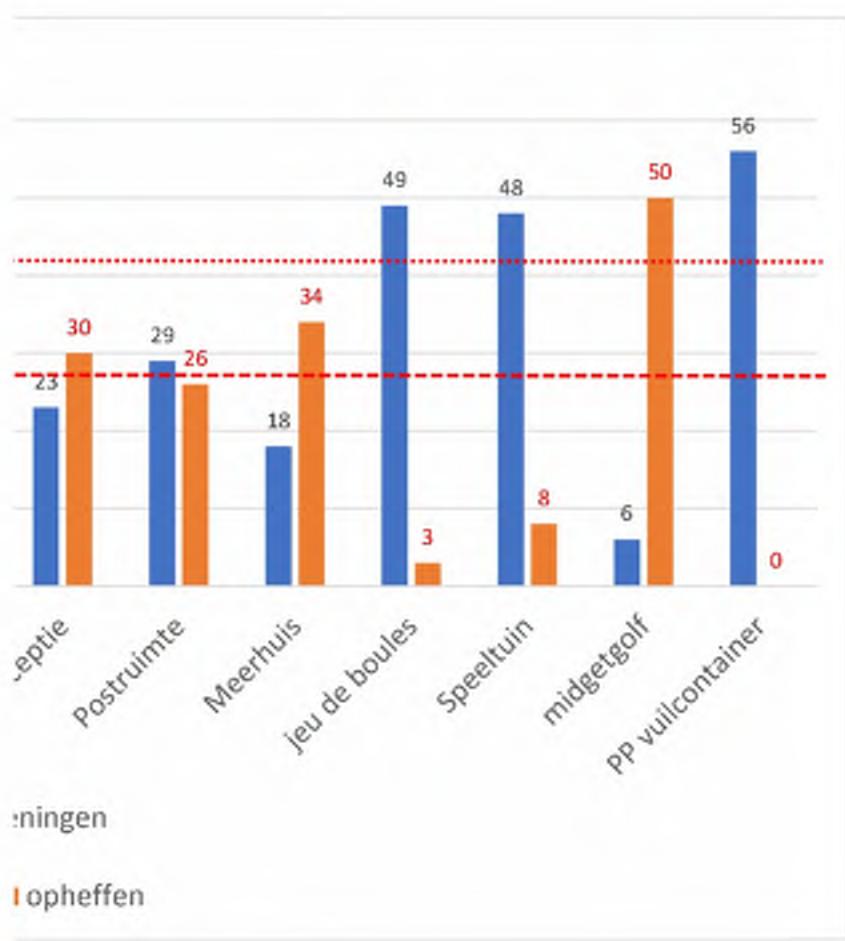
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

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

	behouden	opknappen	opheffen
Tennisbaan		15	40
Eiland		46	6
natuurbad		50	4
strand toilet		33	21
Centrumgebouw		40	14
zwembad		17	40
Wasserette		6	47
Fitnesruimte		10	44
Receptie		23	30
Postruimte		29	26
Meerhuis		18	34
jeu de boules		49	3
Speeltuin		48	8
midgetgolf		6	50
PP vulcontainer		56	0





Vakantiepark Ermerzand, vlakbij Erm, moet wordt momenteel onderzocht of het bungalowpark een soort nieuwe woonwijk van Erm wordt. Met dat uitgangspunt start-is het park samen met de gemeente Coevorden de komende weken bezig met een zogeheten 'stedenbouwkundige analyse'. "De eerste opzet is om een duidelijk beeld te hebben waar we met het park naartoe willen en wat er dan allemaal moet gebeuren."

Dat zegt projectleider [J] die namens de gemeente het project 'Vitale Vakantieparken Ermerzand' uitvoert. Ermerzand is met 195 vakantiehuisjes een groot park met als bestemming recreatie. "Ondertussen zien we hier de afgelopen jaren een toename van langdurige bewoning. Bewoning en recreatie gaan niet altijd goed samen, aangezien er een ritmeverschil bestaat tussen bewoners en recreanten, waardoor het zo kan zijn mensen last van elkaar hebben. Iemand die ergens woont en de volgende dag vroeg op moet, kan overlast ondervinden van mensen die vakantie vieren. We vinden de gemeente het daarom wenselijker om per park te kiezen voor één bestemming." Plannen daartoe lagen er vorig jaar al, maar het onderzoek kwam nog niet van de grond kostte meer tijd.

Dat er deels al langdurige bewoning plaatsvindt, heeft volgens [J] te maken met verschillende ontwikkelingen. "In de eerste plaats omdat voor ruim veertig huisjes jaren geleden al beschikkingen zijn afgegeven op basis waarvan de eigenaren er langdurig mogen wonen. Daarnaast zien we dat enkele recreatielowoningen worden verhuurd voor langdurige bewoning en vindt ook ongeoorloofd gebruik plaats, in de vorm van permanente bewoning in recreatielowoningen."

Voor Ermerzand is permanente bewoning volgens de gemeente Coevorden de beste optie, zegt [J]. "Die keuze heeft te maken met de kwaliteit van het park, maar ook met de ligging tegen het dorp Erm aan. Kiezen we hier voor een soort woonwijk, dan ontstaat er geen nieuw dorpje in het buitengebied, zogezegd."

De komende tijd moet onderzocht worden wat er allemaal nodig is van het park een woonwijk te maken. [J] "Dat heeft nogal wat voeten in de aarde, want er moet bijvoorbeeld besloten worden wat er gaat gebeuren met bestaande voorzieningen op het park, maar ook met zaken als groen, wegen, riolering, verlichting en parkeren. We gaan dit proces nu in, in overleg met de eigenaren, met als doel om nog dit jaar met een 'transformatieplan' een besluit te nemen hoe het verder gaat. De afspraak daarbij is dat er, zolang dit onderzoek loopt, niet handhavend wordt opgetreden op ongeoorloofd gebruik."

Momenteel staan er op het vakantiepark meerdere vakantiewoningen te koop. Hoe dat komt, daar heeft [J] niet het volledige zicht op. "Het kan zijn dat het lopende onderzoek meespeelt en dat eigenaren van woningen het zekere voor het onzekere kiezen, nu er nog geen definitief besluit is genomen over de toekomst van het vakantiepark." Voor de veertig woningen met een beschikking geldt dat permanent wonen in toegestaan. Voor alle andere 155 woningen geldt dat er pas uitsluitsel is over de definitieve bestemming als het transformatieplan rond is. En of er een definitieve keuze voor een vastgesteld dat het een woonbestemming wordt gemaakt.

Met opmerkingen [TB1]: Moet; het is geen eis

Met opmerkingen [TB2]: Het is niet alleen het uitgangspunt van de gemeente

Met opmerkingen [TB3]: Svp. Of anders alleen voorzitter heeft opmaken toegepast: Doorhalen

Met opmerkingen [TB4]: Of: voor dit park uitvoert. Het project Vitale vakantieparken wordt uitgevoerd door [J]

Met opmerkingen [TB5]: Niet van de grond bekend, niets mee gebeurd en dat is niet zo

Met opmerkingen [TB6]: Het park kan er ook nog voor gezien dat de woonbestemming niet doorgaat en het park de recreatieve bestemming behoudt.

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 Verevening



In het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden valt regelmatig het woord 'verevening'. Wat is verevening eigenlijk? En wanneer is het aan de orde?

Het grote plaatje – vitalisering vakantieparken

In het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden gaan we met eigenaren van 17 parken en/of met de eigenaren van de huisjes op de parken in gesprek. We willen graag samen met hen kijken hoe we met inspanning van hun en ons de parken een goede toekomst kunnen geven. Want uit onderzoek blijkt dat sommige parken minder aantrekkelijk zijn voor toeristen. Of misschien nu nog wel, maar naar verwachting in de toekomst niet meer. Het gaat om toeristen die Drenthe bezoeken en een paar dagen of in de zomer een paar weken een huisje willen huren. Of om toeristen die ergens anders wonen en regelmatig in het weekend in een eigen vakantiehuisje willen verblijven. De parken zijn vaak al iets ouder, terwijl de wensen van toeristen veranderen. We maken een plan per park hoe we dit gaan doen.

We doen dit niet alleen in Coevorden. Alle Drentse gemeenten zijn samen met de provincie aan de slag om de recreatiesector in Drenthe te versterken. De vakantieparken en -huisjes maken daar deel van uit.

Sommige parken hebben geen toekomst meer als vakantiepark. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn. Met deze parken gaan we in gesprek over een 'transformatie'; een verandering van bestemming. Verandering naar bijvoorbeeld een woonpark als dit mogelijk is. Het gaat dan om het bestaande niet-recreatieve gebruik 'netjes te regelen'.

Een vakantiepark krijgt als bestemming een woonpark

Het veranderen van een bestemming van vakantiepark naar woonpark is een lange weg. En het kan niet zomaar. Daar worden verschillende eisen en randvoorwaarden aan gesteld. Vanuit de provincie en de gemeente en op basis van de regels die we hebben afgesproken over het gebruik van onze natuur, het landschap en de ruimte. Zo stelt de provincie als voorwaarde dat een wijziging van de bestemming voor een meerwaarde, een kwaliteitsimpuls in het gebruik van de ruimte zorgt. Maar ook zijn er andere eisen voor een woning dan voor een vakantiehuisje. De Drentse gemeenten en de provincie ontwikkelden samen een stappenplan om deze bestemmingswijziging goed te doorlopen. Dit is te lezen in een folder (https://www.vitalevakantieparkendrenthe.nl/downloads/Vakantiepark_transformatie_fold er.pdf).

Kosten om een vakantiepark te veranderen naar een woonpark

Aan het veranderen van de bestemming van een vakantiepark zijn kosten verbonden. Hierbij kun je denken aan kosten voor het maken van de plannen. Zo maken de eigenaren samen met de gemeente een transformatieplan en er moet er een bestemmingsplan voor het park komen. Om een goed plan op te stellen is onderzoek nodig naar bijvoorbeeld de wegen en gebouwen op het park. Daarnaast naar de bouwtechnische kwaliteit en veiligheid van de vakantie huisjes. Ook de meerwaarde door de wijziging van de bestemming moet worden onderzocht. Daarna ontstaan er kosten om zo nodig zaken aan te pakken. Verbouwen van de huisjes is na toetsing misschien nodig om aan de eisen van het bouwbesluit te voldoen, verbeteren van wegen of groen of er moeten andere voorzieningen komen.

Opbrengsten van de wijziging van een vakantiepark naar een woonpark

Wanneer de bestemming van een vakantiepark verandert naar een woonpark, kan er een waardestijging ontstaan. Als de bestemming van recreatie wijzigt naar een mogelijkheid om er permanent te wonen, wijzigt over het algemeen de waarde van het perceel. Bij een

verandering van de bestemming moet er dus een goede taxatie plaatsvinden. Deze stap is een onderdeel van het stappenplan transformatie.

Kostenverhaal en verevening

Bij ontwikkelingen waarbij de eigenaren profiteren van een bestemmingswijziging, komen de kosten voor rekening van de eigenaren. Dit geldt ook bij een bestemmingswijziging van een vakantiepark naar een woonpark. Dit noemen we kostenverhaal.

Bij verevening gaat het om het vragen van een financiële bijdrage van de eigenaren van het park en/of de vakantiehuisjes. De eigenaren krijgen een voordeel. Hun vakantiehuisje/perceel wordt meer waard. De eigenaren betalen een deel van dit financiële voordeel aan de gemeente. De gemeente gebruikt dit geld om te investeren in de toeristisch, recreatieve sector in Coevorden.

Daarmee leveren de eigenaren die een voordeel krijgen uit de bestemmingswijziging een bijdrage aan het doel van het programma: de vitalisering van alle parken in Coevorden.

Een nadeel van de bestemmingswijziging is dat deze recreatieve sector kleiner wordt. Parken die nu een vakantiebestemming hebben verdwijnen dan. Het voordeel is dat het aanbod dat overblijft ook daadwerkelijk goede accommodatie biedt aan de toerist.

De afspraken worden per park vastgelegd in het plan.

De hoogte van het bedrag

In heel Drenthe is dezelfde keuze gemaakt. Een eventuele vereveningsbijdrage is afhankelijk van de balans tussen de kosten en de verwachte waardestijging.

Het bedrag dat per eigenaar betaald wordt, hangt af van zowel de waardestijging van het perceel als van de kosten die gemaakt moeten worden:

- a. De kosten per huisje voor de aanpassingen zodat deze voldoet aan de eisen voor woningen.
- b. De kosten voor de gezamenlijke eigenaren voor de plannen, onderzoeken en mogelijke aanpassingen in het park.

En als er geen meerwaarde is of na aftrek van kosten niets overblijft?

Dan is er geen aanleiding voor verevening. Het kan ook zijn dat de kosten hoger zijn dan de meerwaarde. Samen met de park eigenaar of eigenaren van de vakantiehuisjes spreken we af hoe de kosten dan worden betaald. Dat leggen we vast in het plan per park.

Wat vraagt de gemeente aan verevening?

Op dit moment werken we aan een voorstel/advies, dat we ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad. Hierin werken we uit hoe we verevening willen toepassen. Naar verwachting kiezen we voor een percentage van het saldo van de waardestijging min de kosten. Zodat alle eigenaren een vergelijkbare inbreng hebben in relatie tot de waardestijging die voor hen ontstaat. Ook wordt het vastgelegd in de zogeheten 'structuurvisie'.

Meerwaarde is geen geld

De meerwaarde die ontstaat door de bestemmingswijziging, is tot het moment dat de eigenaar de vakantiewoning verkoopt een meerwaarde op papier. Het levert de eigenaar geen contant geld op. Hoe betalen de eigenaren dan de vereveningsbijdrage? In eerste instantie is dit aan de eigenaar zelf. Of hij betaalt de bijdrage uit eigen middelen, of hij leent de bijdrage. Per park kijken we welke knelpunten ontstaan bij welke eigenaren. Dan zoeken we gezamenlijk naar een oplossing.

Vragen?

Als u na het lezen van dit memo nog vragen heeft, dan willen we graag proberen die te beantwoorden. Sommige vragen kunnen we wellicht nog niet beantwoorden, omdat we er nog een uitwerking voor Coevorden moet worden gemaakt. Stuurt u uw vraag naar 'vvpcoevorden@coevorden.nl', dan nemen wij contact met u op.

Verzonden: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vergadering 19 februari 2021 1330 uur

Dag [REDACTED]

Vorige keer hebben we afgesproken dat we vandaag de quick scan definitief zouden maken en het stappenplan transformatie zouden doornemen, zodat men een beeld heeft van het proces en de stappen die komen. Ik heb dat stappenplan op 5 februari naar jou gestuurd. Heb jij het doorgestuurd naar de leden van het CvE-bestuur?

groet,

[REDACTED]
transformatieadviseur



06 [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ced.nl>
Verzonden: vrijdag 19 februari 2021 8:42
Aan: Secretaris CVE Ermerzand <[REDACTED]@bungalowparkermerzand.nl>; [REDACTED]
<[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Re: Vergadering 19 februari 2021 1330 uur

Hallo [REDACTED]

Ik zal hem gelijk even aanmaken.

Met vriendelijke groet / With kind regards,

Ing. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel. + [REDACTED]

Mobiel +31 6 [REDACTED]

[REDACTED]@ced.nl

www.ced.nl



Van: Secretaris CVE Ermerzand <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>

Verzonden: vrijdag 19 februari 2021 08:35

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@ced.nl>; [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl

<[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: Vergadering 19 februari 2021 1330 uur

Hoi [REDACTED] en [REDACTED]

Vanmiddag om half twee hebben wij een vergadering.

Echter hebben we nog geen uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan de teams omgeving.

Kunnen wij die nog verwachten of gaat het niet door?

--
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

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

Verzonden: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Friday, April 23, 2021 1:55 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED] RE: Verslag en samenvatting van transitie vergadering 4 (19 maart 2021)
Bijlagen: [REDACTED] Kwaliteitskaarten VVP versie 23feb21.pptx; Handleiding versie 11 feb21.docx

Dag allen,

Zoals vanochtend afgesproken de set Kwaliteitskaarten en de handleiding erbij.

groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Vitale Vakantie-
parken Drenthe

[REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl

06 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Van: Secretaris CVE Ermerzand <[REDACTED]@bungalowparkermazand.nl>
Verzonden: zondag 18 april 2021 10:30
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: 080 Donk van H. <[REDACTED]@kpnmail.nl>; [REDACTED]@4fox.nl; Penningmeester CVE Ermerzand
<[REDACTED]@bungalowparkermazand.nl>
Onderwerp: Verslag en samenvatting van transitie vergadering 4 (19 maart 2021)

Hoi Allemaal,

Hierbij het verslag en samenvatting van onze laatste vergadering.

--
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

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

Sessie kwaliteitskaarten park Ermerzand

Gehouden op 30 september 2022 in aanwezigheid van:

Namim Ermerzand:	J	J	J	J	J	J
Namens gemeente Coevorden:	J	J	J	J	J	J
Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe:	J	(verdag)				

Tijdens deze sessie zijn alle 42 kwaliteitskaarten doorlopen, als hulpmiddel om voor de verschillende onderdelen vast te stellen hoe de huidige situatie is en wat de gewenste of noodzakelijke situatie na transformatie is. Hieronder is van iedere kaart de huidige ('nu') en toekomstige ('straks') beschreven. Als 'nu' en 'straks' gelijk zijn is er geen actie nodig, waarbij dat niet zo staat er actiepunten benoemd. Deze zijn doorlopend getrouw gehouden, geel gemarkeerd en park en/of gemeente kunnen hieruit openen met welke zaken ze aan de slag moeten, danwel in overleg moeten gaan.

Geel over de omgeving

Geel over het park

Geel over het erf van de woning

Geel over de woning

Kaart nr.	Nu; omschrijving van de huidige situatie	STRAKS: Gewenste situatie	Akkoord	
	De onderstaande cijfers corresponderen met de kwaliteitskaarten		Park	Gemeente
1. Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – toegang terrein	Het park is quasi-niet openbaar toegankelijk (slagboom en hekwerk) en de ondergrond van de wegen en paden is van de VvE. In de praktijk gaat de slagboom voor iedereen open en zijn er de nodige doorgangen in de hekken gemaakt. Actie:	Idee van discussie: slagboom en hekken zijn te zwaar als de voordeur van een appartementengebouw en vormen een psychologische en fysieke barrière, dat heeft voor- en nadelen. A1 Discussie over wel/gem toegankelijkheid voor iedereen moet worden gevoerd. Hangt ook samen met de wille van de gemeente over de (gewenste) openbaar en het wel of niet in eigendom hebben van de wegen e.d.	park	gem
2. Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – begrenzing park	Het park heeft een natuurlijke begrenzing (water en beplanting).	Idee als bestaand. Handhaven van de huidige situatie.	V	V
3. Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – ontsluiting terrein	Er is één toegangsweg, met enkele (informatieve) uitgangen die in geval van nood als vluchtwegen te voet gebruikt kunnen worden.	Idee, met aandacht voor de locatie/instelling van de vluchtwegen. En een goede otsluiting voor alle hulpdiensten. A2 Onderzoeken of een extra otsluiting en/of vluchtweg wenselijk is.	park	gem
4. Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – doorgaand verkeer	Alleen bestemmingsverkeer, beperkt doorgaand voetgangersverkeer.	Discussie over toegankelijkheid, zie ook kaart 1. A3 Bekijken of doorgaande voetpaden, bijvoorbeeld langs het strand, wenselijk en mogelijk zijn.	park	gem
5. Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – openbaar vervoer	Geen openbaar vervoer.	Idee.		
6. Ruimtelijke opzet – inpassing in het landschap – mate van inpassing	Het park is als onderdeel van het Frieseemeergebied goed opgenomen in het landschap.	Idee.		
7. Ruimtelijke opzet – inpassing in het landschap – collectief groen	Overwegend gebiedswege beplanting.	Idee.		
8. Ruimtelijke opzet – vindbaarheid binnen het park – wegstructuur	Vrij overzichtelijke structuur: een lus met enkele aftakkingen.	Idee.		
9. Ruimtelijke opzet – vindbaarheid binnen het park – oriëntatie	Beelding is verouderd, huisnummering kan beter zichtbaar.	De beelding is oppgeschoond/vernieuwd en de huisnummers zijn goed leesbaar.		
Actie:	A4 Plan maken voor oprichting en verwijging van de borden.	park		
10. Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterafvoer	Hemelwater wordt over het algemeen voldoende opgevangen in de grachten langs de weg en het groen (zandgrond), afwatering op het meer. Op sommige plekken ligt het park lager dan het omliggende bos, dat levert knelpunten op. De provincie en het waterschap beheert het. Ermermeer heeft enkele meters langs de oevers in eigendom en onderhoud: de oevers en het strand. Geen knelpunten.	Er zijn maatregelen genomen om de wateroverlast op de laggedeelen te voorkomen, bijvoorbeeld door de aanleg van was's en/of gaintkoffers.		
Actie:	A5 In kaart brengen waar de knelpunten zich bevinden en welke maatregelen mogelijk/noodzakelijk zijn. Naar beeld van zaken wordt hiervoor een (uitvoer)plan gemaakt en uitgevoerd.	park	gem	
11. Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterafvoer	Gemengd stelsel, niet steeds meer afkoppeling. Regen rioolwater, niet aansluiting buiken park op gemeentelijk hoofdriool. Riool is op rich van goede kwaliteit, maar lang gedimensioneerd (niet berekend op intensief gebruik, met toename verharding). Daardoor enkele lokale knelpunten. Discussie over rioolbelasting.	Rioolstelsel dat past bij het gebruik als woerpark. Helderheid over rioolbelasting.		
Actie:	A6 Er wordt een plan gemaakt voor een zodanige invulling van het rioolstelsel (deels afkoppelen, deels gemengd houden) dat duurzaam functioneert, ook bij volledige bewoning. A7 Er komt duidelijkheid over verantwoordelikheden, kosten e.d.	park	gem	
12. Kwaliteitsniveau – wegen en paden – kwaliteit	De kwaliteit van de weg is matig, met name de toplaag.	De kwaliteit van de weg is verbeterd. Zie bij kaart 14.		
Actie:				
13. Kwaliteitsniveau – wegen en paden – verharding				

	De hoofdweg is verhard en asfalt, de paden/toeristen zijn halfverhard.	Er is een keuze gemaakt voor een bij de functie passende inrichting/wijze van verharding. Dat kan handhaving van de bestaande situatie zijn (met best onthoud) of een ander, meer open type verharding. Zie bij kaart 14.			
14. Kwaliteitsniveau – wegen en paden – beheer en onderhoud	Onderhoud was planmatig, maar nu incidenteel vervaagde gebrek aan middelen, afwijchen van de toekomst (wel/geen transformatie, eigendom blijft bij VvE of gemeente neemt over) en de afloop van de erfpacht.	Er is duidelijkheid over het eigendom en beheer van de weg in de toekomst. Er ligt een gedragend plan voor een passende verbetering van de weg, met een planning en financiering. Duidelijkheid geven over eigendom en beheer van de wegen gemeente, VvE of andersins, inclusief duidelijkheid over de gevolgen hiervan voor de gemeentelijke belastingen.	park	gem	
	Actie:	A8			
		A9	Oprullen van een gedragen plan. Als de weg bij de VvE blijft valt de VvE stelsel op en neemt dit mee in het streetbeeld/transformatieplan; de gemeente adviseert.	park	gem
15. Kwaliteitsniveau – groen – soortenvrijheid	Er is een grote diversiteit aan soorten groen in het collectieve deel van het park (dus buiten de particuliere tuinen).	Idee.			
16. Kwaliteitsniveau – groen – beheer	Het groenbeheer vindt planmatig plaats, door een beoefenaar met ondersteuning van vrijwilligers.	Idee.			
17. Ruimtelijke opzet – parkeren – locatie parkeerplaatsen	Er zijn enkele gecontroleerde parkeerplaatsen, onder meer bij de ingang en de receptie. bij de woningen is, gezien de wij kleine erven, officieel plaats voor één auto per woning, maar in de praktijk staan er meer. Hier en daar staan campers geparkerd. Dat mag officieel niet volgens het huishoudelijk reglement, maar gebeurt wel en er wordt niet op gehandhaafd.	Er is voldoende ruimte voor gecontroleerde parkeren en parkeren op/nabij eigen erf, waar mogelijk twee plaatsen per woning. Hierbij worden ook de parkeermomenten berücksichtigen. Er is duidelijkheid over het stallen van campers.			
	Actie:	A10	Er wordt een plan gemaakt voor het parkeren, met aandacht voor zandalen, locatie op of bij het erf en in de duinen.	park	gem
		A11	Bij het plan wordt ook de positie van campers berücksichtigen.	park	gem
18. Ruimtelijke opzet – parkeren – aantal parkeerplaatsen	Zie kaart 17				
19. Ruimtelijke opzet – voorzieningen – type voorzieningen	De kleine voorzieningen/infrastructuur zijn voldoende aanwezig.	Er is een keuze gemaakt voor de voorzieningen: in stand houden, moderniseren, veranderen of slopen, inclusief keuzes voor eigendom, beheer e.d.			
	De volgende voorzieningen zijn aanwezig, alle in eigendom van de VvE: overdekt zwembad, gebouw met receptie, zaal en fitnessruimte, speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, strandstrand, tennisbaan. Voor veel van deze voorzieningen geldt dat ze onder druk staan qua gebruik en staat van onderhoud.				
	Actie:	A12	Er wordt een plan gemaakt voor de (toekomst van de) voorzieningen.	park	gem
20. Ruimtelijke opzet – voorzieningen – nutsvoorzieningen	Gas, water, elektra, glasvezel aanwezig. Exacte ligging leidingsnetwerk niet overal duidelijk.	De ligging van de infrastructuur is voor zover noodzakelijk goed in kaart gebracht. Voor de waterleiding is de meest efficiënte optopping gekozen en waar nodig uitgevoerd.			
	Waterleiding is in discussie; er is nu een aardketing voor het gehele park. Veranderen daarvan is ingewikkeld en duur.				
	Actie:	A13	In kaart brengen van de ondergrondse infra, voor zover noodzakelijk.	park	
		A14	Specifiek aandacht voor de waterleiding.	park	
21. Ruimtelijke opzet – voorzieningen – afvalinzameling	Afval wordt zelf ingezameld in centrale voorzieningen. Gedetailleerde scheiding van afvalstromen. Eigenaren betalen wel afvalstoffenheffing, maar afval wordt niet opgehaald en geen afvalpas voor grofvuil e.d.	Er is een keuze gemaakt voor de afvalinzameling: park of gemeente, met keuzes over de aard en wijze van afvalschieding, de wijze van ophalen (centraal, klak's, ontslengendo) en de kosten.			
	Actie:	A15	Plan maken voor de afvalinzameling.	park	
22. Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – verkeersveiligheid	Over het algemeen goed ingericht als 'erf', met verkeersregels.	Idee.			
23. Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – openbare verlichting	Aanwezig. Discussie of er voldoende verlichting is.	Verlichting pastend bij de gemaakte keuzes (sociaal veilig, voorkomen lichtvervuiling)			
	Actie:	A16	Er worden keuzes gemaakt ten aanzien van de aard en hoeveelheid van de openbare verlichting.	park	gem
24. Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – richting op de paden	Over het algemeen goed, bij de bosrand enkele donker plekken.	Idee en actie 16.			
25. Ruimtelijke opzet – ruimte – gezamenlijk gebruikte ruimte	De VvE bezit de volledige ondergrond. Iedere woninggoedraadlid van de VvE heeft het gebuiksrecht van 158 m ² voor woeling + tuin. De rest van de ruimte is collectief. Dat gaat over de weg, groen-, bos- en overtrokken, parkeerplaatsen en de gezamenlijke voorzieningen.	Er zijn keuzes gemaakt over de verhouding collectieve en private grond en wel/geen posities van de gemeene daarin.			
	Actie:	A17	Er worden keuzes gemaakt over het collectieve en het private bezit/gebruik en die keuzes worden zo nodig uitgewerkt en uitgevoerd.	park	

26.	Beeld – erfafscheiding – type erfafscheidingen Het 'eigen' erf mag worden afgescheiden op een wijze zoals omschreven in het huishoudelijk reglement/statuten. De praktijk is geheel anders, hoewel zich weinig concessies voordoen. Aanleiding:	Er is duidelijkheid over de aard en wijze van erfafscheiding en de wijze waarop dit is vastgelegd. A18 Keuzes maken over aard en wijze van erfafscheidingen en verwerken daaronder in de relevante documenten.	park
27.	Beeld – erfafscheiding – zicht op de erven In principe wordt de achterzijde van de woningen afgeschermd door beplanting. Dit neemt toe.	Zie zaak 18.	
28.	Beeld – erfbeplanting – mate van verharding Kleine erven met soorten vrij veel verharding, grote oppervlakken collectief en onherbare groen.	Er zijn heldere keuzes gemaakt over de toegestane hoeveelheid verharding per woning, afhankelijk van hetgeen bij kaart 25 is genoemd. A19 Bij zaak 17 meenemen welke mate van verharding acceptabel is.	park gem
29.	Beeld – erfbeplanting – soorten begroeiing Gevoordeerd.	Ideeën.	
30.	Beeld – erfbeplanting – staat van onderhoud Over het algemeen goed, minder bij de verhuurde woningen.	Ideeën.	
31.	Duurzaamheid – waterberging – infiltratie De kaart 10.		
32.	Ruimtelijke opzet – parkeren – locatie op erf De kaart 17.		
33.	Ruimtelijke opzet – parkeren – overdekt parkeren Carports staan volgens statuten niet, maar komen wel voor. Aanleiding:	Onderhoudbaarheid over (waar) wel/geen carports. A20 Er worden keuzes gemaakt over het wel/niet toestaan van carports en zo ja, de situering.	park gem (beter exemplarisch)
34.	Beeld – woning – plaats op de kavel Standartaanwezig van reeksen van drie geschakelde woningen in een groene ruimte, met een 'erf' van 158 m ² voor woning en tuin. In de praktijk grote variatie in relatieve ligging, mate van openheid of beschutteheid en ligging ten opzichte van elkaar.	Zie ook kaart 25.	
35.	Beeld – woning – bouwmassa Een bouwlaag, zonder kpt. Regels uit bestemmingsplan over massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen zijn ruimtelijker dan die in de statuten. Of is verwant.	Er is een heldere regeling die in alle relevante documenten gelijk is.	
	Aanleiding:	A21 Er worden heldere regels voor massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen gesteld. Deze worden opgenomen in zowel het bestemmings-/omgevingsplan als de statuten.	park gem
36.	Beeld – woning – bouwtijl Een type woning: geschakelde bungalow. Regels over kleur, materialgebruik en handhaving beeldbegrenende schoorsteen die niet alle worden nageleefd, noch gehandhaafd.	Zie kaart 35	
	Aanleiding:	A22 Zie kaart 35	park gem
37.	Beeld – woning – bouwmogelijkheden De kaart 35.		
38.	Beeld – uitbreiding – aan- en bijbouwen De kaart 35.		
39.	Beeld – uitbreiding – situeren uitbreiding De kaart 35.		
40.	Beeld – uitbreiding – vergunningswijz bouwen De kaart 35.		
41.	Kwaliteitsniveau – toestand – Bouwbesluit Alle rechtmatig permanent bewoonde woningen zijn getoetst.	Alle woningen zijn gecontroleerd, waarbij tips zijn meegegeven over de kansen voor verdurezetting. A23 Op zo efficiënt mogelijke wijze alle woningen controleren, inkening houdend met het bestemmingsplan dat voor alle woningen gelijk is, waarbij de deskundige ook kijkt naar de mogelijkheden voor verdurezetting.	park gem
42.	Kwaliteitsniveau – onderhoud – staat van onderhoud woningen Winkelend.	Naar verwachting verbeterd omdat transformatie tot investeringen zal leiden.	

Rubriek 1: verkeer, parkeren, ontsluiting

1.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – toegang terrein Het park is quasi-niet openbaar toegankelijk (slagboom en hekwerk) en de ondergrond van de wegen en paden is van de VV. In de praktijk gaan de slagboom voor iedereen open en zijn er de nodige doorgangen in dehekken gemaakt.	Punt van discussie: slagboom en hekken zijn te zien als de voordeur van een appartementengebouw en vormen een psychologische en fysieke barrière. Dat heeft voor- en nadelen.	
	Aanleiding:	A1 Discussie over wel/geen toegankelijkheid voor iedereen moet worden gevoerd. Hangt ook samen met de visie van de gemeente over de (gw)onruite openbaar en het wel of niet in eigendom hebben van de wegen e.d.	park gem

3.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – omsluiting terrein Er is één toegangsweg, met enkele (in)formele uitgangen die in geval van nood als vluchtwegen te voet gebruikt kunnen worden.	Ideeën, met aandacht voor de locatie/omrichting van de vluchtwegen. En een goede omsluiting voor alle hulpdiensten.		
Able:	A2	Onderzoeken of een extra omsluiting en/of vluchtweg wenselijk is.	park	gem
4.	Ruimtelijke opzet – verbonden met de omgeving – doorgaand verkeer Alleen bestemmingsverkeer, beperkt doorgaand voertuigenverkeer.	Overzicht over toegankelijkheid, zie ook kaart 1. Bekijken of doorgaande voertuigen, bijvoorbeeld langs het strand, wenselijk en mogelijk zijn.	park	gem
Able:	A3			
5.	Ruimtelijke opzet – vindbaarheid binnen het park – oriëntatie Leiding is verouderd, huisnummering kan beter zichtbaar.	De beelding is opperhoede/vernieuwd en de huisnummers zijn goed leesbaar.		
Able:	A4	Plan maken voor opschonen en vervangen van de borden.	park	
17.	Ruimtelijke opzet – parkeren – locatie parkeerplaatsen Er zijn enkele gedekte parkeerplaatsen, onder meer bij de ingang en de receptie. Bij de woningen is, gezien de wijze kleine erven, officieel plaats voor één auto per woning, maar in de praktijk staan er meer. Hier en daar staan campers geparkeerd. Dat mag officieel niet volgens het huishoudelijk reglement, maar gebeurt wel en er wordt niet op gehandhaafd.	Er is voldoende ruimte voor gedekte parkeerplaatsen en parkeren op/nabij eigen erf; waar mogelijk twee plaatsen per woning. Hierbij worden ook de parkermomenten benadrukt. Er is duidelijkheid over het stallen van campers.		
Able:	A10	Er wordt een plan gemaakt voor het parkeren, met aandacht voor aantal, locatie op of bij het erf en in de clusters.	park	gem
	A11	Bij het plan wordt ook de positie van campers beschreven.	park	gem

Rubriek 2: inrichting collectieve ruimte

14.	Kwaliteitsniveau – wegen en paden – beheer en onderhoud Onderhoud was planmatig, maar nu incidenteel vanwege gebrek aan middelen, afwachten van de toekomst (wel/geen transformatie, eigendom blijft bij VvE of gemeente neemt over) en de afloop van de erfpacht.	Er is duidelijkheid over het eigendom en beheer van de weg in de toekomst. Er ligt een gedragen plan voor een passende verbetering van de weg, met een planning en financiering.		
Able:	A8	Duidelijkheid geven over eigendom en beheer van de wegen: gemeente, VvE of anderszins, inclusief duidelijkheid over de gevolgen hiervan voor de gemeentelijke belastingen.	park	gem
	A9	Oppassen van een gedragen plan. Als de weg bij de VvE blijft stelt de VvE zelf het plan op en neemt dit mee in het strategisch/transformatieplan; de gemeente adviseert.	park	gem
22.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – afvalinzameling Afval wordt zelf ingevoerd in centrale voorzieningen.	Er is een keuze gemaakt voor de afvalinzameling: park of gemeente, met keuzes over de aard en wijze van afval scheiding, de wijze van ophalen (centraal, klak's, ontspantendoos) en de kosten.		
		Gedetailleerde scheiding van afvalstromen. Tijdelijke betalen wel afvalcoffeeshifting, maar afval wordt niet opgehaald en geen afvalpas voor grofvuil e.d.		
Able:	A15	Plan maken voor de afvalinzameling.	park	
25.	Ruimtelijke opzet – ruimte – gezamenlijk gebruikte ruimte De VvE heeft de volledige ondergrond. Iedere woningenaarslijd van de VvE heeft het gebruikrecht van 158 m ² voor woning + tuin. De rest van de ruimte is collectief, dat gaat over de weg, groen-, bos- en overstraten, parkeerplaatsen en de gezamenlijke voorzieningen.	Er zijn keuzes gemaakt over de verhouding collectieve en private grond en wel/groen positie van de gemeente daarin.		
Able:	A17	Er worden keuzes gemaakt over het collectieve en het private bezit/gebruik en die keuzes worden zo nodig uitgewerkt en uitgevoerd.	park	
23.	Ruimtelijke opzet – veiligheidsbeleving – openbare verlichting Aanwezig. Discussie of er voldoende verlichting is.	Verlichting pastend bij de gemaakte keuzes (sociaal veilig, voorkomen achtervervulling).		
Able:	A18	Er worden keuzes gemaakt ten aanzien van de aard en hoeveelheid van de openbare verlichting.	park	gem

Rubriek 3: nutsvoorzieningen en ondergrondse infra

10.	Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterberging Homehuis wordt over het algemeen voldoende opgevangen in de greppels langs de weg en het groen (randgoede), afwatering op het meer. Op sommige plekken ligt het park lager dan het omliggende bos, dat levert knelpunten op.	Er zijn maatregelen genomen om de wateroverlast op de laaggelegen delen te voorkomen, bijvoorbeeld door de aanleg van wad's en/of grintkoffers.		
Able:	A5	In kaart brengen waar de knelpunten zich bevinden en welke maatregelen mogelijk/nooit mogelijk zijn. Naar beeld van zaken wordt hiervoor een uitvoeringsplan gemaakt en uitgevoerd.	park	gem
11.	Duurzaamheid – water en klimaatadaptatie – waterafvoer Gemeengd stelsel, met steeds meer afkoppeling.	Rioolstelsel dat past bij het gebruik als woonpark.		
		Helderheid over rioolbelasting.		
Able:	A6	Er wordt een plan gemaakt voor een zodanige inrichting van het rioolstelsel (steeds afkoppelen, deels gemeengd houden) dat duurzaam functioneert, ook bij volledige bewoning.	park	
	A7	Er komt duidelijkheid over verzorgingskosten, kosten o.d.	park	gem
20.	Ruimtelijke opzet – voorzieningen – nutvoorzieningen Gas, water, elektra, glasvezel aanwezig.	De ligging van de infrastructuur is voor zover noodzakelijk goed in kaart gebracht.		
		Voor de waterleiding is de meest efficiënte oplossing gekozen en weer nodig uitgevoerd.		
Able:	A13	In kaart brengen van de ondergrondse infra, voor zover noodzakelijk.	park	

		A14 Specifiek aandacht voor de waterleiding.	park	
--	--	--	------	--

Rubriek 4: bebouwing en erven

26.	Beeld – erfafscheiding – type erfafscheidingen Het 'eigen' erf mag worden afgescheiden op een wijze zoals beschreven in het huishoudelijk reglement/statuten. De praktijk is geheel anders, hoewel zich weinig extra's voordoen. <i>Actie:</i>	A15 Er is duidelijkheid over de aard en wijze van erfafscheiding en de wijze waarop dit is vastgelegd.		
27.	Beeld – erfafscheiding – zicht op de erven Inderdaad wordt de zichtlijn van de woningen afgeschermd door beplanting. Dit heeft toe.	De actie 18.		
28.	Beeld – erfbeplanting – mate van verharding Kleine evenen met soms vrij veel verharding, grote oppervlakken collectief en onverhard groen. <i>Actie:</i>	A19 Er zijn heldere keuzes gemaakt over de toegestane hoeveelheid verharding per woning, afhankelijk van hengen bij kaart 25 is genoemd.	park	gem
33.	Ruimtelijke opzet – parkeren – overdekt parkeren Carports mogen volgens statuten niet, maar komen wel voor. <i>Actie:</i>	A20 Duidelijkheid over (waar) wel/geen carports. Er worden keuzes gemaakt over het wel/niet toestaan van carports en zo ja, de situering.	park	gem (bestemming)
35.	Beeld – woning – bouwmassa Eén bouwlaag, zonder kpt. Regels uit bestemmingsplan over massa, maatvoering, uitbreidingsmogelijkheden en verschijningsvormen zijn ruimhartiger dan die in de statuten. Dit is verwarmind. <i>Actie:</i>	A21 Er is een heldere regeling die in alle relevante documenten gelijk is.		
36.	Beeld – woning – bouwstijl Eén type woning: geschakelde bungalow. Regels over kleur, materiaalgebruik en handhaving beeldbepalende schoonheid die niet alle worden nageleefd, noch gehandhaafd. <i>Actie:</i>	Zie kaart 35		
43.	Kwaliteitsniveau – toestand – Bouwbesluit Alle rechtmatig permanent bewoonde woningen zijn gesorteerd.	A22 Zie kaart 35	park	gem
	<i>Actie:</i>	A23 Op zo efficiënt mogelijke wijze alle woningen controleren, rekening houdend met het beginontwerp dat voor alle woningen gelijk is, waarbij de deskundige ook kijkt naar de mogelijkheden voor verduurzaming.	park	gem

Rubriek 5: voorzieningen

	De volgende voorzieningen zijn aanwezig, alle in eigendom van de VV: overdekt zwembad, gebouw met receptie, zaal en fitnessruimte, speeltuin, voetbalveld, jeu de boulesbaan, zandstrand, tennisbaan. Voor veel van deze voorzieningen geldt dat ze onder druk staan qua gebruik en staat van onderhoud. <i>Actie:</i>			
		A12 Er wordt een plan gemaakt voor de (toekomst van de) voorzieningen.	park	gem

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Park Ermerzand: Vitale Vakantieparken Drenthe: Gemeente Coevorden: **Status werkgroep**

De werkgroep Ermerzand heeft mandaat gekregen vanuit de Algemene Ledenvergadering van de VvE om in overleg te gaan met VVPD en de gemeente Coevorden om binnen gestelde kaders het proces voort te zetten voor het onderzoeken naar de mogelijkheid tot transformatie van de bestemming van Ermerzand van recreëren naar wonen

Park Ermerzand

- De terugkoppeling van informatie naar de eigenaren gaat via de werkgroep. Achter deze werkgroep zit een grotere ondersteuningsgroep
- Primair verantwoordelijkheid is de transitiecommissie, door de ledenvergadering benoemd.
- Er wordt nog nagedacht over de mogelijkheden om ook de eigenaren te bereiken die tot op heden lastig te bereiken zijn (bv. fysieke brief, website, enz)

Contact met bestuur van de gemeente

- De werkgroep heeft de sterke wens dat het bestuur van de gemeente ook aangehaakt blijft/wordt voor het transitieproces van Ermerzand. Er zal hierover een afspraak worden gemaakt met wethouder Steven Stegen. Het overleg van maandag 29 augustus as zal worden gebruikt om het overleg met de wethouder voor te bereiden. Hierbij kan gedacht worden aan vragen als:
- Hoe kijkt het bestuur aan tegen de transformatie?
- Welke bijdrage kan het park Ermerzand verwachten vanuit de gemeente en het bestuur?
- Hoe kijkt het bestuur aan tegen de openbare ruimte van het park?

Afsprakenbrief van de gemeente. Concept

- heeft de procesovereenkomst gewijzigd in een minder formele afsprakenbrief met daarin opgenomen de wederzijdse intenties
- De conceptbrief van 31 maart jl. wordt doorgesproken. past de brief aan naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen in dit overleg. De aangepaste afsprakenbrief wordt als bijlage bij het verslag gevoegd.

Rondvraag

- Geen opmerkingen

De volgende agendapunten zijn nog niet besproken en schuiven door naar het volgend overleg:

De werkgroep wil graag eerst met de wethouder spreken voordat onderstaande punten worden besproken

Toets van het bouwbesluit: Hoe kunnen we dit opstarten? Vanuit de gemeente is de bereidheid om de kosten voor de toets van het Bouwbesluit voor te financieren. Dus deze kosten worden uiteindelijk wel ingebracht en meegenomen in het kostenverhaal van de definitieve transformatie. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente deze kosten voor haar rekening en komen de eigenaren niet voor deze kosten te staan. Door nu alle woningen in kaart te brengen worden verassingen voor eigenaren voorkomen.

Taxatie park: De gemeente stelt voor om samen te komen tot een lijstje van makelaars, die een offerte kunnen maken voor de taxatie van het park en dan met name de meerwaarde kunnen bepalen tussen de huidige bestemming en een woonbestemming. Daarna kunnen we met elkaar een keuze maken voor een makelaar. Ook van deze kosten is de gemeente bereid deze voor te financieren. En ook deze kosten zullen uiteindelijk wel meegenomen worden in het kostenverhaal van de transformatie. Ook hier geldt: Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente deze kosten voor haar rekening en komen de eigenaren niet voor deze kosten te staan.

Openbaar gebied: Voor het bepalen van het streefbeeld van de openbare ruimte heeft VVPD kwaliteitskaarten opgesteld met de te bespreken thema's, hierbij denken aan het groen, de wegen, het riool, het water, algemene voorzieningen, toegang park, etc.

- Hoe betrekken we de andere eigenaren hierbij?
- Hoe gaan we dit organiseren? Doen we dat zelf of via een aparte werkgroep? Of wellicht via een werksessie met de eigenaren die hierover willen meedenken.

Kwaliteitsimpuls bestemmingsplan:

- Voor een bestemmingswijziging is een kwaliteitsimpuls nodig. Dit kan heel breed. Hoe pakken we dit op? En ook hier:
 - Hoe betrekken we de andere eigenaren hierbij?
 - Hoe gaan we dit organiseren? Doen we dat zelf of via een aparte werkgroep? Of wellicht via een werksessie met de eigenaren die hierover willen meedenken.

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

Verzonden: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Verslag Transitie kennismaking gesprek (Teams).

Dag [REDACTED]

Zie hieronder.

De vorige keer hebben we afgesproken dat we komende vrijdag de quick scan in ieder geval proberen definitief te maken en verder dat we het stappenplan voor transformatie naar hen toesturen en bespreken, zodat een ieder zich bewust is/wordt van wat het transformatieproces inhoudt.

Maak jij een agenda en verstuur je de stukken?

groet,

[REDACTED]
transformatieadviseur

Vitale Vakantie-
parken Drenthe

06 [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Van: Secretaris CVE Ermerzand <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>
Verzonden: maandag 15 februari 2021 21:43
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@ced.nl>
CC: [REDACTED]@4fox.nl; Penningmeester CVE Ermerzand <[REDACTED]<[REDACTED]@kpnmail.nl>
Onderwerp: Verslag Transitie kennismaking gesprek (Teams).

Beste [REDACTED] en [REDACTED]

Hierbij het verslag van de meeting, gehouden op 5 februari 2021.

Voor de vergadering van 19 februari zouden wij nog graag een agenda en eventueel te behandelen stukken willen ontvangen zodat wij ons daarop kunnen voorbereiden.

Het onderzoek naar de verhoudingen van functies bungalows:

onderverdeling woningen
47% permanente bewoning door eigenaar
8% 2e woning

42% lang verhuur (in ieder geval niet recreatief of onderverhuur)
3% kort verhuur recreatief en onderverhuur arbeidsmigranten

De permanente bestemming en persoonsgebonden bestemmingen
20 persoonsgebonden
43 perceelsgebonden

Mochten er aanvullingen of aanpassingen aan het verslag nodig zijn, laat het mij dat even weten.

--

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Secretaris CVErmerzand u.a.

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

VERSLAG TRANSITIE VERGADERING CVE VVPO GC

Datum: 5 februari 2021

Locatie: Teams-meeting

Onderwerp: Kennismaking en status transitie park Ermerzand

Aanwezig:

- (gemeente Coevorden)
- (Vitale Vakantieparken Drenthe)
- (voorzitter CVErmerzand)
- (penningmeester CVErmerzand)
- (secretaris CVErmerzand, notulist)
- (bouwcommissie Ermerzand, lid bestuur)

Agenda:

- 1.Kennismaking
- 2.bespreken Quicksan
- 3.Juridische structuur Ermerzand
- 4.Vervolgafspraken
- 5.WVTTK

Opening:

■ heet iedereen welkom op deze eerste ontmoeting via Teams.
Hij stelt voor de agenda om te draaien en eerst punt 3 te behandelen.

3. Juridische structuur Ermerzand.

Aanwezig is het bestuur van de CVE op 1 lid na. Toelichting wordt gedaan door middel van digitaal delen van het organigram. ■ ontvangt dit organigram graag via email.

■ geeft verdere uitleg over de beheertaken van de VvE en de CVE en geeft aan dat dit ook wijzigt na 2023 als de erfpacht vervalt. Er zijn nu twee verenigingen maar het bestuur is aan het onderzoeken of deze verenigingen kunnen samengaan tot 1 vereniging in 2023. Dit is echter nog niet mogelijk, technisch en juridisch niet. VvE heeft alleen een administrateur. Dit mag omdat de VvE geen bezit heeft. Indien de grond overgaat naar de VvE zal daar een voltallig bestuur moeten komen. De huidige administrateur is passief, de meeste taken worden door het CVE bestuur gedaan.

Dit is niet ideaal maar werkt tot nu toe wel.

■ de huidige constructie, zien jullie dat als een hindernis voor het transformatie proces?
■ Niet direct, het zou wel een probleem kunnen worden als er geen mensen voor het nieuwe VvE bestuur komen. Vooralsnog opteert het huidige bestuur voor 1 bestuur en onderzoeken wij of dat juridisch haalbaar is.
■ kunnen wij de statuten krijgen van de verenigingen zodat we deze kunnen bestuderen en kunnen bepalen bij wie er bepaalde vraagstukken neergelegd kunnen worden. ■ gaat deze versturen.
■ staat er in de akte ook iets over mandeligheid? Dit is b.v. het recht van overpad, een gemeenschappelijk deel met buren? Bestuur: Nee. Het kavel is door de CVE gekocht. Daarnaast hebben alle eigenaren een tweede akte moeten tekenen voor het blooteigendom van het appartementsrecht.
■ zijn er verplichtingen met bv betrekking tot de waterkwaliteit rond het eiland?
■ volgens ons niet. Het overgrote deel van het water berust bij Ermerstrand.

2. Quicksan.

■ stelt voor de quickscan punten door te lopen en te zien of alle teksten bij de punten nog actueel zijn. De lijst staat in de Quicksan van 4 maart 2020.

De scan bestaat uit 10 punten.

De teksten heeft ■ geschreven met behulp van input uit de gemeente en het vorige bestuur.

Punt 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.

Hoe de situatie met de 2 verenigingen gaat lopen is nog niet duidelijk. Dit is afhankelijk van wat er juridisch mogelijk is ten aanzien van het samenvoegen beide verenigingen. We hebben hier met een Boek 2 en Boek 5 vereniging te maken.

Zeker is dat er een nieuwe VvE komt in 2023. Of de CVE daarnaast blijft bestaan is onbekend.

J Is het bestuur gemanageerd of gemachtigd om dit soort gesprekken, toekomstige besluiten of acties te doen vanuit de leden?

Bestuur: Op dit moment nog niet. Hiervoor moeten we een ALV organiseren om te zien of we de leden op dezelfde lijn kunnen krijgen. We zijn bezig met een vragenlijst om dit te inventariseren en aan de leden voor te leggen.

J Het vorige bestuur had die mandaat wel. Daarbij was Ermerloo nog actief waarbij het de bedoeling was 20 bungalows levensbestendig te maken. Doordat steeds meer mensen kwamen wonen en zelf verbouw plannen hadden is Ermerloo gestopt. De bouwcommissie beoordeelde de wensen van de bewoners met betrekking tot bouwplannen.

Over het gemeenschappelijke deel moet overlegd worden met de eigenaren hoe we daar mee omgaan tijdens en na de transitie.

J b.v. over het zwembad zou besloten kunnen worden dat dit voor de eigenaren alleen is. Het kan ook zijn dat mensen van buitenaf kunnen zwemmen tegen betaling wat ten goede kan komen voor b.v. het onderhoud.

Dit moet wel bepaald zijn voordat je een nieuwe structuur inricht.

J op dit moment worden diverse activiteiten vanuit het dorp Erm gefaciliteerd op het park.

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

J de verhouding tussen verhuur en permanent wonen (inclusief lang verhuur) wisselt op dit moment sterk. J gaan kijken wat de huidige verhouding is.

J We hebben lang verhuur maar we hebben ook onderverhuur. Met name de onderverhuur willen we vanaf. J Dat is ook onze doelstelling, dus dat zou goed uitkomen.

Punt 3: Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.

Er zijn vanuit het recreatie verleden een hoop faciliteiten op het park. Door vorige besturen is besloten minder onderhoud hierop uit te voeren. Nu zijn ze niet meer voor recreatie inzetbaar.

J Zien jullie een afname of juist toename van permanente bewoning? Wij zien een toename in permanente bewoning.

J dit helpt wel bij de doelstelling.

J We zullen ook naar de faciliteiten moeten kijken die met recreatie te maken hebben. Worden we een woonpark, wat doe je daar dan mee, gaan we investeren of bouwen we ze af.

J Ik zal dit in de QuickScan meenemen met betrekking tot de toename in behoefte om permanent te willen wonen op het park.

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

J we hebben het er al even over gehad. We hebben opstellen en faciliteiten die door achterstallig onderhoud een investering nodig hebben. De vraag is of de leden hierin willen investeren of dat we dit moeten gaan afbouwen. Dit geldt voor het zwembad, het restaurant maar ook b.v. de wegen. Die hebben een kwaliteitsimpuls nodig.

J We zouden ook kunnen kijken naar een andere invulling van de gemeenschappelijke ruimte.

VERSLAG TRANSITIE VERGADERING CVE VVPD GC

Er zou ouderenzorg kunnen plaatsvinden, meer activiteiten vanuit het dorp Erm.

J Het park heeft een bijzondere situatie. Veel parken in transitie hebben alleen maar huisjes en geen voorzieningen. Dit park heeft dat wel. Het hoeft zeker geen blok aan het been te zijn, het kan b.v. juist in een omgeving waar veel ouderen wonen een plus zijn dat er een zwembad is.

J We hebben ook nog een receptie waarbij de mensen die komen recreëren terecht kunnen. De vraag zal zijn of dit nog nodig is als we transformeren naar een woonwijk of woonpark.

Punt 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?

We hebben de seminars gevuld. En hebben geconstateerd dat we ergens aan het begin van het proces staan.

J Het stappenplan zouden we graag willen ontvangen.

J We kunnen altijd bij een ALV een informatie gesprek houden en dat jullie dan verder de volgende stappen gaan voorbereiden.

J We gaan het stappenplan toesturen en de stappen doornemen op een volgende vergadering.

Punt 6: Ligging en inpassing in de omgeving.

Geen opmerkingen of aanvullingen.

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

Dit is al eerder gemeld, we moeten goed in beeld hebben wat we met de gemeenschappelijke faciliteiten gaan doen, zeker ook als we ze openstellen voor het dorp.

J We hebben hier een hulpmiddel voor bedacht. Dit zijn 40 kwaliteitskaarten die allemaal punten behandelen om een plan te kunnen maken.

Het moment waarop de kaarten gebruikt zouden kunnen worden is na het moment dat op een ALV de richting is bepaald waarin het park zich gaat begeven.

De kaarten zijn nog niet online beschikbaar.

J Is voor de richting van de transitie op een ALV een meerderheid van stemmen nodig of is dat 50%?

J Dat is afhankelijk van de statuten. Mocht b.v. 60% voor zijn en 40% tegen, is dat wel een reden om even een pas op de plaats te maken.

J In dat geval is het de taak van de gemeente om met die mensen in gesprek te gaan en te zien wat en wanneer het wel tot een mogelijkheid behoort. Het zou b.v. kunnen dat de bungalow recreatief blijft maar als de bewoner de bungalow verlaat, hij alsnog transformeert.

J De kans dat iedereen mee wil in de transitie is niet realistisch. Maatwerk is hier geboden.

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

J Hier zie ik wel wat verandering in. Door de verschuiving naar meer permanent wonen worden de wensen van de eigenaren anders. De huidige regels zijn geëindigd op recreatief wonen. Bij permanent wonen wil met meer oppervlakte voor uitbouwen, grotere tuinen.

J We hebben nu ook een methode gemaakt om te kijken wat nodig is om een woning volgens het bouwbesluit wonen, geschikt te maken.

Het verschil tussen recreatief en permanente bewoning is niet zo heel veel. Zou de woning aan een nieuwbouw woonbesluit moeten voldoen, is dat bijna niet te doen.

J vraagt of er een document is waar de woningen aan zouden moeten voldoen indien we naar een woonpark gaan. J Nee nog niet, we zijn al ver.

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

Het bestuur is van mening dat iedereen hier moet kunnen wonen, net zoals in een gewone woonwijk.

Er zijn geen speciale doelgroepen die hier wel of niet kunnen wonen. Het bestuur streeft diversiteit na.

Punt 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.

■ J De gemeente is momenteel bezig te zien hoe de parken in de omgeving opgenomen kunnen worden en visa versa.

■ J Als het park een woonpark wordt, vallen de wegen dan onder de verantwoording van de gemeente?

■ J Dat zou een van de afspraken kunnen zijn.

Als een weg aangemerkt kan worden als een openbare weg, is de gemeente hiervoor verantwoordelijk, ongeacht wie de eigenaar is. Dan kan de gemeente vragen b.v. een reparatie uit te voeren omdat het gevaarlijk is.

De gemeente heeft nog geen standpunt ingenomen. Alle opties zijn nog open.

■ J Er wordt geluidsoverlast door de oude rijksweg beschreven. Het tegendeel is hier waar, we hebben meer last van de 'Hunnebed Highway'.

4. Vervolg afspraken.

■ J Ik moet helaas de vergadering verlaten. We hebben allemaal wat huiswerk mee gekregen en wil graag een vervolg afspraak maken.

Het volgende overleg wordt op 19 februari 2021 om 13:30 uur.

Hier wordt dan de vernieuwde QuickScan besproken en het stappenplan.

■ J verlaat de vergadering.

■ J Goed dan ■ J er is, het heeft bij de gemeente een jaar stil gelegen.

■ J Dit geldt ook voor ons. Wij hebben ook de nodige wijzigingen ondergaan.

■ J ■ J weet jij of bij de gemeente Coevorden nog faciliteiten aanwezig zijn om dit proces eventueel te kunnen versnellen? ■ J Nee, dat is niet bekend maar Vitale Vakantie Parken heeft wel wat financiële mogelijkheden om b.v. een expert in te schakelen voor bepaalde zaken indien dat nodig is.

De vergadering wordt onder dankzegging afgesloten.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: Secretaris CVE [REDACTED] <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>
Verzonden: Monday, March 1, 2021 8:01 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]@kpnmail.nl; Penningmeester CVE [REDACTED] [REDACTED]@4fox.nl;
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]
Onderwerp: Re: FW: Verslag vergadering nr 2.

Hallo [REDACTED] iedereen,

Dank je voor de aanvullingen. Ik zal verwijzingen naar de documenten op onze website erbij zetten zodat de mensen weten waar ze de besproken documenten kunnen vinden.

Op ma 1 mrt. 2021 om 08:46 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>:

Hallo [REDACTED]

Wat mij betreft zijn de verslagen prima, alleen ik heb nog 1 toevoeging. We zijn het overleg opgestart vanuit een gemeenschappelijk doel: Vanuit diverse verzoeken van het park en een besluit van de Gemeenteraad is aangegeven om het park [REDACTED] te transformeren van recreëren naar wonen.

Ik zou met deze doelomschrijving starten, omdat dat ook mandaat geeft om hierover in gesprek te gaan. Verder zijn het prima verslagen! Verder lijkt het me goed om de laatste quickscan en het stappenplan ook mee te sturen. Aangezien in de verslagen alleen wordt ingegaan op de gestelde vragen over deze onderwerpen en minder op het transformatieproces, alleen de eigenaren hebben die informatie wel nodig.

Geef in je mail ook aan dat met vragen/opmerkingen bij het bestuur kan komen, dat voorkomt dat je (zoveel mogelijk) in het vervolg van het proces verrast wordt. Indien nodig kunnen we deze vragen in het volgende overleg bespreken en in het verslag terugkoppelen.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden

Projectleider Vitale Vakantieparken.

Van: Secretaris CVE [REDACTED] <[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>

Verzonden: zondag 28 februari 2021 13:09

Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]

<[REDACTED]@ced.nl>
CC: 080 Donk van H. <[REDACTED]@kpnmail.nl>; Penningmeester CVE <[REDACTED]>
<[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl>; [REDACTED]@4fox.nl <[REDACTED]@4fox.nl>
Onderwerp: Verslag vergadering nr 2.

Hoi allemaal,
hierbij het verslag van de 2de vergadering.
Tevens bijgesloten de 2 samenvattingen. [REDACTED] en [REDACTED] indien jullie akkoord zijn dit graag laten weten zodat ik ze naar de leden kan sturen.
Alvast bedankt,

--
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Secretaris CVErmerzand u.a.

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED] [REDACTED]
Verzonden: Monday, March 1, 2021 8:46 AM
Aan: Secretaris CVE [REDACTED] [REDACTED]
CC: [REDACTED] [REDACTED] @kpnmail.nl; Penningmeester CVE [REDACTED] [REDACTED] @4fox.nl;
[REDACTED] [REDACTED] @gmail.com; [REDACTED] [REDACTED]
Onderwerp: FW: Verslag vergadering nr 2.
Bijlagen: 210219 Verslag transitie vergadering nr 2.pdf; 210219 concept samenvatting transitie vergadering nr 2.pdf; 210205 concept samenvatting transitie vergadering nr 1.pdf

Hallo [REDACTED] [REDACTED]

Wat mij betreft zijn de verslagen prima, alleen ik heb nog 1 toevoeging. *We zijn het overleg opgestart vanuit een gemeenschappelijk doel: Vanuit diverse verzoeken van het park en een besluit van de Gemeenteraad is aangegeven om het park [REDACTED] te transformeren van recreëren naar wonen.*

Ik zou met deze doelomschrijving starten, omdat dat ook mandaat geeft om hierover in gesprek te gaan. Verder zijn het prima verslagen! Verder lijkt het me goed om de laatste quickscan en het stappenplan ook mee te sturen. Aangezien in de verslagen alleen wordt ingegaan op de gestelde vragen over deze onderwerpen en minder op het transformatieproces, alleen de eigenaren hebben die informatie wel nodig.

Geef in je mail ook aan dat met vragen/opmerkingen bij het bestuur kan komen, dat voorkomt dat je (zoveel mogelijk) in het vervolg van het proces verrast wordt. Indien nodig kunnen we deze vragen in het volgende overleg bespreken en in het verslag terugkoppelen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED]
Gemeente Coevorden

[REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED] [REDACTED] @bungalowparkmerzand.nl>

Verzonden: zondag 28 februari 2021 13:09

Aan: [REDACTED] [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl <[REDACTED] [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl> [REDACTED]
<[REDACTED] [REDACTED] @ced.nl>
CC: 080 [REDACTED] [REDACTED] <[REDACTED] [REDACTED] @kpnmail.nl>; Penningmeester CVE [REDACTED] [REDACTED]
<[REDACTED] [REDACTED] @bungalowparkmerzand.nl>; [REDACTED] [REDACTED] @4fox.nl <[REDACTED] [REDACTED] @4fox.nl>

Onderwerp: Verslag vergadering nr 2.

Hoi allemaal,

hierbij het verslag van de 2de vergadering.

Tevens bijgesloten de 2 samenvattingen. [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] indien jullie akkoord zijn dit graag laten weten zodat ik ze naar de leden kan sturen.

Alvast bedankt,

Met vriendelijke groet,

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verslag vergadering Transitiecommissie Ermerzand met vertegenwoordigers gemeente en Vitale Vakantieparken Drenthe 29 augustus 2022

Aanwezig:

Commissie: [REDACTED]

Gemeente: [REDACTED]

Vitale Vakantieparken: [REDACTED]

- WR: Er is ontevredenheid over late toezinging verslag vorige vergadering en het feit dat de veranderingen in de Afsprakenbrief niet zijn opgenomen.

TB: Eerste ten gevolge van vakantie en tweede omdat per abuis verkeerde versie van de brief is toegezonden. Punt van aandacht. Laten we eerst de brief maar even doornemen. Wanneer die is ondertekend kunnen we overgaan naar fase twee. Dit leidt op zich niet tot enig verplichting over en weer.

Afsprakenbrief

- De Afsprakenbrief versie 13-7-2022 is verspreid. De Afsprakenbrief versie 13-7-2022 is aangepast naar aanleiding van het vorig overleg. Deze wordt nog gemaild. TBA

- De brief wordt als volgt aangepast:

- * punt 1: Park als initiatiefnemer wordt geschrapt, was ook al afgesproken op 13-7-2022.
- * punt 9 Commissie blijft binnen door VVE afgegeven mandaat; wordt geschrapt,
- * punt 12 Bepaling minimale percentage instemming transformatie wordt geschrapt, was ook al afgesproken op 13-7-2022. Voor de gemeente is het geen probleem om deze bepaling uit de Afsprakenbrief te halen, alleen blijft het wel staan als afweging voor de gemeente in het kader van 1 park 1 plan.

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,25 cm, Verlopend-omc: 0,25 cm

* Over punt 16 kosten voor transformatieproces ontstaat discussie:

GK: Wij hebben als commissie geen mandaat om financiële verplichtingen aan te gaan, dus kunnen geen toezeggingen doen m.b.t. kosten.

GR: Wij zullen punt 16 opnieuw formuleren en voorstel sturen.

WR: waaraan moet worden gedacht bij te maken kosten?

TB: Kosten taxatie, Kosten toetsing bouwbesluit, Kosten wijziging bestemmingsplan. Eerste twee wil gemeente wel voorfinancieren, en als transformatie doorgaat worden deze ingebracht in het kostenverhaal. Als de transformatie niet doorgaat voor-wil de gemeente deze kosten voor haar rekening nemen. De kosten wijziging bestemmingsplan kunnen worden geraamd op € 20.000,-. Ook behoort daarbij een kwaliteitsimpuls te worden aangetoond. Deze kosten worden pas gemaakt nadat een definitief besluit voor het park is gemaakt.

De gemeente benadrukt dat zonder onderzoekskosten geen inzicht kan worden gegeven in de voor- en nadelen van de transformatie, al of niet per situatie van de eigenaar. De gemeente is bereid het risico te nemen voor de 2 grootste eerder genoemde kostenposten in deze fase.

Met opmerkingen (TB1): Ietto [REDACTED] hebben we dit besproken? Ik begrijp het argument niet goed. Artikel was juist bedoeld ter bescherming van de Commissie. Wat mij betreft mag het artikel eruit.

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,5 cm

Verevening

WR: Wat zou de grondslag voor verevening moeten zijn, volgens de gemeente?

GR: gaat om stijging van de waarde van de bungalow.

GK: Op basis waardestijging van de bij het perceel horende grond?

GR: Op basis waardestijging van het perceel. We gaan niet kijken naar afzonderlijke bungalows.

BV: Waardestijging is niet te gelde te maken, dus wordt probleem.

GR: Voor enkele individuele situaties valt aan maatwerk niet te ontkomen. Te denken valt aan regeling, waarbij bijvoorbeeld pas bij verkoop wordt geïncasseerd. Dit kan bijvoorbeeld nadat is aangewezen dat de eigenaar over onvoldoende financiële middelen beschikt.

De documenten die de gemeenteraad omtrent dit onderwerp heeft aangenomen zullen worden gemaild. Dit betreft de Memo vereenvoudiging en de bijbehorende oplegnotitie. TBA

Vervolgtraject

TB: Als afsprakenbrief is getekend kunnen we aan de hand van de verschillende kwaliteitskaarten onderzoeken wat mogelijk en noodzakelijk is. Eventueel betrokken ambtenaren bij het overleg over het openbaar gebied met de betreffende kwaliteitskaarten betrekken uitnodigen. Dit is akkoord. TBA VVPD zal de kwaliteitskaarten malen naar de deelnemers van dit overleg. GRO Het overleg is 30 september as. Aanvang om 09.00 uur.

Aandachtspunt is ook te kijken of openbare voorzieningen als meerwaarde meegezogen kunnen worden.

GR: Gemeente kan overzicht opstellen van wat zij nodig acht om transitie naar woongebied mogelijk te maken.

WR: Dient vooraf duidelijkheid over te zijn. We geven de gemeente geen blanco cheque.

Ook vind ik dat bewoners van Ermerzand volkomen gelijkgesteld dienen te zijn aan overige inwoners van de gemeente, dus in aanmerking te komen voor alle gemeentelijk voorzieningen.

Taxatie

- De taxatieleidraad van VVPD zal worden gemaild. GRO
- Eventueel kan een adviseur taxatie in een van de volgende vergaderingen een toelichting Bevein. GRO

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

Meerwaarde park

- Zal worden opgepakt nadat de kwaliteitskaarten zijn besproken.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

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

Wethouder

Besloten wordt dat het beter lijkt nog even te wachten met het uitnodigen van de wethouder totdat er meer concrete punten van gesprek zijn.

Rondvraag

WR: Wat indien een eigenaar niet mee wil doen?

GR: Dan blijft hij buiten de overeenkomst. Zijn bungalow krijgt dan geen woonbestemming, met de consequenties van dien. De overeenkomst dient voorzien van een aparte handtekening voor elke bungalow die meegaat. Dit kan alleen als het enkelen betreft. Als veel eigenaren niet willen transformeren zal de huidige recreatiebestemming blijven gelden.

- Als de transformatie naar wonen doorgaat, komt er dan een overeenkomst met het park of alle individuele eigenaren? Beide opties zijn mogelijk. Dit kan verschillen per situatie en per park. GRO kent een park waarbij 1 overeenkomst is gemaakt, waarbij bepaalde artikelen niet voor iedereen van toepassing is.

Met opmaak: Inspring: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,25 cm, Met opsommingstekens + Niveau: 1 +
Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

Met opmaak: Inspring: Links: 0 cm, Verkeerd-om: 0,75 cm

Volgende vergadering

30 september 9.00 uur.

WR verwacht daar niet bij te kunnen zijn i.v.m. vakantie, maar krijgt graag tevoren de stukken toegestuurd, zodat hij per mail kan reageren.



Van: [REDACTED] **Verzonden:** Tuesday, March 30, 2021 5:40 PM
Aan: [REDACTED] - [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Verstuurde info naar CvE Ermerzand
Bijlagen: Sjabloon voor procesovereenkomst bij transformatie nov20.docx; Quick Scan definitief Smaart21.docx; 210313 Vragen over procesovereenkomst opm GRO en TBA 20210318.pdf; 210305 Verslag transitie vergadering.pdf; 210219 Verslag transitie vergadering nr 2.pdf

Hoi [REDACTED]

Hierbij de gegevens die zijn gedeeld met de CvE Ermerzand:

- Quicksan definitief
- Sjabloon procesovereenkomst met vragen van de CvE, waarop [REDACTED] en ik weer hebben gereageerd. (we hebben de overeenkomst nog niet doorgenomen, dit doen we graag met jou erbij)
Verder vindt je de eerste 2 verslagen van de overleggen van de CvE met de gemeente.

Hartelijke groet,

Van: [REDACTED] - [REDACTED]
Verzonden: maandag 29 maart 2021 15:55
Aan: [REDACTED]

Onderwerp:

Hoi [REDACTED]

Zou je nog even willen mailen welke documenten je hebt gedeeld met de CvE Ermerzand? Dank alvast!

Groetjes,

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?**Uitgegaan van de tarieven van 2024:**

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

OZB eigenaar	€ 278.00	(0,1390% van de WOZ-waarde).
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	(categorie 1)
Rioolheffing vastrecht eigenaar	€ 59.75	(vast bedrag)
Rioolheffing eigenaar (WOZ)	€ 37.60	(hemel en grondwaterafvoer)
Afvalstoffenheffing mp huishouden	€ 324.29	(meerpersoonshuishouden)
Totaal	€ 803.08	

Wat betaalt nu een eigenaar op Ermerzand nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

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

OZB eigenaar	€ 278.00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59.75	
Forensenbelasting	€ 427.97	
Totaal	€ 869.16	

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied

Afvalstoffenheffing € 0,00 wordt nu nog niet geheven bij Ermerzand

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonomstandigheden betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.**Eigenaar met eigen gebruik en ingeschreven op het adres, geen verhuur:**

OZB eigenaar	€ 278.00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59.75	
Afvalstoffenheffing	€ 324.29	(uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 Diftar nog niet bekend)
Totaal	€ 765.48	

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied

Forensenbelasting/toeristenbelasting € 0,00 wordt niet geheven is inwoner van de gemeente

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonomstandigheden betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.**Eigenaar ingeschreven op een ander adres in de gemeente, wel verhuur:**

OZB eigenaar	€ 278.00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59.75	
Afvalstoffenheffing	€ 324.29	(uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 Diftar nog niet bekend)
Toeristenbelasting	???????	Bedrag per persoon per overnachting. Tarief 2024 is € 1.35 p.p.
Totaal	€ 765.48	(excl toeristenbelasting bedrag is onbekend)

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied

Forensenbelasting € 0,00 wordt niet geheven, eigenaar is inwoner, sprake van verhuur

Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?**Uitgegaan van de tarieven van 2024:**

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

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

Wat betaalt nu een eigenaar op Ermerzand nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?**Eigenaar geen inwoner van de gemeente Coevorden en geen verhuur maar beschikbaarheid voor zichzelf,****WOZ waarde: € 200.000, tarief 2024:**

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

Rioolheffing eigenaar (WOZ)	€ 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied
Afvalstoffenheffing	€ 0,00 wordt nu nog niet geheven bij Ermerzand

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.**Eigenaar met eigen gebruik en ingeschreven op het adres, geen verhuur:**

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

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

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.**Eigenaar ingeschreven op een ander adres in de gemeente, wel verhuur:**

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

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

Aanwezig:

J

Artikel Steven

- Waren een paar dingen
 - o Zin inderdaad in gesprek
 - o Wat was de status van de vereenvoudiging
 - o Het leek alsof het bestuur al een besluit had genomen.
 - o CvE heeft besloten om niet via de pers gesproken
 - o CvE had graag in de commissie vergadering ingesproken
 - o Voordat in de Raad besluiten worden genomen

Overleg themaavond 25 september '21

- Locatie? Voorstel Bij Wielens in Noord Sleen. J informeert naar kosten.
- Wie uitnodiging? CvE.(Coöperatieve vereniging van eigenaren) J
- Onafhankelijke gespreksleider? Ov J dan voorstel naar CvE. Eventueel iemand vanuit de provinciale organisatie. J : iemand van het bestuur van een ander park? J
- Opening/intro door CvE
 - o Hoe kennen we elkaar
 - o Hoe ver in het proces?
 - o Nog niets besloten.
- Inhoud
 - o Proces tot nu toe
 - Provincie, opgezet vanuit analyse van parken
 - Gemeente, 1 plan 1 park. Gemeente zal niet transformeren als het park niet wil.
 - Initiatief pilot Ermeloo met vorig bestuur, initiatief is gedeeld initiatief.
 - Quickscan opgezet met voormalige bestuur.
 - o Quickscan (is al wel gedeeld met de eigenaren, maar zal niet door allen goed gelezen zijn)
 - o Vervolgstappen
 - o J maakt PPT
 - o Check op zienswijze
- Vragen
- Soort van transitiecommissie, eventueel aangevuld met kritische mensen
- Handout vooraf geven, ook om aantekeningen te maken.
- Eventueel webcam ergens neerzetten
- 9 oktober algemene ledenvergadering

Gevoeligheid (iets over aangeven)

- Initiatief
- Bedragen en financieel aspect, eventueel hypotheken

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Tuesday, October 13, 2020 7:24 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Voortzetting overleg nav Quickscan

Geachte [REDACTED]

Via [REDACTED] heb ik uw mail ontvangen met het verzoek om voortzetting te geven aan het overleg over de toekomst van Ermerzand. Momenteel ben ik mij aan het inlezen om mij op de hoogte te stellen van alle ontwikkelingen vanuit het verleden. Voordat ik met u/jullie inhoudelijk in gesprek kan gaan, zullen ook voor mij de kaders van de gemeente duidelijk moeten zijn. Voor de duidelijkheid; ik ga graag met u/jullie constructief in gesprek, alleen is dat voor mij nu nog even te vroeg. Ik zal contact met u opnemen als wij zover zijn. Onder de mail vindt u mijn contactgegevens, zodat u altijd contact met mij kan zoeken voor nadere informatie, via de mail of via de telefoon. We houden contact.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider Vitale Vakantieparken
Gemeente Coevorden
Mob. 06-[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

J
Verzonden:

J
Monday, December 7, 2020 1:25 PM

Aan:
J

CC:
J

Onderwerp:
Ermermeer....vraagstukken op het gebied van openbare ruimte

Beste J

Helaas heb ik de bijeenkomst van de projectgroep Ermermeer van afgelopen vrijdag gemist, dus vandaar even deze mail. Ik heb me de afgelopen week wat verdiept in Ermermeer (en de Tip) en loop dan tegen onderstaande zaken aan. Het is voor mij derhalve even zoeken wat de bedoeling is en welke stappen ik/we nu moeten zetten in het proces.

Voor Ermerzand, Primo en Secundo zie ik, op het gebied van infrastructuur gezien de doelstelling van de drie parken (recreatie) geen concrete vraagstukken liggen. Mocht er toch nog een rol voor mij liggen (vanuit infra en/of persoonlijke kwaliteiten) dan kijken we samen hoe we dat gaan invullen.

Voor Ermerzand is gesteld dat het park, gezien de huidige status, getransformeerd moet worden tot wonen (natuurlijk als het kan en gaat en de voorwaarden acceptabel zijn voor alle betrokkenen). Ik denk dat het goed is om vroegtijdig een beeld te vormen wat (grotweg) het eindbeeld gaat zijn en welke rol de gemeente voor zichzelf hierin weggelegd ziet. Vwb het eindbeeld zie ik grotweg een tweetal hoofdrichtingen voor Ermerzand, te weten omvormen tot woonwijk of het bestaande park ombouwen tot woonpark.

Omvormen tot woonwijk, dan in principe:

- gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte (o.a. wegen, verlichting, k&l stroken, riool, groen, enz.);
- hoe ga je het eigendom (en het beheer en onderhoud) van de openbare ruimte organiseren;
- openbaar toegankelijk;
- benoemen bebouwde kom;
- consequenties voor nutsvoorzieningen, afval en post (dan mogelijk per woning);
- meer zeggenschap en meer risico gemeente over uitstraling en inrichting gebied.

Omvormen tot woonpark, dan in principe:

- eigenaar (VVE???) is verantwoordelijk voor het gehele gebied;
- niet openbaar toegankelijk (??);
- gemeente is dan partner voor VVE en maakt afspraken over doelen die behaald moeten worden;
- gemeente loop in deze vorm minder risico, maar heeft ook minder invloed op het gebied.

Bovenstaand zijn natuurlijk de twee uitersten die mogelijk zijn; er zijn vele uitzonderingen en afwijkingen te bedenken. Belangrijkste lijkt me dat we als gemeente vooral zicht krijgen op wat we zelf vooral wel of juist niet willen voordat de gesprekken met de VVE's/eigenaren/bedrijven heel concreet gaan worden. Van J begreep ik dat er ook vanuit de Raad niet per se de ambitie is om zelf wegbeheerder/eigenaar te worden op de parken, dus dan lijkt het tweede model meer de richting te worden. Dat biedt op het oog ook meer ruimte voor inrichting en het al dan niet instellen van allerlei regels en gebruiken.

Misschien goed om hier eens (samen of in groter verband) over door te spreken?

Is bovenstaand trouwens iets waar je op zit te wachten of had je juist iets anders verwacht...ik hoor graag van je.

PS: Ik heb deze mail in CC ook even aan [REDACTED] gestuurd aangezien er op De Tip overeenkomstige zaken spelen, lijkt me handig om, waar mogelijk, dezelfde lijn in te kiezen.

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Projectleider/Beleidsmedewerker Vastgoed & Infrastructuur

Telefoon: 06 [REDACTED]

Mail: [REDACTED]@coevorden.nl



www.coevorden.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Antwoorden op vragen werkgroep transitie Ermerzand
versie 28 februari 2022

Vraag 1. Welke wet- en regelgeving wordt bij transitie naar wonen van toepassing? We noemen enkele waarvan wij een voorstelling hebben: bouwbesluit, woningwet, omgevingswet etc. Kunt u aangeven welke wetten en besluiten nog meer van toepassing zijn? Kunt u daarnaast ook aangeven of dit provinciaal, landelijk of gemeentelijk beleid is.

De wetgeving die van kracht is na transformatie naar een woonbestemming is op zich niet anders dan die geldt voor een recreatiebestemming. Veel hangt af van keuzes die gedurende het transformatieproces worden gemaakt, enkele zaken vloeien voort vanuit wettelijke voorschriften. Het belangrijkste is het bestemmingsplan; vermoedelijk vanaf januari 2023: het omgevingsplan. Om permanente bewoning mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. De bevoegdheid tot het herzien van een bestemmingsplan ligt bij de gemeente. Wat er precies in het bestemmingsplan komt te staan en welke keuzes daarin gemaakt worden, wordt tijdens het transformatieproces bepaald in het overleg tussen gemeente en park. Een bestemming ‘wonen’ biedt, zoals de naam al zegt, de mogelijkheid tot permanente bewoning. Dat gaat puur om het gebruik van de woning en staat los van bepalingen over afmetingen, oppervlaktes e.d. Voor die afmetingen kunnen keuzes worden gemaakt die passen bij de omstandigheden, het toekomstig gebruik en wensen van park en gemeente.

De gemeente heeft ook rekening te houden met de provincie. Die moet er namelijk op toezien dat de gemeentelijke bestemmingsplannen passen in het provinciale beleid. Lang was het omzetten van de bestemming van recreatiewoningen naar permanent wonen niet toegestaan volgens provinciaal beleid. Dat is nu anders. De provincie Drenthe biedt Drentse gemeenten nu de ruimte, mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. In bijlage 1 zijn die provinciale voorwaarden opgenomen. Gedurende het transformatieproces moeten park en gemeente in gezamenlijkheid inhoud geven aan die voorwaarden. Een belangrijke is de kwaliteitsimpuls: de provincie verlangt dat een transformatie meer is dan het alleen veranderen van de bestemming. Wat een kwaliteitsimpuls precies inhoudt is van geval tot geval anders en moet tijdens het transformatieproces ingevuld worden.

Andere wettelijke kaders die van belang zijn, zijn het Bouwbesluit (zie vraag 2), de gemeentelijke regelingen op het gebied van onder meer afvalinzameling, gemeentelijke belastingen e.d. (zie vraag 10.) en de inrichtingseisen. Die laatste hebben te maken met de inrichting van de ‘openbare ruimte’. Bij normale woonwijken is het gebruikelijk dat de gemeente inrichtingseisen stelt aan de openbare ruimte. Het gaat dan om de inrichting van de straten/paden, afmetingen, materialen, gewenste niveau van onderhoud, het openbaar groen, al het ondergrondse en dergelijke. Dit alles om het veilig, gezond, toegankelijk, leefbaar en prettig ogend te laten zijn. Die eisen kunnen per gebied verschillend zijn: de inrichting van een oude binnenstad is heel anders dan en nieuwbuurwijk, die weer heel anders is dan in het buitengebied. De gemeente heeft de vrijheid daarin keuzes te maken; de inrichtingseisen zijn niet absoluut, al is er wel een basisniveau. Ermerzand is ingericht als vakantiepark, met zijn eigen karakteristieken en kwaliteiten. Gemeente en park zullen tijdens het transformatieproces moeten bekijken of de inrichting van de collectieve ruimte zoals die nu is passend is bij die van een woonomgeving. Dat vraagt maatwerk en afstemming, ook omdat de gemeente er geen eigendom heeft; de collectieve ruimte is van de CvE/VvE. Wel is de gemeente bezig enkele kaders uit te werken rondom de inrichting van de openbare ruimte op parken na transformatie. Dit wordt ingebracht in de gesprekken over het streefbeeld van het park in de tweede fase van het proces

Vraag 2. De woningen zouden voor omzetting dienen te voldoen aan het Bouwbesluit. Wat betekent dit concreet. Met andere woorden: welke eventuele aanpassingen zouden de eigenaren

dienen te realiseren met betrekking tot bijvoorbeeld energielabel et cetera.

Alle woningen in Nederland moeten voldoen aan de bouwtechnische eisen uit het Bouwbesluit. De eigenaar van de woning heeft die plicht, de gemeente moet hierop toezien. De regels voor een woning die gebouwd en gebruikt wordt voor permanente bewoning zijn strenger dan die voor recreatiewoningen. Er is vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe een controlelijst opgesteld die gebruikt kan worden om te onderzoeken of een vakantiewoning voldoet aan de eisen van een reguliere woning. Daarbij wordt niet uitgegaan van de (strenge) eisen aan nieuwbouwwoningen, maar van de eisen waaraan bestaande reguliere woningen moeten voldoen. Kort gezegd: de bestaande vakantiewoningen moeten gaan voldoen aan de eisen van bestaande reguliere woningen. De recreatiewoningen waar permanent gewoond wordt, op basis van een afgegeven perceels- of persoonsbeschikking, zouden al moeten voldoen aan deze eisen. De verschillen tussen de eisen aan beide woningtypen hebben met name te maken (brand)veiligheid, gezondheid (daglicht, ventilatie) en toegankelijkheid (maatvoering deuren, trappen e.d.). Aan zaken als duurzaamheid en isolatie worden weinig eisen gesteld. Immers, het is niet verboden om een slecht geïsoleerde woning permanent te bewonen en in dat kader kunnen er geen eisen worden gesteld aan recreatiewoningen die permanent bewoond gaan worden.

Of de woningen op Ermerzand voldoen aan de eisen voor reguliere woningen zal moeten worden vastgesteld door een ter zake kundige. Omdat het gaat om één woningtype, maar er wel sprake is van aan- en verbouwingen, zou bijvoorbeeld een representatieve selectie van een aantal woningen onderzocht kunnen worden om een eerste indicatie te geven aan eigenaren. . In de definitieve fase, nadat een besluit is gevallen, kunnen de woningen individueel door de gemeente beoordeeld worden. De Bouwbesluit toets is als Bijlage 2 toegevoegd.

Vraag 3. Waaruit bestaat het verschil tussen een woonwijk en een woonpark, wat betekent dit voor de financiële lasten van de eigenaren, en voor welke vorm zou de gemeente willen kiezen.

Zie ook onder 1. Er zijn buiten de basiseisen geen ‘vaste eisen’ voor een woonwijk of een woonpark en het is dus op voorhand ook niet aan te geven waar het verschil tussen beide zit. Op basis van wat de gemeente aan randvoorwaarden wil stellen, de analyse van de bestaande situatie (wat is goed, wat kan/moet beter) en de wensen vanuit park en gemeente, zal in het transformatieproces bepaald moeten worden op welke punten aanpassing en verbetering van de bestaande situatie nodig is. Pas dan kunnen de kosten daarvan bepaald worden. De gemeente is bezig om te bekijken of ze hierin iets meer kunnen structureren om te gebruiken bij toekomstige transformaties. Hierbij denken aan: als je kiest voor een woonpark, welke eigenschappen en kenmerken van het openbaar gebied passen daarbij en wat zou de gemeente wel of niet in eigendom willen nemen .Hier wordt op dit moment hard aan gewerkt en moet klaar zijn als de gesprekken over het streefbeeld starten.

Vraag 4. Waaruit bestaat de zogenaamde ‘planschade’ en tot welke kosten zou deze post naar inschatting van de gemeente voor de eigenaren gaan leiden.

Als de gemeente bereid is mee te werken aan de herziening van een bestemmingsplan zal zij over het algemeen een planschadevergoedingsovereenkomst willen sluiten met degene die het initiatief tot die herziening heeft genomen en/of die daar profijt van heeft. In zo’n overeenkomst wordt vastgelegd dat wanneer er sprake zou zijn van een terechte planschadeclaim, de gemeente de kosten daarvan kan doorzetten naar de initiatiefnemer van de bestemmingswijziging. Dat is een standaard-werkwijze die ook deel zal uitmaken van het transformatieproces. Of er bij transformatie sprake zou kunnen zijn van planschade is niet op voorhand te zeggen. Er zou dan moeten blijken dat de omzetting van een recreatie- naar een woonbestemming leidt tot schade en waardedaling. Dat is niet erg waarschijnlijk; de verwachting is dat de waarde toe- in plaats van afneemt (zie ook vragen 7 en 8) en dan is er geen sprake van planschade en zijn er dus ook geen kosten. Om meer zekerheid te hebben kan vooraf een risico-analyse worden uitgevoerd.

Vraag 5. Dezelfde vraag met betrekking tot ‘proceskosten’ en ‘overige kosten’.

Ook andere kosten die te maken hebben met een bestemmingsverandering komen voor rekening van degenen die profijt hebben van die wijziging. Dat zijn kosten die te maken hebben met eventuele aanpassingen in de inrichting (zie 3.), het toevoegen van een kwaliteitsimpuls (zie 1.), het voldoen aan het Bouwbesluit (zie 2.). De omvang van deze kosten is nu nog niet aan te geven, dit hangt af van de bestaande situatie en de te maken afspraken. Daarnaast de proces- en procedurekosten: het opstellen van een bestemmingsplan, leges, het schrijven van een transformatieplan, eventuele onderzoeken die nodig zijn (in het kader van Bouwbesluit, taxatie, onderzoek naar voorzieningen e.d.). Hiervan is een schatting te geven zodra duidelijk is wat in zelfwerkzaamheid kan worden uitgevoerd en wat niet. Overigens zouden normaliter ook de ambtelijke kosten in rekening worden gebracht. Dat gebeurt nu niet: de gemeentelijke begeleiding tijdens het transformatieproces en de ondersteuning vanuit de Taskforce VVP is kosteloos.

Vraag 6. Welke van deze kosten zouden ook ten laste komen van eigenaren van bungalows met een perceelsgebonden woonbeschikking.

De eigenaren van woningen waarop een perceelsgebonden beschikking ligt hebben een ander belang en positie dan de eigenaren die dat niet hebben. Een persoonsgebonden beschikking ligt nog weer anders. Wie aan welke kosten meebetaalt is iets dat de eigenaren/de VvE onderling moeten bepalen; daar heeft de gemeente geen positie in. Voorstellbaar is dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen individuele kosten (bijvoorbeeld de kosten in verband met het Bouwbesluit en de vereeningsbijdrage) en de collectieve kosten. Voor die laatste kan een verdeelsleutel worden gemaakt, rekening houdend met de belangen en de posities.

Vraag 7. Op welke wettelijke en financiële basis is de zogenaamde ‘vereeningsbijdrage’ gegrondbest?

De gemeente Coevorden heeft hierover een beleidsnotitie vastgesteld; zie bijlage 3. Daarin staat benoemd op welke wettelijke grondslag (voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening) het vragen van een vereeningsbijdrage is gebaseerd. Ook is er inmiddels een structuurvisie vastgesteld die de juridische basis is voor het toepassen van vereening in de gemeente Coevorden.

Vraag 8. Welke kosten heeft de gemeente voor ogen m.b.t. de vereening. In de stukken van de gemeente staat een bedrag van 37.500 euro waarvan de eigenaren 20% moeten bijdragen. Hoe reëel is dit bedrag?

De gemeente heeft bepaald dat 20% van de getaxeerde waardestijging als vereeningsbijdrage moet worden betaald. De hoogte van dat bedrag hangt dus af van de uitkomst van de taxatie. Die gaat als volgt: de gemeente en het park vragen ieder een taxateur en vragen hen tot een gezamenlijke waardebepaling te komen. Een alternatief is dat beide één taxateur aanwijzen. De taxatie vindt plaats op het niveau van het park en gaat over de waardebepaling van het recht op het park te mogen wonen. Het gaat dus niet om de waarde van de afzonderlijke woningen of percelen, maar puur om de waarde van het recht permanent te mogen wonen. Daarbij houdt de taxateur wel rekening met zaken die van invloed zijn op de waarde van dat recht, bijvoorbeeld het feit dat er een perceelsgebonden beschikking op een perceel ligt. Stel dat uit de taxatie een bedrag van 50.000 euro komt als verwachte waardestijging. De gemeente wenst daar dan $20\% = 10.000$ euro van te ontvangen in het kader van de vereening. Over de wijze en het moment van betaling van die bijdrage zal de gemeente afspraken met de individuele eigenaren moeten maken. Met eigenaren die kunnen aantonen dit niet in eens te kunnen betalen, worden maatwerkafspraken gemaakt.

Vraag 9. Zou transitie gevolgen kunnen hebben voor de verhuur van bungalows?

Als de keuze wordt gemaakt om van Ermerzand een woongebied/woonpark te maken dan heeft dat op termijn gevolgen voor het recreatieve gebruik. Bewoning door de eigenaar zelf of verhuur voor bewoning is dan de basisbestemming. Voor recreatief gebruik (door de eigenaar of voor de verhuur) zal een soort uitsterfconstructie gaan gelden. Hoe die eruit gaat zien zal moeten worden besproken.

Vraag 10. Welke zouden de fiscale gevolgen van transitie voor de eigenaren kunnen zijn ?

Op dit moment hebben wij nog geen inzicht in de effecten van deze vraag. Dit brengen we op dit moment in kaart en we brengen dit in tijdens de gesprekken over de uitwerking van de transformatie (fase 2).

J en J

17-8; 10:59

Wij vinden echter dat wij veel te weinig informatie hebben over dit proces.

Daarom hebben wij de volgende vragen voor u alvorens een datum te kunnen plannen:

Situatie: Eigenaar heeft perceel gebonden woonbestemming.

1. Waarom is deze keuring dan nodig, immers er bestaat al een woonbestemming op de woning?
2. Wat zijn de gevolgen van deze keuring als de woning afgekeurd wordt?

Algemeen:

3. Wie moeten toegang hebben tot de prive woning van de eigenaar?
4. Worden er foto's gemaakt en ten behoeve van wat worden deze foto's dan gemaakt?
5. Wat gebeurd er met de informatie die is verzameld tijdens het bezoek?
6. Hoelang blijft de verzamelde informatie bij welke instantie bewaard?
7. Hoelang duurt het bezoek?
8. Wat zijn de gevolgen als de eigenaar besluit geen mensen binnen te laten voor deze controle?

18-8; 20:58

U begint met het feit dat de eerder verstuurde email niet verstuurd had mogen worden.

Nu weet ik hoe de receptie werkt en kan mij niet voorstellen dat de receptie berichten van de transitie commissie zonder opdracht daarvoor naar alle eigenaren stuurt.

Het is dus geen fout van de receptie, iets wat u met uw uitleg wel lijkt te suggereren. Het moet een bewuste keuze zijn geweest om het bericht voor de nieuwsbrief te versturen.

U benoemt bij de veiligheidsaspecten de brandmelders en dergelijke. Juist de benoeming van 'dergelijke' verontrust mij. Wat houdt het in en waar kijkt men nog meer naar.

Kunt u mij een checklijst of iets van dien aard sturen waarin precies staat waar deze persoon naar kijkt en wat hij noteerd.

Daarnaast heb ik nog geen antwoord gezien over wat er met die data gaat gebeuren en hoelang deze bewaard gaan worden en waar.

De druk op eigenaren wordt wel opgevoerd. Als we er niet aan meedoen dan volgen later mogelijk hogere kosten om alsnog de bestemming te wijzigen.

Kunt u eens aangeven hoe hoog deze kosten dan zijn en wat zou het wijzigen van recreatie naar woning bij het kadaster voor een private persoon kosten.

J en J

B040; 17-8; 11:52

vandaag ontvingen wij een bericht over de toetsing van de bungalow i.v.m de transitie naar permanente woonbestemming. Op onze bungalow is deze woonbestemming reeds van toepassing.

Over de toetsing hebben wij een aantal vragen:

- waarom moeten bungalows met permanente woonbestemming ook gekeurd worden. Onze bungalow is na de verbouwing door de gemeente al gekeurd.
- Is iedereen verplicht om toegang te geven en indien men dat weigert wat zijn dan de consequenties voor deze eigenaar.
- wie gaat deze toetsing uitvoeren, zijn dat ambtenaren van de gemeente en hoeveel personen komen de toetsing uitvoeren.

- wat gaat er met de ingewonnen informatie gebeuren en wie krijgt toegang tot deze informatie.
- op welke punten wordt getoetst, is dat alleen ventilatie en veiligheid of zijn er meerdere punten. En betreft veiligheid alleen de toetsing op rookmelders.
- wat zijn de consequenties voor eigenaren/huurders van bungalows die niet voldoen aan de eisen en daar momenteel wel permanent verblijven, hier lijkt ons toch echt een risico met mogelijk ingrijpende gevolgen voor betrokkenen.

Wij hopen een antwoord te krijgen op bovenstaande vragen zodat wij de juiste beslissing kunnen maken of wij mee willen werken aan deze toetsing.

18-8; 20:11

Bedankt voor jullie toelichting op de mail en op onze vragen. Hoewel nog niet alles beantwoord is zijn een aantal zaken wel duidelijker geworden. De overige antwoorden hopen wij te lezen in de volgende Nieuwsbrief.

Zo is het ons niet duidelijk welke andere veiligheidsaspecten getoetst worden en wat de onafhankelijke deskundige met de verzamelde gegevens doet en waar deze terecht komen.

Graag zouden wij een indicatie willen zien van de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan van recreatie naar wonen, mede omdat genoemd wordt dat dit om zeer hoge kosten gaat. Wij begrijpen dat deze kosten wellicht niet exact bekend zijn, maar een indicatie van deze kosten moet toch mogelijk zijn. Wij zouden het zeer op prijs stellen dat er een bewonersbijeenkomst komt over de transitie tot zover. Zo kunnen wij gezamenlijk eens van gedachten wisselen met mogelijk antwoorden op daar gestelde vragen.

Wij waarderen de openheid zoals het doorsturen van de verslaggeving van de gevoerde gesprekken tussen gemeente, provincie en park en voelen ons zo meer meegenomen in het hele transitie proces. Een bewonersbijeenkomst zal dat ons inziens nog meer versterken en zodoende de bewoners meer te betrekken in een proces wat ons allen aangaat.

J en J 17-8; 11:52

Wil wel graag eerst even van U horen wie die controle gaat uitvoeren.

Tevens wil ik van U de garantie hebben dat de gegevens uitsluitend voor de transitie zullen worden gebruikt. Indien wij deze garantie niet hebben zullen wij niet meewerken aan deze controle.

J en J bung. 191; 15-8; 17:11

Omdat wij perceelgebonden permanente bewoning hebben, willen wij niet mee werken aan een controle van ons huisje. Wij zien het nut van een transitie niet in, en daar komt bij dat het waarschijnlijk heel veel geld gaat kosten.

Wij hebben al eerder naar ontwikkelingen gevraagd aan de transitie commissie, maar krijgen dan alleen als antwoord dat wij ons onnodig zorgen maken. Nergens voor nodig vinden zij, maar.....informatie krijgen wij ook niet. Hoe kunnen jullie dat voor ons uitmaken als commissie, als wij onwetend zijn?

Wij willen het houden zoals het nu is, zo hebben wij het huisje ook gekocht.

Als er mensen zijn die het anders willen vinden wij dit geen probleem, maar dan moeten zij voor de evt kosten opdraaien.

Er gaan de meest bizarre verhalen rond op het park. Wanneer is de commissie nu eens bereid om de bewoners te informeren. Maar vooral ook, wanneer gaan zij op één lijn zitten?

Dus zolang er geen duidelijkheid is.....geen openstelling van ons huisje!

Trouwens, wie zou dat willen gaan doen? Zelfs dat is ons niet duidelijk.

21-8: 10:08

Nog steeds is ons niet duidelijk wat er nu allemaal staat te gebeuren, en hebben dus besloten dat er niemand in ons huis komt om te inspecteren.

Wij hebben permanente bewoning en zijn dus ook niet van plan hieraan mee te werken.

Ons huis is door de gemeente gekeurd na de verbouwing dus wij zien het nut niet in om hieraan nog een keer mee te werken.

Geeft u wel eerlijke informatie aan alle mensen die hier evt belang bij hebben. Wij horen nl niets en krijgen als antwoord dat wij ons onnodig zorgen maken over het wel en wee op het park.

Wij zouden graag zien dat u een eerlijk financieel plaatje geeft aan de mensen die permanent in een recreatiebungalow wonen, zonder woonbestemming.

Dit is voor veel mensen niet duidelijk, maar zij krijgen wel te lezen dat de gemeente gaat handhaven, als wij als park niet mee doen aan de transitie.

Wij vinden dit persoonlijk chantage. U zet mensen onder druk.

Wij zouden u graag mee willen geven dat het ons verstandig lijkt, een enquête te houden. Dit om te kijken of mensen nog bereid zijn om mee te doen met de transitie woonbestemming i.v.m. de te verwachten zeer hoge kosten per bungalow.

J 17-8; 14:24

Afgelopen week kreeg ik vanuit de receptie een mail met een aankondiging tot inspectie van de bungalows. Het hoe en waarom ontgaat mij hierin een beetje. Het is ook niet duidelijk wie de afzender van de mail is.

Ik lees nu net ook de reactie van een van de eigenaren welke geadresseerd is aan ons als bestuur
Weten jullie hier mogelijk meer van?

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



Vitale Vakantieparken Drenthe

(v) Deelby worden de inniddels affergeven percelenbeschrijvingen
mee gewoeg in de tot stand houing van de taxatie, waerby beide situatien
Overeenkomst over het laten uitvoeren van een taxatie, versie juni 2021 car taxati wortl
afgegeve

Vakantiepark "Recreatiepark De Tip" te De Kiel, in deze vertegenwoordigd door [REDACTED] handelend voor zich als contactpersoon in verband met de transitie, hierna te noemen 'het park'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Coevorden, in deze vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] hierna te noemen 'de gemeente'

Vitale Vakantieparken Drenthe, in deze vertegenwoordigd door [REDACTED] [REDACTED] hierna te noemen 'VVP'

Komen het volgende overeen:

Het park en de gemeente laten *elk-in-hun-opdracht-en-voor-hun-rekening / gezamenlijk* een professionele taxatiedienst, hierna te noemen 'de taxatieopdracht', uitvoeren door een NRVT-erkende register-taxateur o.z., hierna te noemen 'taxateur'. Voor rekening van de gemeente.

Doel van de taxatieopdracht(en) is om onafhankelijk de waardeverandering vast te leggen die de percelen gelegen op het genoemde bungalowpark zullen krijgen als gevolg van de voorgenomen wijziging van de bestemming, zijnde een wijziging van een recreatieve bestemming naar een bestemming die permanente bewoning op het bungalowpark mogelijk maakt. Het gaat niet om andere woorden om een waardering van het recht op die percelen te mogen wonen, niet om de waarde(ontwikkeling) van de vakantiewoningen op die percelen.

(*) De beide taxatieopdrachten worden uitgevoerd zoals beschreven in onderstaande procesbeschrijving.

VVP vervult in deze een regisserende rol, die in haar opdracht en voor haar rekening wordt uitgevoerd door de overkoepelend taxatieregisseur als genoemd in genoemde procesbeschrijving.

Genoemde overkoepelend taxatieregisseur vervult in voorkomende gevallen als beschreven bij stap 3A., vierde aandachtstreepje de rol als derde register-taxateur. Hij zal de taxateur(s) tevens voorzien van aanvullende informatie als de taxateur daarom verzoekt.

Het park, de gemeente en VVP verstrekken ieder een afschrift van deze overeenkomst met bijlage aan de door hen aangestelde taxateur, zodat deze op de hoogte is van hetgeen overeengekomen is.

Aldus getekend (datum en plaats),

11/24/2022

11/25/2022

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DocuSigned by:
[REDACTED]
[REDACTED]

namens de gemeente

[REDACTED]
[REDACTED]

namens VVP

DS

DS

[REDACTED]



Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

versie september 2023

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd wordt. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief vitaal zijn bestaat de mogelijkheid over te gaan naar een andere functie of bestemming. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties een leidraad opgesteld, zie bijgaand document 'Naar een andere bestemming van uw vakantiepark'. Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden voor rekening van het park/de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op een park, maar voor de gemeenten. Dat heeft te maken met de keuze om wel of niet over te gaan tot het verevenen van een deel van de waardestijging, zoals omschreven in het document in de bijlage.

Om de waardestijging te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet om wat de waarde van een individuele vakantiewoning nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau. Voor deze wijze van taxeren is een proces/methode opgesteld die eenheid van werken binnen Drenthe waarborgt. Binnen die werkwijze zijn er twee mogelijkheden:

- Park-en gemeente kiezen ieder een taxateur, die vervolgens met elkaar tot een taxatiewaarde komen;
- Park en gemeente wijzen gezamenlijk één taxateur aan.

Omdat taxateurs dienen te handelen volgens de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is onafhankelijkheid geborgd. Hieronder zijn beide methodes uitgewerkt.



1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die desgewenst vertaald kan worden naar een waardebepaling op perceelsniveau. Er wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Met andere woorden: er wordt bepaald wat het 'recht om er te wonen' zoals dat ontstaat na bestemmingswijziging betekent voor de waarde van het perceel. Nemen de bebouwingsmogelijkheden na bestemmingswijziging toe dan wordt de invloed daarvan op de waardeontwikkeling ook inzichtelijk gemaakt. Omwille van het inzicht is het daarbij goed om als 'nulvariant' uit te gaan van de bestaande bebouwingsmogelijkheden en vervolgens een aantal varianten mee te nemen (bijvoorbeeld: bestaande bebouwing max 80 m², varianten 100 m² en 120 m²). Of en welke varianten worden meegenomen hangt af van de afspraken die park en gemeenten daarover maken. Verder wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancing voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:

A.

- Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen ieder voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur(s)) in die taxatiwerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
- Beide taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebepaling te komen, waarbij park en gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
- Indien de beide taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide taxateurs.

B.

- Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) en de gemeente schakelen gezamenlijk één plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. (hierna: taxateur) in die taxatiwerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT; *zullen het park, de gemeente en VVD de*
- Park en gemeente spreken op voorhand af dat zij zich conformeren aan de uitkomst van de taxatie;
- 4. Om de bedoeling van de taxatie toe te lichten ~~zal een overkoepelend taxatieregisseur de (beide)~~
~~gekozen taxateur(s)~~ instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Dit vindt plaats in een startgesprek, in aanwezigheid van de (beide) taxateur(s), de opdrachtgevers en de taxatieregisseur;
- 5. In dit gesprek maken partijen afspraken over de termijn waarbinnen het taxatierapport gereed is.
- 6. De taxateur(s) is/~~is~~ verantwoordelijk voor de communicatie met de opdrachtgevers. Hij of zij kan/~~of~~ *hulp bij te allen tijde de taxatieregisseur raadplegen voor vragen en/of tussentijds overleg*.
- 7. De taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe en is tevens degene die zo nodig de rol vervult van derde Register-Taxateur als genoemd bij 3A., vierde a.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van:
Verzonden:
Aan:

Tuesday, October 13, 2020 4:14 PM

CC:

Onderwerp:

Webinar Transformeren: hoe gaat dat nu?

Hello collega's,

Bijgaand een link naar een aanmelding voor een webinar van Vitale Vakantie Parken. In dit webinar wordt het proces van transformatie van een recreatie/vakantiepark naar een andere bestemming (vaak wonen) toegelicht met alles wat daar bij komt kijken. Het webinar is ook bedoeld voor eigenaren van parken/vakantiewoningen. Onze projectleiders in Coevorden [REDACTED] en [REDACTED] zullen hen op dit webinar wijzen (vooral de parken uit de eerste fase). Graag wil ik het webinar aanbevelen; twee eerdere waren erg informatief. Nu [REDACTED] en [REDACTED] (her)starten bij De Tip en Ermerzand komen vraagstukken die voorbij komen ook in Coevorden over niet al te lange tijd op ons pad. Mocht je verhinderd zijn – er komt ongeveer een week na het webinar op de site van Vitale Vakantie Parken Drenthe ook een link naar de film.

Hartelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED] VitaleVakantieparkenDrenthe <info@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 13 oktober 2020 15:45

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Webinar Transformeren: hoe gaat dat nu?

[Bekijk de webversie](#)



Uitnodiging

Webinar 'Transformeren: hoe gaat dat nu?'

Voor partners van Vitale Vakantieparken Drenthe, (Vereniging van) Eigenaren van te transformeren parken en andere belangstellenden

Datum

Woensdag 28 oktober 2020

Tijd

20.00 - 21.00 uur

Locatie

Online

Geachte genodigde,

Graag nodig ik u uit voor het webinar 'Transformeren, hoe gaat dat nu?'.

Het programma Vitale Vakantieparken Drenthe kent drie programmalijnen; transformeren, preventie&vitalisering én excelleren. Voor ieder van deze programmalijnen organiseren wij een webinar. Woensdag 28 oktober a.s. is de tweede; vanuit de programmalijn transformeren.

Transformeren van niet-vitale parken
Verspreid door Drenthe liggen vakantieparken waar niet of nauwelijks nog gerecreëerd wordt. Voor die parken die eigenlijk geen toeristische toekomst meer hebben, is het goed dat er een nieuwe functie en bestemming wordt gezocht. Dat noemen we het 'transformeren van niet-vitale parken', een klus die het park en de gemeente samen moeten klaren.

Naar een nieuwe bestemming voor uw vakantiepark

Wat die nieuwe bestemming wordt, staat niet bij voorbaat vast. Soms is het legaliseren van permanente bewoning mogelijk. In andere

Programma

Het transformatieproces bestaat uit **4 fasen**. Elke fase heeft **meerdere stappen** die doorlopen worden. In dit uur neem ik u mee langs alle fasen en de bijbehorende stappen van het proces.

Ook laat ik u gedurende het webinar enkele voorbeelden uit de praktijk zien.

Aanmelden

Ik nodig u van harte uit! Meldt u zich [hier](#) aan. Als u het aanmeldformulier heeft ingevuld, ontvangt u binnenkort van ons de rechtstreekse link naar het webinar.

gevallen is een park meer geschikt voor een andere functie of is sloop en/of 'teruggave aan de natuur' een betere oplossing. Ieder niet-vitaal park geval is anders en daarom zal ook iedere transformatie anders verlopen. Wel zijn er onderwerpen die bij iedere transformatie terugkomen. Deze onderwerpen bespreken we graag met u tijdens dit webinar.

Vragen

Heeft u vragen dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen via
[\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl) of via 06-[REDACTED]

Graag tot 28 oktober aanstaande!

Met vriendelijke groet,



Deze e-mail is verstuurd aan [REDACTED]@coevorden.nl. • Als u geen nieuwsbrief meer wilt ontvangen, kunt u zich [hier afmelden](#). • Voor een goede ontvangst voegt u [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl toe aan uw adresboek.



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Monday, November 16, 2020 5:37 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: werkgroep besluitvorming ;-)
Bijlagen: Besluitvorming in of nav programma VVPC 3-11.docx

All,

[REDACTED] en ik hebben in twee stappen bijgaande matrix gemaakt. Dit betreft te voorziene besluitvormingsmomenten en wie deze besluiten moeten nemen. De behoefte ontstond te meer omdat we [REDACTED] hier wat in hoorden zoeken als het ging om de rol van de raad.

Vraag aan jullie: neem hem even goed door. Geef feedback op de lijn/rode draad en op de afzonderlijke keuzes. En geef aan welke besluiten je nog mist. Of welke besluiten volgens jou vooral maatwerk per park zijn en niet zo generiek neer te zetten zijn.

Vervolg: na jullie feedback bespreekt de werkgroep dit met [REDACTED] bestuurlijk opdrachtgever. Dan bespreken we ook even of de besluitenmatrix een besluit van het college moet worden ;-).

Graag ontvang ik jullie feedback **uiterlijk 4 december**.

Grtz [REDACTED]

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

Mevrouw [REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] J
[REDACTED] @gmail.com

Uw bericht 16 mei 2022
Afdeling/Team Programma VVPC
Behandeld door Mw. [REDACTED] J
Kenmerk 39649-2022
Bijlage(n) meerdere
Coevorden 5 augustus 2022
Onderwerp Besluit verzoek Wet open overheid

Verzenddatum: 5 augustus 2022

Geachte mevrouw,

U heeft een Woo-verzoek bij ons ingediend, mede namens mevrouw [REDACTED] eigenaar van de woning [REDACTED] te [REDACTED]. Wij hebben uw verzoek ontvangen op 17 mei 2022. In deze brief leest u hier meer over.

Besluit

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij besloten uw verzoek toe te wijzen.

Motivatie

Uw verzoek is getoetst op volledigheid. Uw verzoek voldoet aan de eisen en is in behandeling genomen. Bij de gemeente Coevorden heeft onderzoek plaatsgevonden of aan uw verzoek tot openbaarmaking van de gevraagde gegevens kan worden voldaan.

Uw verzoek met reactie:

- Alle besluitvorming inzake de bestemmingswijziging van de woningen Ermerzand 103 en 105; zie bijlage 'vaststellingsbesluit Bestemmingsplan Ermerzand'. Het actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe met bijbehorende bijlagen staat openbaar op [Agenda Raad dinsdag 20 oktober 2020](#).
- Alle overwegingen en communicatie betreffende de bestemming en de bestemmingswijziging van de woningen Ermerzand 103 en 105; het bestemmingsplan Ermerzand is voorzien van een toelichting. De toelichting gaat in op permanente bewoning op bungalowpark Ermerzand. Wij verwijzen u naar [www.ruimtelijkeplannen.nl](#) voor het raadplegen van deze toelichting. Het bestemmingsplan is ten tijde van de vaststelling bekend gemaakt in de Staatscourant en het gemeenteblad.
- Alle besluitvorming inzake permanente bewoning op het bungalowpark Ermerzand; zie bijlage 'Gemeente Sleen d.d. 23 december 1997'. Er zijn geen perceelsgebonden beschikkingen gevonden in ons archief.

Aanvulling: de juridische status dat permanente bewoning is toegestaan geldt uitsluitend voor de recreatiewoningen die op de vastgestelde verbeelding (op [www.ruimtelijkeplannen.nl](#)) een aanduiding hebben gekregen. Voor de nummers 103 en 105 geldt dat permanente bewoning volgens de regels van het bestemmingsplan niet is toegestaan. Ook niet op basis van overgangsrecht.

Perceelsgebonden (objectgebonden)/persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn afgegeven voor situaties die weliswaar in strijd waren met het bestemmingsplan, maar waartegen het college niet handhavend wilde/ging optreden. De gedoogbeschikking neemt de strijdighed met het bestemmingsplan dus niet weg (geen legalisatie). De overgangsbepalingen van het bestemmingsplan hebben geen beschermende werking voor situaties die in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan. Permanente bewoning kan dus niet onder overgangsrecht vallen. Alleen als aangetoond wordt dat er een geldige gedoogbeschikking is verleend voor de permanente bewoning kunnen de bewoners een beroep doen op het vertrouwensbeginsel. De bewijslast dat er een perceelsgebonden gedoogbeschikking is verleend rust op de bewoners/eigenaren van de betreffende recreatiewoningen.

- Alle overwegingen en communicatie betreffende permanente bewoning op het bungalowpark Ermerzand. *Zie bijlagen.*
- Het overzicht "Meest gestelde vragen en antwoorden inzake permanente bewoning", zoals in het verleden gepubliceerd is op uw website. *Zie bijlage.*

Niet mee eens?

Vindt u dat het besluit onjuist is, of bent u het er niet mee eens, dien dan binnen zes weken na de datum van verzending van dit besluit een bezwaarschrift in en stuur dit naar het college van burgemeester en wethouders, Postbus 2, 7740 AA te Coevorden. Vergeet u niet het bezwaarschrift te ondertekenen. U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal inleveren via <https://www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen>

Heeft u vragen over deze brief?

Neem dan contact op met mevrouw [REDACTED] via telefoonnummer 14 0524 of per mail: vvp-coevorden@coevorden.nl

Wilt u bij vervolgcorrespondentie zaaknummer 39649-2022 vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Programmamanager Vitale Vakantie Parken Coevorden

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 9 augustus 2022 10:11
Aan: [REDACTED] @gmail.com
Onderwerp: Woo-besluit met bijlagen betreffende [REDACTED] en 105 te [REDACTED]
Bijlagen: 00 Woo-besluit 5 augustus 2022 met linkjes.docx; 00 Woo-besluit 5 augustus 2022 incl bijlagen.pdf

Goedemorgen mevrouw [REDACTED]

Bijgaand ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek d.d. 16 mei 2022.

*In het kader van duurzaamheid ontvangt u deze brief alleen via de mail.
Mocht u prijs stellen op een exemplaar via de post dan verneem ik graag van u.*

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's Duurzaamheid en Vitale Vakantieparken



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M 06-[REDACTED]

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



COÖPERATIEVE VERENIGING

U.A.

J^b

J J

Telefoon {0591} 564036

KvK Meppel nr. 04025965

IBAN [REDACTED] J

J @bungalowparkmerzand.nl
www.bungalowparkmerzand.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders en raads- en commissieleden van Coevorden

Betreft:

- Publicatie bij RTVDrenthe op 27 augustus 2021 'Bewoners mogen van vakantiepark Ermerzand een woonpark maken'.
- Vitale Vakantieparken Coevorden: Gebiedsvisie Ermermeer (raadsvoorstel 38871-2021)
- Vitale vakantieparken Coevorden: Verevening bij transformatie (raadsvoorstel (38873-2021))

Erm, 6 september 2021

Geachte lezer,

Als bestuur van VvE en CvE Ermerzand verbaasden wij ons erover dat er een artikel werd gepubliceerd bij RTV Drenthe waarin gesteld werd dat Ermerzand mag transformeren naar woonpark. We zijn immers nog in gesprek hierover met Vitale Vakantieparken Coevorden. Er is nooit aangegeven door onze gesprekspartners dat er reeds commissievergaderingen geagendeerd waren waarin wij spreekrecht hadden kunnen hebben. De indruk ontstaat dat wij als gesprekspartner niet serieus genoeg genomen worden. Middels dit schrijven willen wij graag onze zienswijze toelichten.

Publicatie RTV Drenthe

Het betreft hier een eenzijdig artikel waarin alleen de wethouder geciteerd wordt. Er is geen contact geweest met Ermerzand. Verder wordt de suggestie gewekt van criminaliteit en illegaliteit op Ermerzand. Wij als bestuur distantiëren ons van deze conclusie. Wij ontkennen niet dat het voorkomt maar dit vormt zeker niet de boventoon. Net als in andere wijken of steden speelt dit ook hier. Er wordt verder geschreven dat alle betrokken partijen het er over eens zijn dat recreatie en permanente bewoning niet gemengd zouden moeten worden.

Op het park Ermerzand is dit echter al reeds lange tijd realiteit. De Visie één park één plan moet nog voorgelegd worden aan de eigenaren en besluiten hierover zijn nog lang niet genomen.

Gebiedsvisie

Tijdens het digitaal bijwonen van de commissievergadering op 31 augustus jongsleden bleek een rapport opgesteld door “bureaubuiten” waarin onderzoeks vragen worden beantwoord. Niet alleen zijn wij als bestuur niet vooraf geïnformeerd hierover maar tevens ook niet benaderd om een en ander toe te lichten. Hierdoor staan er feitelijke onjuistheden in het rapport.

Volgens uw besluitenlijst zouden deze stukken en de visie vanuit het advies op 29 juni (besluitenlijst 29 juni punt 5.5) gedeeld moeten worden met belanghebbenden rondom het Ermermeer. Dit is niet gebeurd. Tevens zijn wij als bestuur niet op de hoogte gesteld van de behandeling van dit raadsvoorstel waardoor wij geen kans hebben gekregen gebruik te maken van ons spreekrecht hieromtrent. Het was netjes geweest als dit kenbaar was gemaakt vanuit Vitale Vakantieparken Coevorden of vanuit de gemeente.

Verevening

De commissievergadering beluisterend, schrokken wij van de discrepantie in de beleving van kosten en baten van transitie naar woonwijk, bij bungaloweigenaren en commissieleden

Zoals in het raadsvoorstel is te lezen komen veel lasten bij het park en dus bij de eigenaren te liggen. Daarnaast is de gemeente van mening dat er ook verevening moet gaan plaatsvinden. Hierover zijn de meningen onder de eigenaren verdeeld.

Het perceel Ermerzand is in 2015 van de gemeente gekocht voor 2.6 miljoen euro waarmee de erfpacht aan de gemeente Coevorden is komen te vervallen en de ondergrond in het bezit kwam van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand. Veel eigenaren hebben hiervoor een lening of extra hypotheek moeten afsluiten.

De bungalows zijn gebouwd in 1974. Voor een permanente woonbestemming zullen ze moeten voldoen aan het huidige bouwbesluit en moeten er mogelijk (hoge) kosten gemaakt worden. Hiermee wordt in het raadsvoorstel geen rekening gehouden.

De gemeente stelt dat de meeste kosten voor de transitie bij de bungaloweigenaren moeten komen te liggen. De commissieleden gaan uit van veel kosten voor de gemeente en vinden derhalve verevening gepast. Er wordt tevens gesproken over bedragen per bungalow van 7500 euro bij een getaxeerde waardestijging van 37500 per bungalow. Feitelijke taxaties hebben nog niet plaatsgevonden. De gemeente is hierin dus erg voorbarig. Een deel van de bungalows hebben reeds een permanente woonbeschikking; Zijn deze dan ook in de waardestijging meegegenomen?

Veel bungaloweigenaren hebben de afgelopen jaren reeds flinke stijgingen in de WOZ waarde gevallen met een verdubbeling in 2 jaar zijn geen uitzondering en een eventuele waardestijging is theoretisch, en zal enkel te gelde komen bij verkoop van de woning. Daarnaast is een groot deel van het perceel gemeenschappelijke grond en deze kan niet individueel door eigenaren worden verkocht. Hierbij gaan de kosten dan voor de baten uit. Daarnaast zijn wij van mening dat de baten te eenzijdig worden voorgesteld, en enkel profijt voor bungaloweigenaren opleveren. Door het park met woonbestemming te integreren in het dorp profiteren ook de dorpsbewoners mee met een betere leefbaarheid, aangezien voorzieningen op het park worden gedeeld.

Het bestuur denkt dat extra verevening boven op de te maken kosten rampzalige financiële gevolgen zal hebben voor veel huidige eigenaren, en mogelijke transitie in de weg staat. De tegenhanger die geschetst kan worden is niet over te gaan tot transitie en zal dan resulteren in handhaving door gemeente. Wat een deel van de eigenaren zal raken, maar wat ongetwijfeld veel kosten voor de gemeente zal veroorzaken.

Veel eigenaren melden zich nu al bij het bestuur, zij zijn bezorgd, verontrust en sterk verdeeld.

Het bestuur begrijpt het belang van het stellen van kaders inzake het transitieproces, echter een te scherp stellen van het kader kan het gehele proces in gevaar brengen. Niet het bestuur maar alle leden moeten instemmen met transitie. Op 25 september is met VVPD en gemeente Coevorden een informatie bijeenkomst gepland. Ik adviseer u dringend om weloverwogen en goed geïnformeerd uw mening te vormen over deze kwestie alvorens u een definitief besluit neemt hierin.

Met vriendelijke groet,
Bestuur CVErmerzand u.a.

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



COÖPERATIEVE VERENIGING

U.A.

J^b

J J

Telefoon {0591} 564036

KvK Meppel nr. 04025965

IBAN [REDACTED] J

[REDACTED] J @bungalowparkmerzand.nl
www.bungalowparkmerzand.nl

Aan het college van Burgemeester en Wethouders en raads- en commissieleden van Coevorden

Betreft:

- Publicatie bij RTVDrenthe op 27 augustus 2021 'Bewoners mogen van vakantiepark Ermerzand een woonpark maken'.
- Vitale Vakantieparken Coevorden: Gebiedsvisie Ermermeer (raadsvoorstel 38871-2021)
- Vitale vakantieparken Coevorden: Verevening bij transformatie (raadsvoorstel (38873-2021))

Erm, 6 september 2021

Geachte lezer,

Als bestuur van VvE en CvE Ermerzand verbaasden wij ons erover dat er een artikel werd gepubliceerd bij RTV Drenthe waarin gesteld werd dat Ermerzand mag transformeren naar woonpark. We zijn immers nog in gesprek hierover met Vitale Vakantieparken Coevorden. Er is nooit aangegeven door onze gesprekspartners dat er reeds commissievergaderingen geagendeerd waren waarin wij spreekrecht hadden kunnen hebben. De indruk ontstaat dat wij als gesprekspartner niet serieus genoeg genomen worden. Middels dit schrijven willen wij graag onze zienswijze toelichten.

Publicatie RTV Drenthe

Het betreft hier een eenzijdig artikel waarin alleen de wethouder geciteerd wordt. Er is geen contact geweest met Ermerzand. Verder wordt de suggestie gewekt van criminaliteit en illegaliteit op Ermerzand. Wij als bestuur distantiëren ons van deze conclusie. Wij ontkennen niet dat het voorkomt maar dit vormt zeker niet de boventoon. Net als in andere wijken of steden speelt dit ook hier. Er wordt verder geschreven dat alle betrokken partijen het er over eens zijn dat recreatie en permanente bewoning niet gemengd zouden moeten worden.

Op het park Ermerzand is dit echter al reeds lange tijd realiteit. De Visie één park één plan moet nog voorgelegd worden aan de eigenaren en besluiten hierover zijn nog lang niet genomen.

Gebiedsvisie

Tijdens het digitaal bijwonen van de commissievergadering op 31 augustus jongsleden bleek een rapport opgesteld door “bureaubuiten” waarin onderzoeks vragen worden beantwoord. Niet alleen zijn wij als bestuur niet vooraf geïnformeerd hierover maar tevens ook niet benaderd om een en ander toe te lichten. Hierdoor staan er feitelijke onjuistheden in het rapport.

Volgens uw besluitenlijst zouden deze stukken en de visie vanuit het advies op 29 juni (besluitenlijst 29 juni punt 5.5) gedeeld moeten worden met belanghebbenden rondom het Ermermeer. Dit is niet gebeurd. Tevens zijn wij als bestuur niet op de hoogte gesteld van de behandeling van dit raadsvoorstel waardoor wij geen kans hebben gekregen gebruik te maken van ons spreekrecht hieromtrent. Het was netjes geweest als dit kenbaar was gemaakt vanuit Vitale Vakantieparken Coevorden of vanuit de gemeente.

Verevening

De commissievergadering beluisterend, schrokken wij van de discrepantie in de beleving van kosten en baten van transitie naar woonwijk, bij bungaloweigenaren en commissieleden

Zoals in het raadsvoorstel is te lezen komen veel lasten bij het park en dus bij de eigenaren te liggen. Daarnaast is de gemeente van mening dat er ook verevening moet gaan plaatsvinden. Hierover zijn de meningen onder de eigenaren verdeeld.

Het perceel Ermerzand is in 2015 van de gemeente gekocht voor 2.6 miljoen euro waarmee de erfpacht aan de gemeente Coevorden is komen te vervallen en de ondergrond in het bezit kwam van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand. Veel eigenaren hebben hiervoor een lening of extra hypotheek moeten afsluiten.

De bungalows zijn gebouwd in 1974. Voor een permanente woonbestemming zullen ze moeten voldoen aan het huidige bouwbesluit en moeten er mogelijk (hoge) kosten gemaakt worden. Hiermee wordt in het raadsvoorstel geen rekening gehouden.

De gemeente stelt dat de meeste kosten voor de transitie bij de bungaloweigenaren moeten komen te liggen. De commissieleden gaan uit van veel kosten voor de gemeente en vinden derhalve verevening gepast. Er wordt tevens gesproken over bedragen per bungalow van 7500 euro bij een getaxeerde waardestijging van 37500 per bungalow. Feitelijke taxaties hebben nog niet plaatsgevonden. De gemeente is hierin dus erg voorbarig. Een deel van de bungalows hebben reeds een permanente woonbeschikking; Zijn deze dan ook in de waardestijging meegegenomen?

Veel bungaloweigenaren hebben de afgelopen jaren reeds flinke stijgingen in de WOZ waarde gevallen met een verdubbeling in 2 jaar zijn geen uitzondering en een eventuele waardestijging is theoretisch, en zal enkel te gelde komen bij verkoop van de woning. Daarnaast is een groot deel van het perceel gemeenschappelijke grond en deze kan niet individueel door eigenaren worden verkocht. Hierbij gaan de kosten dan voor de baten uit. Daarnaast zijn wij van mening dat de baten te eenzijdig worden voorgesteld, en enkel profijt voor bungaloweigenaren opleveren. Door het park met woonbestemming te integreren in het dorp profiteren ook de dorpsbewoners mee met een betere leefbaarheid, aangezien voorzieningen op het park worden gedeeld.

Het bestuur denkt dat extra verevening boven op de te maken kosten rampzalige financiële gevolgen zal hebben voor veel huidige eigenaren, en mogelijke transitie in de weg staat. De tegenhanger die geschetst kan worden is niet over te gaan tot transitie en zal dan resulteren in handhaving door gemeente. Wat een deel van de eigenaren zal raken, maar wat ongetwijfeld veel kosten voor de gemeente zal veroorzaken.

Veel eigenaren melden zich nu al bij het bestuur, zij zijn bezorgd, verontrust en sterk verdeeld.

Het bestuur begrijpt het belang van het stellen van kaders inzake het transitieproces, echter een te scherp stellen van het kader kan het gehele proces in gevaar brengen. Niet het bestuur maar alle leden moeten instemmen met transitie. Op 25 september is met VVPD en gemeente Coevorden een informatie bijeenkomst gepland. Ik adviseer u dringend om weloverwogen en goed geïnformeerd uw mening te vormen over deze kwestie alvorens u een definitief besluit neemt hierin.

Met vriendelijke groet,
Bestuur CVErmerzand u.a.

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

**NOTITIE VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN
BESTEMMINGSPLEN ERM, ERMERZAND**



Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 20 maart 2014 tot en met 30 april 2014 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden geen zienswijzen ingediend. Er is wel aanleiding voor een aantal ambtshalve aanpassingen.

Ingediende zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn binnengekomen.

	Adres	Datum ontvangst
1		30-11-2013
2		12-12-2013
3		16-12-2013
4		16-12-2013
5		17-12-2013
6		17-12-2013
7		17-12-2013
8		18-12-2013
9		19-12-2013
10		19-12-2013
11		19-12-2013
12		19-12-2013
13		19-12-2013
14		19-12-2013
15		20-12-2013
16		20-12-2013
17		23-12-2013
18		23-12-2013
19		23-12-2013
20		24-12-2013
21		24-12-2013
22		30-12-2013
23		30-12-2013
24		30-12-2013
25		30-12-2013
26		31-12-2013
27		02-01-2014
28		02-01-2014

29			02-01-2014
30			02-01-2014

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en voldoen aan de overige indieningsvereisten. Daarmee zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Inhoudelijke behandeling zienswijzen

In veel van de ingediende zienswijzen komen dezelfde onderwerpen naar voren. Daar waar dit aan de orde is, is gekozen voor een thematische beantwoording. Bij de onderwerpen is aangegeven welke zienswijzen hier op ingaan.

Enkele andere (onderdelen van) zienswijzen lenen zich niet voor een thematische beantwoording. Deze (onderdelen van) zienswijzen zijn daarom afzonderlijk behandeld.

Thematische behandeling zienswijzen

Wijzigingsbevoegdheid perceelsgebonden permanente bewoning

Zienswijzen 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 en 30.

Samenvatting

In artikel 4.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op grond van die wijzigingsbevoegdheid kunnen Burgemeester en Wethouders het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de aanduiding "specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning" wordt verwijderd, mits:

- a. er gedurende een periode van minimaal 2 jaar geen sprake is van permanente bewoning ter plaatse, blijkend uit bijvoorbeeld de inschrijving in de Gemeentelijke Basisadministratie, of;
- b. de eigenaar van het perceel expliciet heeft verzocht om de wijziging.

Reclamanten maken bezwaar tegen deze wijzigingsbevoegdheid. Hiermee worden bestaande rechten ingeperkt. Bovendien heeft dit financiële gevolgen, aangezien de woningen hiermee minder waard worden.

Reactie gemeente

Voor 44 van de 195 recreatiwoningen is permanente bewoning toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Deze situatie is ruime tijd geleden ontstaan. In september 1997 stelde de toenmalige gemeente Sleen namelijk gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiwoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiwoning stond ingeschreven in deze recreatiwoning blijven wonen. Na de gemeentelijke herindeling (1998) is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 44 recreatiwoningen op Ermerzand (perceelsgebonden) gelegaliseerd.

Veel van de huidige eigenaren van de betreffende recreatiwoningen hebben de recreatiwoningen met deze kennis gekocht. De gemeente erkent dat het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid zorgt voor onzekerheid voor deze eigenaren. Bovendien worden deze recreatiwoningen in het kader van de woningbouwstrategie al aangemerkt als bestaande woningen. Permanente bewoning van deze recreatiwoningen is op grond van het geldende bestemmingsplan immers reeds toegestaan.

Om voorgaande redenen kiest de gemeente ervoor om de wijzigingsbevoegdheid bij vaststelling te laten vervallen.

Conclusie

De zienswijze is gegrond en leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.5 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt bij vaststelling van het bestemmingsplan verwijderd.

Permanente bewoning

Zienswijze 5, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 22, 23, 29

Samenvatting

Uit het bestemmingsplan wordt niet duidelijk wat verstaan moet worden onder permanente bewoning. In dit kader worden de volgende voorbeelden genoemd:

- Bewoning van een recreatiwoning i.v.m. een ingrijpende langdurige verbouwing.
- Bewoning van een recreatiwoning tijdens een afkoelingsperiode tijdens een huwelijks crisis.
- Bewoning van een recreatiwoning na verkoop van eigen woning, zonder dat daarbij direct een nieuwe woning is aangekocht.

Reactie gemeente

In artikel 1 van de regels staat de volgende definitie van permanente bewoning: "het gebruik van een ruimte als hoofdverblijf". Als het recreatieverblijf als hoofdverblijf wordt gebruikt is er dus sprake van permanente bewoning. Er is sprake van gebruik als hoofdverblijf als het recreatieverblijf het 'centrum van het sociale en maatschappelijke leven' van een persoon is. Met andere woorden: als de dagelijkse activiteiten in het leven vanuit de recreatiwoning worden gepland en ondernomen, is er sprake van een hoofdverblijf. Het gaat dus niet om de feitelijke inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie, maar om het feitelijke gebruik. Het gaat niet om de duur van de bewoning maar om de strijdigheid met het bestemmingsplan. Er kan geen termijn gegeven worden voor hoe lang in een recreatief verblijf verblijven mag worden. Reguliere bewoning is echter in geen geval toegestaan; in een recreatieverblijf mag alleen maar gerecreëerd worden.

Wanneer er wel sprake is van permanente bewoning, kan de gemeente in voorkomende gevallen een tijdelijke gedoogbeschikking verlenen. Deze mogelijkheid is opgenomen in artikel 5 van de beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden.

Het college kan een tijdelijke gedoogbeschikking afgeven indien de aanvrager kan aantonen dat er dringende redenen zijn waardoor het noodzakelijk is om tijdelijk in een recreatieverblijf te gaan wonen. Als deze dringende omstandigheden worden enkel aangemerkt:

- echtscheidingskwesties of ontbinding van geregistreerd partnerschap van personen die voorafgaand aan de vestiging in een recreatieverblijf woonachtig zijn binnen de gemeente Coevorden, waarbij het noodzakelijk is dat een van de beide personen als gevolg van de echtscheiding c.q. ontbinding (tijdelijk) andere woonruimte betrekt;
- situaties waarbij sprake is van een calamiteit waardoor de eigen woning, welke woning is gelegen binnen de gemeente Coevorden, tijdelijk nietm eer kan worden bewoond (brand-, water- of stormschade);
- situaties van overbruggingshuisvesting. De aanvrager dient aan te tonen dat hij binnen één jaar in aanmerking komt voor een reguliere woning in de gemeente Coevorden. Dit kan bijvoorbeeld door het overleggen van een koop- of huurovereenkomst van een aangekochte of gehuurde woning.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Individuele behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

Samenvatting

Reclamant vraagt waarom haar zoon niet op de lijst "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" staat vermeld.

Reactie gemeente

Op de lijst "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" zijn alleen de personen opgenomen die over een gedoogbeschikking voor permanente bewoning beschikken. Deze persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn verleend op grond van de beleidsregels inzake permanente bewoning van recreatieverblijven van de gemeente Coevorden. Gedoogbeschikkingen zijn slechts verleend aan personen die al vóór 31 oktober 2003 permanent woonden in een recreatieverblijf. Reclamant woonde reeds voor 31 oktober 2003 (en sindsdien onafgebroken) in een recreatiewoning op Ermerzand. Zij beschikt ook over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

De zoon van reclant is na 31 oktober 2003 geboren (op [REDACTIE]). Hij beschikt daarom niet over een persoonsgebonden gedoogbeschikking en komt daarom niet voor op de lijst met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen. Dat betekent niet dat de zoon van reclant niet in de recreatiewoning mag wonen. Op grond van de huidige beleidsregels wordt de zoon van reclant namelijk aangemerkt als medebewoner. De persoonsgebonden gedoogbeschikking die aan reclant is verleend, geldt tevens voor de medebewoner. Dit is opgenomen in artikel 2 van de beleidsregels.

Bij nadere bestudering van de lijst "overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" is gebleken dat hierop enkele personen voorkomen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Deze personen worden bij vaststelling van het bestemmingsplan van de lijst verwijderd. Deze personen moeten namelijk – net als de zoon van reclant – aangemerkt worden als medebewoner. Zie hiervoor ook de ambtshalve aanpassingen.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 6

- a. Reclamant geeft een beschrijving van de ontwikkeling van het park Ermerzand vanaf de oprichting van het park in 1973. In de loop der jaren werden steeds meer bungalows gebruikt voor permanente bewoning. De toenmalige gemeente Sleen heeft voor 43 recreatiewoningen permanente bewoning gelegaliseerd middels het facetbestemmingsplan Ermerzand. Daarna is nog voor circa 30 bungalows een persoonsgebonden gedoogbeschikking afgegeven voor permanente bewoning. Daarnaast woont het merendeel van de bewoners permanent op het park zonder dat ze daarvoor toestemming hebben. In de huidige situatie maakt het gebruik door vakantiegangers nog slechts 2% uit van het totale gebruik. De overige woningen worden op de volgende manieren gebruikt:
1. permanente bewoning door eigenaren;
 2. permanente bewoning door huurders;
 3. tweede woning voor eigen gebruik.

Met name onder de woningen in categorie 2 bevindt zich een aantal woningen die in erbarmelijke staat verkeren. De woningen die door eigenaren worden gebruikt voor permanente bewoning of als tweede woning, verkeren daarentegen in een goede staat van onderhoud.

Reactie gemeente

De gemeente kan zich vinden in de omschrijving van de ontwikkelingen van het park Ermerzand tot nu toe. De enige kanttekening die hierbij geplaatst wordt, is dat het facetbestemmingsplan voor onder andere Ermerzand niet is vastgesteld door de toenmalige gemeente Sleen, maar door de gemeente Coevorden (in 1999).

- b. Bewoners die hun bungalows in strijd met de regels permanent bewonen, zullen door het handhavingsbeleid verdreven worden. Bij de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen ontstaat er een sterfhuisconstructie. Deze recreatiewoningen zullen nadat ze leeg komen te staan, niet verhuurd worden aan vakantiegangers. Veel van de bungalows zijn immers van slechte kwaliteit en dit geldt ook voor de aanpalende voorzieningen. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende kwalitatief hoogwaardige recreatieve verblijfsmogelijkheden aanwezig. Deze markt is verzadigd. Wanneer het ontwerpbestemmingsplan in zijn huidige vorm wordt vastgesteld, zal Ermerzand grotendeels veranderen in een 'spookpark' met veel onbewoonde/onverhuurde bungalows in erbarmelijke staat van onderhoud. Daarnaast zou het voorgenomen bestemmingsplan de volgende gevolgen hebben:
1. Waardevermindering van de bungalows
 - a. Eigenaren komen in financiële problemen
 - b. Totale stagnatie verkoop
 - c. Gedwongen verhuur aan onwenselijke huurders
 2. Leegstand
 - a. Verhoging risico's (brandgevaar, illegale bewoning)
 - b. Verminderung sociale leefbaarheid voor overige bewoners park en het dorp Erm
 3. Woningnood voor de personen die hun recreatiewoning moeten verlaten
 - a. Eigenaren kunnen geen nieuwe woning elders meer aanschaffen
 - b. Huurders kunnen nergens terecht door krapte op de markt voor huurhuizen
 4. Handhaving / juridische procedures
 - a. Hoge jaarlijkse handhavingskosten
 - b. Hoge te verwachten procedurekosten

Reactie gemeente

Met het bestemmingsplan worden slechts bestaande rechten overgenomen. Deze bestaande rechten zijn vastgelegd in de volgende plannen:

- Bestemmingsplan 'Ermerzand' (1970)
- Facetbestemmingsplan 'De Tip, Wico en Ermerzand' (1999)
- Facetbestemmingsplan 'Uniforme regeling recreatiewoonverblijven' (2005)

Aangezien slechts bestaande rechten worden overgenomen, zal het bestemmingsplan op zichzelf geen (negatieve) gevolgen hebben op het park.

Het handhavingsbeleid staat los van het bestemmingsplan. Tegen illegale permanente bewoning van recreatieverblijven kan immers ook handhavend opgetreden worden op grond van de nu geldende bestemmingsplannen.

Ermerzand is ooit opgericht als recreatieterrein en heeft een parkachtige opzet. Er is een centrale entree, er zijn centrale en recreatieve voorzieningen aanwezig en het terrein is gesitueerd aan een recreatieplaats. Gelet op deze uiterlijke kenmerken is de gemeente van mening dat de bestemming 'Recreatie' een realistische bestemming is voor het terrein.

Dat er bij veel van de recreatiewoningen sprake is van permanente bewoning staat niet ter discussie. Bij de recreatiewoningen waar permanente bewoning is toegestaan, wordt het recht op permanente bewoning in het voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Dat in de feitelijke situatie ook in veel van de andere recreatiewoningen sprake is van permanente bewoning, betekent niet dat de bestemming 'Recreatie' niet realistisch is. Reclamant geeft aan dat er vrijwel geen markt is voor verhuur aan vakantiegangers. Dat betekent echter niet dat de recreatiewoningen niet voor recreatieve doeleinden aangewend kunnen worden. De recreatiewoningen mogen immers ook als tweede woning (niet zijnde hoofdverblijf) gebruikt worden. De eigenaren van de recreatiewoningen hebben hierin een eigen verantwoordelijkheid. Permanente bewoning is voor de meeste recreatiewoningen immers nooit toegestaan geweest. Iedereen had er dus mee bekend kunnen zijn dat slechts recreatief verblijf is toegestaan. Het is dan ook aan de eigenaren om hier naar te handelen.

- c. Een alternatief zou zijn om voor het park Ermerzand naast een recreatieve bestemming ook een woonbestemming op te nemen. Het park Ermerzand kan zich dan positief ontwikkelen. Op het park wonen veel oudere bewoners. De trend is dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Het park leent zich bij uitstek voor deze doelgroep. Wanneer wonen wordt toegestaan, kan het park een zodanige kwaliteitsupgrade krijgen dat het park zich kan ontwikkelen tot een uitstekende woonomgeving voor een toenemende vergrijzende bevolkingsgroep. Op het park zijn uitstekende mogelijkheden voor centrale voorzieningen waar oudere bewoners behoeft te hebben. Een bungalow op Ermerzand wordt daarmee een uitstekend alternatief voor een eenzaam appartement in Emmen of elders.

Reactie gemeente

De gemeente ziet geen mogelijkheden om een woonbestemming op te nemen voor het park Ermerzand. Tegen het opnemen van een woonbestemming bestaan ook enkele ruimtelijke bezwaren. De argumenten hiervoor zijn hieronder aangegeven.

In de eerste plaats past het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning van recreatiewoningen niet binnen het beleid van de provincie Drenthe. Dit beleid staat verwoord in de Omgevingsverordening Drenthe. Deze verordening heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening directe doorwerking voor gemeenten. Dat houdt in dat gemeenten bepalingen uit de verordening moeten overnemen in de regels van bestemmingsplannen. Over permanente bewoning van recreatieverblijven staat in de verordening het volgende: "een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan". In de verordening staat dat ontheffing van deze bepaling slechts mogelijk is als:

- a. *is voldaan aan de voorwaarden die de VROM-Inspectie stelt in de brochure 'Onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven; handreiking voor gemeenten';*
- b. *de legalisatie betrekking heeft op complexen en niet op losse recreatieverblijven;*
- c. *het recreatiecomplex aansluit op bestaand stedelijk gebied;*
- d. *de legalisatie past binnen het woonplan van de desbetreffende gemeente; en*
- e. *de integratie met het naastgelegen bestaand stedelijk gebied blijkens het ruimtelijk plan een blijvende ruimtelijke kwaliteitsslag oplevert.*

Duidelijk is dat niet voldaan kan worden aan voorwaarden c en d. Bovendien staat niet vast dat aan voorwaarde e voldaan kan worden. Dit leidt tot de conclusie dat het toestaan van nieuwe situaties van permanente bewoning van recreatiewoningen op Ermerzand in strijd is met de Omgevingsverordening Drenthe en dat niet voldaan

wordt aan de voorwaarden om ontheffing te verlenen van de omgevingsverordening. Met andere woorden: het provinciaal beleid maakt het onmogelijk om de bestemming te wijzigen in 'Recreatie/Wonen', zoals reclamant verzoekt.

Naast strijd met het provinciaal beleid is er ook strijd met het gemeentelijk beleid op het gebied van (nieuwe) woningbouw. Bij het toestaan van nieuwe situaties met permanente bewoning is er immers sprake van het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. De demografische ontwikkelingen tonen aan dat de gemeente Coevorden in de komende jaren te maken zal krijgen met een lichte bevolkingskrimp. Dit resulteert in een zeer beperkte ruimte voor het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad. Dit staat ook beschreven in de woningbouwstrategie voor de grote en kleine kernen (maart 2011) en de doorontwikkeling woningbouwstrategie gemeente Coevorden (januari 2013). Er is voor de periode tot 2020 slechts ruimte voor het toevoegen van 175 tot 500 woningen aan de woningvoorraad.

Gelet op de beperkte ruimte kiest de gemeente ervoor om alleen nog woningen toe te voegen aan de woningvoorraad bij de kernen Sleen, Dalen en Coevorden. Voor deze kernen wordt de meeste groeipotentie verwacht. Dit is gebaseerd op de uitgevoerde woningmarktonderzoeken. Uitgangspunt bij de realisatie van uitbreidingsplannen bij deze kernen is niet het realiseren van een groeiambitie, maar het ruimte bieden om te kunnen inspelen op de eventuele woonbehoefte in deze kernen. Het toevoegen van nieuwe woningen zorgt voor overaanbod in de woningmarkt. Dit kan leiden tot leegstand en uiteindelijk tot verpaupering en leefbaarheidsproblemen. Om dit te voorkomen vindt de gemeente het niet wenselijk om door middel van een wijziging van de bestemming van recreatielowoningen nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad.

Het toestaan van permanente bewoning van recreatielowoningen is ook in strijd met de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden". In de toelichting van deze beleidsregels is aangegeven waarom de gemeente ervoor heeft gekozen om permanente bewoning van recreatielowoningen niet te legaliseren.

Verder is de gemeente van mening dat de situatie op recreatieterrein Ermerzand niet zodanig bijzonder is dat dit een uitzondering op het hiervoor beschreven beleid rechtvaardigt. Ermerzand is immers niet het enige recreatieterrein waar sprake is van permanente bewoning. Ook op andere terreinen binnen het grondgebied van de gemeente, zoals De Tip (De Kiel), Wico (Schoonoord), Toenakkers (Meppen), 't Binnenveld (Oosterhesselen) en De Tilkampen (Gees), doet zich deze omstandigheid voor.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

N.B.

Reclamant diende na afloop van de zienswijzertijd een uitgewerkte visie in voor het terrein Ermerzand. In de uitgewerkte visie wordt gesproken over een burgerinitiatief waarbij het Ermerzand wordt getransformeerd in een park waar ruimte is voor zowel recreatie als seniorenbewoning. Hiermee kan enerzijds worden voorzien in de behoeften op het terrein wonen, welzijn, zorg en ontspanning van senioren. Anderzijds kan hiermee de ingezette verpaupering een halt worden toegeroepen.

De visie wordt niet aangemerkt als zienswijze tegen het bestemmingsplan, maar de inhoud van de visie is wel meegenomen in de integrale afweging over het voorliggende bestemmingsplan.

Zienswijze 19

Het bungalowpark Ermerzand wordt niet meer als recreatiepark gebruikt. Het is onbegrijpelijk dat aan het bungalowpark toch de bestemming 'Recreatie' toegekend wordt. Reclamant voert hiervoor de volgende argumenten aan.

- a. De bezettingsgraad van de recreatiewoningen die voor verhuur aan vakantiegasten worden ingezet bedraagt 2,3%. De concurrentie is enorm. Dit blijkt ook uit een uitzending van het programma "Nederland van boven". In dit programma is te zien wat de problematiek is: "Nergens zoveel vakantiehuisjes als in Nederland, de grootste vakantieparkdichtheid ter wereld". Door dit enorme aanbod, is het vrijwel niet mogelijk om de bungalows rendabel te verhuren aan vakantiegasten.

Reactie gemeente

Zie de reactie van de gemeente op zienswijze 6, onder b en c.

- b. De gemeente is voornemens om actief op te treden tegen langverhuur. Een logisch gevolg hiervan is dat bungalows het hele jaar leeg komen te staan. Dit zal leiden tot verdere verwaarlozing; verpaupering ligt op de loer.

Reactie gemeente

De gemeente is niet zo zeer voornemens om actief op te treden tegen langverhuur, maar tegen permanente bewoning van recreatiewoningen die niet permanent bewoond mogen worden. In de reactie op zienswijze 6 onder b is al aangegeven dat handhaving los staat van het nieuwe bestemmingsplan. Op grond van het geldende bestemmingsplan is permanente bewoning immers ook niet toegestaan. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 6, onder b.

- c. Eigenaren en bewoners die permanent op het park wonen zijn juist zeer betrokken. Deze bungalows worden actief opgeknapt en tuinen en gemeenschappelijke ruimtes worden onderhouden.

Reactie gemeente

Dat de gemeente niet kiest voor een woonbestemming staat los van de onderhoudsstaat van de recreatiewoningen en de openbare ruimte. Er zijn andere argumenten waarom een woonbestemming niet mogelijk/wenselijk is. Zie hiervoor de reactie van de gemeente op zienswijze 6 onder c.

- d. De gemeente Coevorden en de voormalige gemeente Sleen hebben actief meegewerkten aan het zich permanent doen vestigen van bewoners. Zo is aan een aantal bungalows een permanente woonbestemming gegeven. Daarnaast heeft de gemeente in het verleden mensen die zich wilden inschrijven in de GBA nooit actief erop gewezen dat bewoning op het Ermerzand niet is toegestaan. Tot slot heeft de gemeente gedoogbeschikkingen verleend aan mensen die al voor de peildatum van 1 oktober 2003 op het park woonden. Uit de bijlage "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" blijkt echter dat ook bewoners die zich na deze datum gevestigd hebben op het park, een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben gekregen. De beslissingen van ambtenaren lijken volstrekt willekeurig.

Reactie gemeente

De situatie met permanente bewoning is ruime tijd geleden ontstaan. In september 1997 stelde de toenmalige gemeente Sleen gedoogbeleid vast over het onrechtmatig permanent bewonen van recreatiewoningen. Op grond van dat beleid mocht iedereen die op 15 september 1997 in de gemeentelijke basisadministratie op het adres van een recreatiewoning stond ingeschreven in deze recreatiewoning blijven wonen.

Na de herindeling is het gedoogbeleid door de gemeente Coevorden voortgezet. Dit is vertaald in het facetbestemmingsplan "recreatiecentra De Tip, Wico en Ermerzand" uit 1999. Met dit bestemmingsplan is permanente bewoning van 44 recreatiewoningen op Ermerzand (perceelsgebonden) gelegaliseerd. Deze recreatiewoningen mogen hierdoor sinds 1999 door een ieder permanent bewoond worden. Er is dus al sinds 1999 sprake van ongelijke rechten. In het nu voorliggende bestemmingsplan worden deze rechten gerespecteerd. Dat houdt dus in dat de 44 recreatiewoningen waar permanente bewoning reeds is toegestaan, ook op grond van het nieuwe bestemmingsplan permanent bewoond mogen worden.

De situaties met persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn het gevolg van het beleid van het rijk op het gebied van permanente bewoning van recreatieverblijven. Het rijk presenteerde op 11 november 2003 een beleidsbrief over onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven. Het in deze beleidsbrief genoemde beleidsvoornemen is overgenomen in de Nota Ruimte (2006). Het beleid komt erop neer dat gemeenten een keuze moeten maken over de manier waarop ze willen omgaan met situaties waar op 31 oktober 2003 (of eerder) onrechtmatig werd gewoond in een recreatiewoning. Gemeenten moeten daarbij kiezen tussen legalisatie, persoonsgebonden gedoogbeschikkingen en/of handhaving. De keuze die gemeenten hierin maken, is afhankelijk van het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid. De gemeente Coevorden heeft ervoor gekozen om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen te verlenen aan personen die reeds voor 31 oktober 2003 woonachtig waren in een recreatiewoning. Voor de argumenten voor deze keuze wordt verwezen naar de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden".

Op de bijlage "Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen" zijn abusievelijk twee personen opgenomen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Het betreft hier personen die op grond van de beleidsregels aangemerkt moeten worden als medebewoner. Deze personen worden bij vaststelling van de lijst verwijderd. Zie hiervoor ook de reactie van de gemeente op zienswijze 1. Van willekeur is geen sprake, slechts personen die reeds voor 31 oktober 2003 in een recreatiewoning woonden beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 20

De zienswijze komt grotendeels overeen met zienswijze 19. Voor de onderwerpen die ook voorkomen in zienswijze 19 wordt dan ook verwezen naar de samenvatting van en de reactie op zienswijze 19.

Samenvatting

De portefeuillehouder is op 28 oktober 2013 samen met een lid van de Tweede Kamer op bezoek geweest op het Ermerzand. Hierbij zijn de plannen gepresenteerd om van het park een leefbaar, vitaal en veilig seniorenpark te maken. De wethouder reageerde enthousiast en raadde aan om het plan schriftelijk uit te werken en daarna wederom contact op te nemen. Op 20 november 2013 vond wederom een overleg plaats. Het enthousiasme was geheel verdwenen. De wethouder bracht reclamant ook niet op de hoogte van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor Ermerzand, waarin aan het park de bestemming 'Recreatie' wordt toegekend. Reclamant doet hierbij een beroep op het vertrouwensbeginsel.

Reactie gemeente

Van 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 lag het voorontwerpbestemmingsplan "Erm, Ermerzand" ter inzage. Reclamant had er dus van op de hoogte kunnen zijn dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was voor het Ermerzand.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot vaststelling van bestemmingsplan.

Zienswijze 21

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een bungalow waarvoor uitsluitend een recreatieve bestemming geldt. In het verleden is aan een aantal bungalows de woonbestemming toegekend, waarmee er ongelijke rechten zijn ontstaan. Blijkens het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente weliswaar de intentie om de woonbestemming in de toekomst te ontnemen, maar het onderscheid blijft. Reclamant maakt hier tegen bezwaar. Voor de recreatiwoningen met een woonbestemming, zou de bestemming gewijzigd moeten worden in een bestemming waarbij slechts een gedoogbeschikking geldt. Daarmee wordt voor alle bungalows die geoorloofd permanent bewoond worden eenzelfde uitsterfregeling opgenomen. Op den duur ontstaat dan weer een recreatiepark, zoals het recreatiepark oorspronkelijk bedoeld is. Bovendien komt daarmee een einde aan het door de gemeente gecreëerde verschil in status van gelijkwaardige bungalows.

Reactie gemeente

De gemeente is met reclamant van mening dat de bungalows niet van elkaar verschillen. Dat er sprake is van ongelijke rechten wordt ook niet bestreden: 44 recreatiwoningen mogen permanent bewoond worden, de overige recreatiwoningen niet (de persoonsgebonden gedoogbeschikkingen buiten beschouwing gelaten). Voor de achtergronden van deze ongelijke rechten wordt verwezen naar de reactie van de gemeente op zienswijze 19, onder d.

De rechten voor permanente bewoning zijn ruime tijd geleden vergeven. De gemeente acht het niet redelijk om de eigenaren van recreatiwoningen die reeds sinds 1999 door een ieder permanent bewoond mogen worden, middels voorliggend bestemmingsplan te confronteren met een inperking van de rechten. Om die reden wordt de wijzigingsbevoegdheid om het recht op permanente bewoning te laten vervallen, bij vaststelling van voorliggend bestemmingsplan verwijderd. Zie hiervoor ook de thematische behandeling van de zienswijzen. De gemeente gaat dan ook niet mee in het verzoek van reclamant om een uitsterfregeling op te nemen voor de recreatiwoningen die nu door een ieder permanent bewoond mogen worden.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen

Regels

1. Permanente bewoning

12.3.2 vervangen door: vanaf het moment dat de permanente bewoning van de desbetreffende recreatiewoningen door de natuurlijke personen zoals bedoeld in artikel 12.3.1 eindigt, is permanente bewoning in de desbetreffende recreatiewoning niet langer toegestaan.

2. Begripsomschrijving

- Vervanging van het begrip 'voorgevel' in 'voorgevelstrooilijn' dit begrip komt overeen met de gebruikt terminologie in de bouwverordening en voorkomt daarmee verwarring in de toekomst.

Bijlage regels

Bij nadere bestudering van de bijlage bij de regels 'Overzicht persoonsgebonden gedoogbeschikkingen' is een aantal onjuistheden gebleken. De volgende personen zijn ten onrechte opgenomen op de lijst.

- [REDACTIE], wonende op het adres [REDACTIE], zijn ten onrechte opgenomen op de lijst. De recreatiewoning op het adres Ermerzand mag namelijk door een ieder permanent bewoond worden. Voor de bungalow op dit adres is bij vaststelling de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen.
- [REDACTIE] → deze persoon staat niet meer ingeschreven op het adres [REDACTIE]
- [REDACTIE] → dit zijn inwonende kinderen die na 31 oktober 2003 geboren zijn. Zij beschikken niet over een persoonsgebonden gedoogbeschikking, maar mogen als medebewoners bij [REDACTIE] inwonend.
- [REDACTIE] → deze personen staan niet meer ingeschreven op het adres [REDACTIE]
- [REDACTIE] → deze persoon staat niet meer ingeschreven op het adres [REDACTIE]

Deze personen worden bij vaststelling van de lijst verwijderd.

De volgende persoon is ten onrechte niet opgenomen op de lijst:

- [REDACTIE] Deze persoon heeft aangetoond dat ze reeds voor 31 oktober 2003 woonachtig was op het adres Ermerzand 15.

Deze persoon wordt bij vaststelling aan de lijst toegevoegd.

Verbeelding

- In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Ermerzand 2 de bestemming 'Recreatie' zonder de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanentenbewoning' opgenomen. Voor deze bungalow geldt echter dat een perceelsgebonden beschikking voor permanente bewoning afgegeven. Deze perceelsgebonden beschikking is afgegeven op grond van het facetbestemmingsplan "De Tip, Wico en Ermerzand". Met het afgeven van de perceelsgebonden beschikking is permanente bewoning een onvoorwaardelijk recht geworden. Voor de bungalow Ermerzand 2 had daarom de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen moet worden. Bij vaststelling wordt deze aanduiding alsnog opgenomen.

Overzicht aanpassingen

Hieronder volgt een opsomming van de aanpassingen die bij vaststelling worden doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

Regels

Artikel 4.5 (Wijzigingsbevoegdheid voor verwijderen aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning) wordt in zijn geheel verwijderd.

Bijlage regels

- [REDACTIE] worden van de lijst verwijderd.
- [REDACTIE] wordt aan de lijst toegevoegd.

Verbeelding

- Voor de bungalow op het adres Ermerzand 2 wordt de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' opgenomen.
- Wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' van perceel [REDACTIE]
- Wijziging van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – permanente bewoning' van perceel [REDACTIE]

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