

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, June 8, 2023 10:26 AM
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
Onderwerp: Q&A en nieuwsbrief Wico
Bijlagen: Nieuwsbrief vitale vakantieparken - februari 2023.pdf

Hi [REDACTED],

Ik heb de Q&A alvast aangevuld naar aanleiding van de vragen die tijdens de bijeenkomsten zijn gesteld. Die vind je hier:

[REDACTED] Wat ik heb toegevoegd, heb ik geel gemaarkeerd. Nog niet alle vragen zijn beantwoord, wil jij daarnaar kijken?

Daarnaast heb ik een opzet gemaakt voor een nieuwsbrief voor eigenaren én huurders, zie:

[REDACTED]. Wil jij daar ook naar kijken en aanvullen? Ik twijfel heel erg of we een digitale nieuwsbrief moeten doen. Voordeel is dat je dan sneller kan verzenden, maar een groot nadeel is dat je dan niet iedereen bereikt. Want niet iedereen meldt zich aan voor het ontvangen van de digitale nieuwsbrief. En dat zou ik in zo'n gevoelig proces niet doen. Wat we bijvoorbeeld wel zouden kunnen doen, is dat we de nieuwsbrief wat minder als brief doen overkomen, maar hem in een huisstijl gieten. Zodat het echt een nieuwsbrief wordt. Zie het voorbeeld van Ermerstrand in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden

[REDACTED]

[REDACTED]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, May 4, 2023 9:44 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Q&A Vitale vakantieparken

Hoi online team,

Een vraagje.. Vanuit het programma Vitale Vakantieparken zijn we aan de slag met een park (Wico in Schoonoord), waar best veel weerstand is op de plannen die de gemeente voor dit park heeft. We hebben in de afgelopen weken veel vragen binnengekregen van huisjesbewoners en -eigenaren. Deze verzamelen we nu en we formuleren hier een antwoord op. We sturen dit op papier mee met een uitnodigingsbrief voor een bijeenkomst, maar willen deze ook graag publiceren op de website. Zodat iedereen er makkelijk bij kan en we hem daar up to date kunnen houden. Kan daar iets voor ingericht worden? Bijvoorbeeld een doorlinkje vanaf <https://www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken>, want ik neem aan dat we het bestand zelf niet als PDF mogen publiceren in verband met digitoegankelijkheid?

Ik wil de Q&A maandag afronden, ik wacht nog op wat input van inhoudelijke collega's. Het zou mooi zijn als hij woensdag dan online kan. Kunnen jullie mij hierbij helpen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden
[REDACTED]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden
www.coevorden.nl
[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Monday, May 8, 2023 9:56 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: : Voorstel indeling bewonersbijeenkomsten park Wico 24 en 31 mei -meer sturen op indeling

Hoi [REDACTED],

Bedankt voor je snelle reactie. Voor beiden valt wat van te zeggen, vandaar mijn mail.

Vanwege de reuring op het park, de "vereniging" die is opgezet onder leiding van [REDACTED] en [REDACTED] die vanavond gaat spreken in de raad..

Ik wacht de reacties nog even af van de anderen.

We hebben allemaal gereageerd op de conceptbrief.

Wat is de volgende stap?

Reageert [REDACTED] naar jou en voegen we als idee een aantal thema's toe waarover we het kunnen hebben ?

Er moet ook een brief uit naar de huurders. Zij hebben geen rol in het toekomstplan maar moeten wel geïnformeerd worden over stand van zaken.

Met vriendelijke groet,



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 8 mei 2023 08:52
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED] <[REDACTED]@comcept.nl>
Onderwerp: RE: : Voorstel indeling bewonersbijeenkomsten park Wico 24 en 31 mei -meer sturen op indeling

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] @coevorden.nl. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Goedemorgen,

Ik zou het niet vooraf gaan indelen, maar mensen gewoon de gelegenheid geven om zelf een moment te kiezen. Enerzijds is vooraf indelen niet handig omdat je dan mensen ergens indeelt die toch niet blijken te kunnen, en dan moet je zelf weer dingen gaan verschuiven wat veel werk met zich meebrengt. En anderzijds vind ik dat we niet de indruk

moeten wekken dat we bepaalde mensen wel/niet bij elkaar plaatsen. Ik zou de indeling en de thema's waarover ze in gesprek willen gewoon bij de mensen zelf laten.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: maandag 8 mei 2023 08:10

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

Onderwerp: : Voorstel indeling bewonersbijeenkomsten park Wico 24 en 31 mei -meer sturen op indeling

Excuses, ik had [REDACTED] niet meegenomen in de mail.

Bij deze alsnog.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 8 mei 2023 07:59

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

Onderwerp: Voorstel indeling bewonersbijeenkomsten park Wico 24 en 31 mei -meer sturen op indeling

Urgentie: Hoog

Goedemorgen allen,

Zoals jullie weten zijn [REDACTED] en ik bijna klaar met de parkbezoeken. Aanstaande woensdag nog en misschien dondermiddag (vegsessie)

Van de eigenaren weten wie er permanent wonen en wie er recreëren. Als strategie kunnen wij voor de deelsessies ook zelf de indeling doen.

Aanwezigen kunnen dan ook daadwerkelijk meepraten. Een aantal thema's aanreiken waarover men in gesprek wenst te gaan, bijvoorbeeld:

- Entree park en onderhoud wegen
- Verlichting
- Verduurzaming voor die dat belangrijk vinden
- Nadenken over verhuur /schoonmaak recreatiewoningen voor verhuur. Denk bijvoorbeeld aan een partij die die op zich neemt, delen van schoonmaakpersoneel etc.
- Meepraten /meedenken over invulling locatie "De Markies", wat past binnen het bestemmingsplan

Er is in ieder geval genoeg reuring op het park.

Dit zou dan wel betekenen dat de brief aangepast moet worden.

Graag jullie feedback.

Met vriendelijke groet,



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]
Verzonden: Monday, May 15, 2023 11:47 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: :Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20
Urgentie: Hoog

Goedemorgen,

De conceptbrief aan huurders park Wico staat op teams [REDACTED]

Deze is opgesteld door [REDACTED] en [REDACTED]

Graag nog een laatste check door [REDACTED] op de inhoud van deze brief, waarna deze morgen of woensdag verstuurd wordt (via [REDACTED]/werkstudenten denk ik?).

Idee: is het handig een nieuwsbrief bungalowpark Wico op te zetten? Dan kunnen we regelmatig iedereen eenzelfde update geven via de mail (mail heb je altijd bij de hand); kost veel minder tijd. Ook voor als er later nieuws vanuit de werkgroep komt.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 15 mei 2023 10:21
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: :Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20

Hoi [REDACTED],

Hartelijk dank voor je reactie.

Bijgaand de brief met mijn opmerkingen retour.

Een gedeelte wat jij eruit hebt gehaald heb ik weer toegevoegd. Ik vind het belangrijk dat dit erin staat. Het maakt de brief minder "zakelijk".

Huurders worden niet uitgenodigd op 24 en 31 mei. Zij praten niet mee over de toekomstplannen.

Wij kunnen geen plannen toelichten op 24 en 31 mei, die zijn er namelijk (nog) niet. Dat is een gezamenlijk traject.

Met vriendelijke groet,



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]
Verzonden: Friday, October 20, 2023 8:00 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aangepaste tekst Hofnet
Bijlagen: Tekst Hofnet - oktober 2023 met opm[REDACTED].docx

Hoi [REDACTED],

In de bijlage de aangepaste tekst.

In neem [REDACTED] mee in de CC ze si superuser voor programma's voor alle teksten op hofnet/online.

Pas sinds gisteren en ik moet haar nog even bijpraten. Dit heeft tot doel dat de online teksten ook actueel blijven.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M [REDACTED]





Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 16 oktober 2023 10:00
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Aangepaste tekst Hofnet

Hoi [REDACTED],

Zoals vorige week besproken heb ik de intranetpagina over VVP aangepast. De informatie die er nu op staat is soms verouderd en ik miste nog wat informatie over bijvoorbeeld de handhavingsprocedures. In de bijlage vind je de aangepaste tekst. Mis jij daar nog iets in of heeft deze nog aanvullingen/aanpassingen nodig?

Hoor 't graag, dan kan ik hem daarna laten publiceren!

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl



Vitale Vakantieparken Coevorden

Drenthe is dé vrijetijdsprovincie van Nederland. Veel toeristen en vakantiegangers brengen hun vakantie door op één van de vele vakantieparken in de gemeente Coevorden. We zijn trots op deze parken en willen deze sterker op de kaart zetten. Dat doen we met het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Samen met bewoners, eigenaren, verhuurders en ondernemers gaan we aan de slag met de vakantieparken. Zodat de vakantieparken passen bij de wensen van de huidige en toekomstige toerist. En daarmee de leefbaarheid, economische situatie en werkgelegenheid van deze parken en hun omgeving verbeterd. Vitale Vakantieparken Coevorden werkt nauw samen met is onderdeel van het actieprogramma Vitale Vakantieparken van provincie Drenthe.

In het programma werken we aan 3 sporen:

Werken aan een nieuwe toekomst

Alle vakantieparken zouden een plek moeten zijn waar toeristen graag hun vakantie doorbrengen. Maar een aantal vakantieparken zijn dat nu niet (helemaal). Dit kan komen doordat er mensen op het vakantiepark zijn gaan wonen, of er is bijvoorbeeld sprake van sociale problematiek of criminaliteit. Het gevolg hiervan is dat de vakantieparken niet kunnen bieden waarvoor ze eigenlijk bestaan. Namelijk: een fijne plek zijn voor vakantiegangers en toeristen.

We willen samen met deze vakantieparken werken aan een nieuwe toekomst. Dat doen we door samen met betrokkenen een toekomstplan te maken voor het park. En het park daarmee sterker op de kaart te zetten. We kiezen er bij deze parken voor om te handhaven op permanent wonen voor bewoners die hier geen toestemming (zoals een perceels- of persoonsgebonden beschikking) voor hebben. Wonen en recreëren gaan niet samen, omdat bewoners andere behoeften hebben dan vakantiegangers en hun dag op een andere manier invullen.

Samen met de vakantieparken willen we er daarom voor zorgen dat de parken weer vitaal worden en een plek worden waar toeristen graag hun vakantie doorbrengen.

Als recreatie niet langer kan

Op sommige vakantieparken wordt niet of nauwelijks gerecreëerd. Ze zijn bij vakantiegangers niet langer in trek en hebben ook geen toekomstperspectief op het gebied van recreatie. Voor die parken zoeken we een nieuwe functie en bestemming. We kijken dan bijvoorbeeld of we het park terug kunnen geven aan de natuur. Of we geven het park een woonbestemming. Samen met de eigenaren, verhuurders, bewoners en/of VVE's van de parken maken we hiervoor een plan.

Drentse Uitblinkers

Sommige vakantieparken in onze gemeente zijn echte uitblinkers. Dat zijn vakantieparken met een hoge kwaliteit waar mensen uit binnen- en buitenland graag hun vakantie doorbrengen. We helpen deze parken om zich verder te ontwikkelen. Bijvoorbeeld door ze de ruimte te geven om nieuwe plannen te realiseren. Of door ze te ondersteunen met een subsidie. Zo kunnen mensen ook in de toekomst blijven genieten van deze vakantieparken en hun omgeving.

Ken je een ambitieuze ondernemer die zijn of haar recreatiebedrijf naar een hoger niveau wil tillen? Wellicht komt diegene dan in aanmerking voor het uitblinkerstractie. Verwijs diegene gerust naar de website van [Vitale Vakantieparken Drenthe](#).

Vragen of meer informatie?

Neem contact op met één van de collega's uit het programmateam. Wie dat zijn zie je rechts op deze pagina of bij de tegel 'programmaorganisatie'. Meer informatie over de parken waar we mee aan de slag zijn vind je op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken.

Kijk voor meer informatie over het programma in het algemeen op www.vitalevakantieparkendrenthe.nl.

[APARTE TEGEL] Programmaorganisatie

Het programma Vitale Vakantieparken Coevorden kent een programmateam met collega's die verschillende expertises hebben. Elk park is een apart 'project' met een eigen projectleider. Daarnaast pakt het programmateam ook overkoepelende vraagstukken op, bijvoorbeeld op het gebied van afvalbeleid, handhaving en arbeidsmigranten.

Dit zijn de leden van het programmateam:



Bestuurlijk opdrachtgever van het programma is wethouder [REDACTED]. Ambtelijk opdrachtgever is [REDACTED].

[APARTE TEGEL] Aan de slag met vakantieparken

In onze gemeente zijn er 17 vakantieparken die binnen het programma Vitale Vakantieparken vallen. Elk park heeft één plan. Oftewel: wonen én recreëren op 1 park is niet toegestaan. Het uitgangspunt voor alle vakantieparken is in 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Op dit moment zijn we aan de slag (geweest) met deze parken:

- Ermerstrand in Erm – werken aan een nieuwe toekomst
- Primo in Erm – werken aan een nieuwe toekomst
- Secundo in Erm – werken aan een nieuwe toekomst
- Wico in Schoonoord – werken aan een nieuwe toekomst
- Zuiderveld in Geesbrug – werken aan een nieuwe toekomst
- Ermerzand in Erm – veranderen naar wonen
- De Tip in De Kiel – veranderen naar wonen
- Elders in Gees - werken aan een nieuwe toekomst
- Weidzz in Dalerveen – Drentse Uitblinkers

De volgende parken staan in de komende nog op de planning. Wanneer we met deze parken aan de slag gaan is nog niet bekend. Daarnaast wordt het uitgangspunt voor deze parken op dit moment opnieuw onderzocht:

- Aagjeshoeve in Schoonoord
- Elders in Gees
- Toenakkers in Meppen
- Kuierpad in Wezuperbrug
- Bronzen Emmer in Meppen
- Tilkampen in Gees
- Brinkskamp in Gees

Met opmerkingen [REDACTED]: Deze drie parken kunnen pas online als wij ze hebben geïnformeerd.

[APARTE TEGEL] Handhaven op permanent wonen

Op veel vakantieparken wordt – naast recreatie – gewoond. Bij vakantieparken die als bestemmingsplan ‘recreatie’ hebben en waarbij we gaan werken aan een nieuwe toekomst op het gebied van recreatie, gaan we aan de slag om het permanent wonen te stoppen. Want wonen en recreëren gaan niet samen. De ervaring leert bijvoorbeeld dat bewoners en vakantiegangers heel andere behoeften hebben en hun dag op een andere manier invullen. Permanent wonen is daarom niet wenselijk op een vakantiepark dat bedoeld is voor vakantiegangers. De vakantiehuisjes mogen wel worden gebruikt als tweede huisje of voor recreatieve verhuur. Bewoners die een persoonsgebonden of perceelsgebonden beschikking hebben mogen wel blijven wonen.

Handhavingsprocedure

Voordat we starten met handhaven op permanent wonen, is het belangrijk dat we weten hoe alle vakantiehuisjes op een park gebruikt worden. En door wie. Dat doen we door deskresearch, door de parken op te gaan of door bijvoorbeeld een ophaaldag te organiseren, zoals we in maart 2022 bij Ermerstrand, Primo en Secundo hebben gedaan.

Zodra we een goed beeld hebben van de manier waarop de vakantiehuisjes gebruikt worden, starten we de handhavingsprocedure. Dit is een juridisch traject. We brengen parkeigenaren en eventuele VVE’s uiteraard op de hoogte voordat we het traject starten. Allereerst ontvangen huisjeseigenaren die permanent op het park wonen een brief met een Voornemen Last Onder Dwangsom (VLOD). Daarin staat dat permanent wonen niet mag, binnen welke periode dit moet stoppen, welke stappen de huisjeseigenaren kunnen nemen om nieuwe woonruimte te vinden en welke dwangsom erop staat als dit niet stopt. Een dwangsom klinkt misschien fors, maar het versturen van deze brieven is nodig om het permanent wonen officieel te stoppen. We versturen deze brieven willekeurig en in kleine hoeveelheden tegelijkertijd uit.

Na het verstrijken van de termijn die in de VLOD genoemd wordt, controleren we of het permanent wonen is gestopt. Is dat niet het geval, dan volgt er een tweede brief met een Last Onder Dwangsom (LOD). Daarin staat dezelfde informatie als in de VLOD. Drie maanden na versturen van de LOD controleren we opnieuw of het wonen is gestopt. Is dat het geval, dan is het traject afgerond. Is dat niet het geval, dan moeten huisjeseigenaren de dwangsom betalen en volgt eventueel een nieuwe (hogere) dwangsom.

Maatwerk is mogelijk

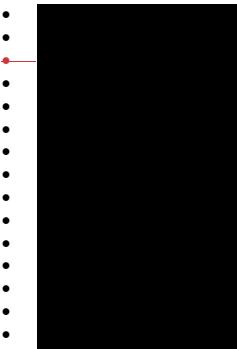
Huisjeseigenaren die permanent wonen op een park vinden het vaak niet leuk om te horen dat zij daar niet mogen wonen en dat de gemeente hierop gaat handhaven. En we zien ook dat het in sommige gevallen (bijvoorbeeld vanwege krapte op de woningmarkt of omdat bewoners zorg nodig hebben) lastig is om nieuwe woonruimte te vinden. We bieden daarom altijd maatwerk aan voor huisjeseigenaren die geen andere woonruimte kunnen vinden. Bijvoorbeeld door ze langer de tijd te geven. Want we willen niemand zomaar op straat zetten. Maar voordat we maatwerk toepassen vinden we het belangrijk om te zien dat huisjeseigenaren voldoende actie hebben ondernomen om andere woonruimte te vinden. Mensen die ondersteuning nodig hebben in hun zoektocht kunnen ook terecht bij Maatschappelijk Welzijn Coevorden.

Inschrijven in de BRP

Hoewel wonen in een vakantiewoning niet is toegestaan, kunnen mensen zich bij de gemeente wel gewoon inschrijven in een vakantiewoning. Bewoners maken een afspraak bij de gemeente, waarna zij er door het KCC op worden gewezen dat wonen niet is toegestaan. En we spreken af welke termijn zij krijgen om nieuwe woonruimte te vinden. De bewoner wordt wel gewoon ingeschreven in de BRP. Halverwege de termijn nemen we contact op om te kijken hoe het staat met de zoektocht naar nieuwe woonruimte. Aan het eind van de afgesproken termijn controleren we dit opnieuw. Is diegene dan niet verhuisd, dan volgt er een handhavingsprocedure.

Meer informatie over wonen in een vakantiewoning vind je hier: [Wonen in een
vakantiewoning | Gemeente Coevorden](#)

[RECHTERKOLOM] Wie weet hier meer van?



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Tuesday, May 23, 2023 10:30 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aanmeldingen namen en adressen 24 mei

☺ heel goed

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 10:23
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Aanmeldingen namen en adressen 24 mei
Haha ik ben net bezig met een mail naar iedereen. Komt eraan!

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 10:23
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Aanmeldingen namen en adressen 24 mei

Hoi [REDACTED],
Kan jij doorsturen wie zich hebben aangemeld voor de 2 sessies? Graag ook naar [REDACTED].

Hartelijk dank.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 09:53
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Afwezig volgende week
Yes dat is goed. Ik bel je dan even tussen 10-12 uur ergens!
Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: maandag 22 mei 2023 13:45
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@comcept.nl
Onderwerp: RE: Afwezig volgende week

Hoi [REDACTED]

Duidelijk ☺.

We blijven monitoren en in contact met [REDACTED]
Zullen wij donderdag ochtend even bellen [REDACTED]?

Groet [REDACTED]

Met vriendelijke groet,



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 22 mei 2023 11:53

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

CC: [REDACTED]@comcept.nl

Onderwerp: Afwezig volgende week

Hoi [REDACTED]

Ik ben volgende week een weekje vrij. Op woensdag 31 mei staat de tweede bijeenkomst gepland voor Wico. Op dit moment zijn daar nog geen aanmeldingen voor. Ik heb aan mijn collega [REDACTED] (zie CC) gevraagd of zij dinsdagochtend 30 mei aan jullie wil doorgeven of, en zo ja hoeveel, aanmeldingen er zijn. En of ze tot aan de bijeenkomst 31 mei eventuele aanmeldingen die er nog bijkomen aan jullie wil doorgeven.

Willen jullie op basis van die input zelf bepalen of de bijeenkomsten doorgaan? Ik zou zelf adviseren om ze bij een klein aantal gewoon door te laten gaan (evt. even contact opnemen met de mensen om te kijken of je ze in 1 bijeenkomst kan plannen).

@[REDACTED]: mochten er geen aanmeldingen zijn voor de 31^e, wil jij dan [REDACTED] laten weten dat het niet doorgaat? En mocht het wel doorgaan, wil jij hem dan de briefing sturen die ik vorige week heb gemaakt, zodat hij weet wat er van hem wordt verwacht?

Ik ben deze week nog tot en met donderdagochtend aan het werk. Ik kan i.v.m. een andere afspraak niet bij het PT-overleg zijn. Maar ik bel één van jullie donderdagochtend sowieso nog even om te horen hoe het woensdagavond ging.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden
[REDACTED]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, March 8, 2023 2:57 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Brief Wico - AKKOORD??

Ja hij kijkt er ook nog een keer overheen, volgens mij heeft hij de brief nog niet gezien.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 14:56
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Brief Wico - AKKOORD??

Dankjewel - check [REDACTED] niet meer nodig, toch?

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 14:55
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Brief Wico - AKKOORD??

Bij deze met mijn opmerkingen/wijzigingen! Schrik niet van de hoeveelheid rood, ik heb ook best wat zinnen in andere volgorde gezet 😊

Groet [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 13:12
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Brief Wico - AKKOORD??
Urgentie: Hoog

[REDACTED]
Kunnen jullie ook instemmen met deze brief? Eventuele opmerkingen graag per ommegaande.

Gr. [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 13:05
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Brief Wico start en bezoek aan park maart 2023

Goedemiddag [REDACTED],

Hierbij de brief die we gaan versturen. Ik heb deze nog even voorgelegd bij [REDACTED] na onze aanpassingen en zij is akkoord.

Vandaag (en indien noodzakelijk morgen) zullen de brieven opgemaakt worden zodat we deze kunnen versturen en af kunnen leveren.

Je werd hartelijk bedankt voor je inbreng door [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
[REDACTED]

Team Omgevingsontwikkeling

[REDACTED]@coevorden.nl
[REDACTED]
[REDACTED]

Postbus 2, 7740 AA Coevorden
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, March 8, 2023 2:04 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Brief Wico - AKKOORD??

Hoi allebei,

Ik heb de eerste deze brief al gecheckt en teruggestuurd naar [REDACTED]. Ik zie dat er nu toch nog best wel wat gewijzigd is t.o.v. die versie. Vind er ook een paar dingen in staan die ik zelf niet heel handig of duidelijk geformuleerd vind.. Moet ik hem nog een keer doorlopen of is het daar te laat voor?

Groet [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 13:12
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Brief Wico - AKKOORD??
Urgentie: Hoog

[REDACTED]
Kunnen jullie ook instemmen met deze brief? Eventuele opmerkingen graag per ommegaande.

Gr. [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 13:05
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Brief Wico start en bezoek aan park maart 2023

Goedemiddag [REDACTED]

Hierbij de brief die we gaan versturen. Ik heb deze nog even voorgelegd bij [REDACTED] na onze aanpassingen en zij is akkoord.

Vandaag (en indien noodzakelijk morgen) zullen de brieven opgemaakt worden zodat we deze kunnen versturen en af kunnen leveren.

Je werd hartelijk bedankt voor je inbreng door [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden



Team Omgevingsontwikkeling

 @coevorden.nl



Postbus 2, 7740 AA Coevorden



Communicatiekalender Actieprogramma Vitale Vakantieparken

Versie mei 2018

Dit is een dynamisch document dat steeds zal worden aangepast.



Datum (Wanneer)	Mijlpaal/activiteit (Wat)	Doel (Waarom)	Doelgroep (Voor wie)	Communicatiemiddel (hoe)	Opmerkingen/ aandachtspunten
31 mei	Stuurgroep vitale vakantieparken	Vaststellen eindconcept actieprogramma	Stuurgroep		
4 juni	Presentatie actieprogramma Vitale Vakantieparken en animatiefilm	Uitleg geven over het actieprogramma Vitale Vakantieparken Alle betrokkenen op hetzelfde informatieniveau brengen Voorbereiding op besluitvorming	Raadsleden Statenleden Colleges B&W	Website Persbericht Social media	
5 juni	Digitale Nieuwsbrief	Uitleg geven over besluitvorming/proces rond actieprogramma en sporen actieprogramma + pilotproject transformatieladder + vervolgproces na de zomervakantie	Ondernemers Vve's	Nieuwsbrief	

Communicatiekalender Actieprogramma Vitale Vakantieparken

Versie mei 2018

Dit is een dynamisch document dat steeds zal worden aangepast.



Vitale Vakantieparken Drenthe

19 juni	Besluitvorming actieprogramma in Gedekteerde Staten	Vaststellen actieprogramma en uitvoering	Gedekteerde Staten		Actieve communicatie over animatiefilmpje
21 juni	AOV-overleg	Informeren over het actieprogramma en openbare orde en veiligheid vraagstukken binnen vitale vakantieparken	Ambtenaren openbare orde en veiligheid		
29 juni	Overleg gemeentesecretarissen	Informeren over actieprogramma vitale vakantieparken en capaciteit die wordt gevraagd bij gemeenten voor uitvoeringsteams	Gemeentesecretarissen		
Juni/juli	start ontwikkelen website voor vitale vakantieparken	Plek waar diverse doelgroepen alle informatie kunnen vinden over vitale vakantieparken	Ondernemers Statenleden Raadsleden Ondernemers Vve's Inwoners	Website	Streven is om deze site voor de zomer gereed te hebben

Communicatiekalender Actieprogramma Vitale Vakantieparken

Versie mei 2018

Dit is een dynamisch document dat steeds zal worden aangepast.



Vitale Vakantie
parken Drenthe

Juli	Handreiking permanente bewoning uitdelen	Informeren ondernemers wat te doen tegen permanente bewoning	Ondernemers	Folder Website	Handreiking wordt gemaakt op basis van bestaande folder provincie Limburg
September	Informatiebijeenkomst Ondernemers	Ondernemers informeren over actieprogramma gericht op excelleren spoor/ wat vragen we van ondernemers	Ondernemers	Bijeenkomst	Aanhaken bij bestaande bijeenkomst van bijvoorbeeld Drenthe Campings Rol voor excellentiemanager
September	Informatiebijeenkomst VVE's	VVE's informeren over actieprogramma en transformatiespoor	VvE's	Bijeenkomst	Rol voor transformatiemanager
13 september	AOV-overleg				
1 januari 2019	Start uitvoeringsteams				

Communicatiekalender Actieprogramma Vitale Vakantieparken

Versie mei 2018

Dit is een dynamisch document dat steeds zal worden aangepast.



Vitale Vakantie-
parken Drenthe

Juni/juli	Besluitvorming actieprogramma in colleges B&W gemeenten	Vaststellen def actieprogramma	Colleges B&W gemeenten		Gezamenlijk persbericht? Wanneer kunnen colleges per gemeente besluiten?
Half juli	Bijeenkomst voor betrokken collega's bij de gemeenten (RO, recreatie en toerisme, sociaal domein, burgerzaken, openbare orde en veiligheid)	Informeren/ alle betrokkenen op hetzelfde informatieniveau brengen/ neuzen dezelfde kant op/ voorbereiden op rol in uitvoeringsteam	Medewerkers gemeenten RO Sociaal domein Burgerzaken Recreatie/toerisme Openbare orde en veiligheid	Bijeenkomst/ oploop voor alle gemeenten op een centraal punt in Drenthe	Faciliteren vanuit programma vitale vakantieparken Goede voorbereiding belangrijk Samen met gemeenten De vraag is of dit haalbaar is voor de zomervakantie of dat we het over de vakantie heen moeten tillen/ ook afhankelijk van besluitvorming

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, January 4, 2023 1:16 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx
Bijlagen: 180605 Communicatiekalender vvp versie mei 2018.pdf

Dag [REDACTED]

Ik heb even gezocht naar de communicatiekalender - in [REDACTED] heb ik nu de bijlage opgeslagen - en heb alleen deze kunnen vinden – een oude versie in .pdf. Is er nog een Word-versie? En is dat een recentere versie? Hopelijk weet jij dit en anders vragen we [REDACTED].

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 2 januari 2023 09:39
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx

Goedemorgen,

Allereerst de beste wensen!

In de bijlage het communicatieplan voor WICO. Ziet er goed uit, mooie opbrengst van een brainstormsessie. Ik heb een paar opmerkingen gemaakt.

Worden de mijlpalen ook in de algemene communicatiekalender van VVPC opgenomen?

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden
[REDACTED]



Van: [REDACTED] [@coevorden.nl](#)

Verzonden: dinsdag 27 december 2022 15:38

Aan: [REDACTED] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](#); [REDACTED] [@coevorden.nl](#); [REDACTED] [@coevorden.nl](#)

Onderwerp: RE: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx

Hoi allemaal,

N.a.v. jullie feedback heb ik het communicatieplan voor Wico verder uitgewerkt en aangescherpt. Het hele plan met aanpak + kernboodschap is hier te vinden [REDACTED]

Zodra het eerste gesprek met mevr. [REDACTED] is geweest kijk ik graag met jou, [REDACTED] verder naar hoe de communicatiekalender voor de eerste periode eruit ziet. En mochten er voor de tijd vragen/opmerkingen zijn over het communicatieplan dan hoor ik het graag!

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl](#)

Verzonden: woensdag 14 december 2022 10:58

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl](#); [REDACTED] [@coevorden.nl](#); [REDACTED] [@coevorden.nl](#)

Onderwerp: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx

Goedemorgen [REDACTED]

Hartelijk dank voor de uitwerking [REDACTED]. Ik verstuur de PP op deze manier omdat dit nog de enige manier is voor mij om het te doen.

In het groen heb ik mijn opmerkingen geplaatst.

Bij de stakeholders twee groepen die belangrijk zijn en volgens mij van informeren naar samenwerken moeten? Ook de pers/ media heb ik nog toegevoegd linksonder.

Kansen heb ik ook nog aangevuld in het groen.

Na ons overleg hebben [REDACTED] en ik nog 1,5 uur met [REDACTED] gesproken. Er is geen VVE aanwezig maar men maakt wel gebruik van een buurtapp.

De tamtam op zo'n park gaat bijzonder snel met vaak alle gevolgen van dien. Mevrouw [REDACTED] is regelmatig op het park te vinden aangezien zij daar ook woont, (legaal).

Zij praat met veel mensen en dus ook met de huurders van de woningen.

In onze communicatie naar de eigenaren moeten wij daar ook rekening mee houden waarbij wij ook de huurders per brief op de hoogte brengen van de voorgenomen plannen en processtappen en dat wij ook hun gaan spreken maar nu nog niet.

[REDACTED] gaf ook aan dat bij het versturen van een VLOD er twee brieven worden verstuurd. 1 naar de eigenaar en 1 naar de huurder wanneer van toepassing (eigenaar is zelf niet permanente bewoner).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Thursday, December 29, 2022 12:11 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx

Hartelijk dank [REDACTED]
Ik kijk er op maandag naar.
Graag tot gauw en iedereen alvast een fijne en gezellige jaarwisseling.

Hartelijke groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 29 december 2022 09:53
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx

Dankjewel [REDACTED] erg fijn zo'n duidelijk document. Leuk om dit proces te hebben meegeemaakt.

Voor het later terugvinden van stukken zou ik graag alles onder de betreffende projectmap willen hebben. Je communicatieplan heb ik nu opgeslagen in de map [REDACTED]

Als enige opmerking zie ik dat je de opmaak van C.MCEPT hebt gebruikt met het logo van de gemeente Coevorden. Wellicht te overwegen om dit in huisstijl van de gemeente Coevorden over te zetten?

Groetjes [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 27 december 2022 15:38
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx

Hoi allemaal,

N.a.v. jullie feedback heb ik het communicatieplan voor Wico verder uitgewerkt en aangescherpt. Het hele plan met aanpak + kernboodschap is hier te vinden: [REDACTED]

Zodra het eerste gesprek met mevr. [REDACTED] is geweest kijk ik graag met jou, [REDACTED], verder naar hoe de communicatiekalender voor de eerste periode eruit ziet. En mochten er voor de tijd vragen/opmerkingen zijn over het communicatieplan dan hoor ik het graag!

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: woensdag 14 december 2022 10:58

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl>; \[REDACTED\] \[@coevorden.nl>; \\[REDACTED\\] \\[@coevorden.nl>\\]\\(mailto:@coevorden.nl\\)\]\(mailto:@coevorden.nl\)](mailto:@coevorden.nl)

Onderwerp: Communicatiesessie Wico 12 december.pptx

Goedemorgen [REDACTED],

Hartelijk dank voor de uitwerking [REDACTED]. Ik verstuur de PP op deze manier omdat dit nog de enige manier is voor mij om het te doen.

In het groen heb ik mijn opmerkingen geplaatst.

Bij de stakeholders twee groepen die belangrijk zijn en volgens mij van informeren naar samenwerken moeten?
Ook de pers/ media heb ik nog toegevoegd linksonder.

Kansen heb ik ook nog aangevuld in het groen.

Na ons overleg hebben [REDACTED] en ik nog 1,5 uur met [REDACTED] gesproken. Er is geen VVE aanwezig maar men maakt wel gebruik van een buurtapp.

De tamtam op zo'n park gaat bijzonder snel met vaak alle gevolgen van dien. Mevrouw [REDACTED] is regelmatig op het park te vinden aangezien zij daar ook woont, (legaal).

Zij praat met veel mensen en dus ook met de huurders van de woningen.

In onze communicatie naar de eigenaren moeten wij daar ook rekening mee houden waarbij wij ook de huurders per brief op de hoogte brengen van de voorgenomen plannen en processtappen en dat wij ook hun gaan spreken maar nu nog niet.

[REDACTED] gaf ook aan dat bij het versturen van een VLOD er twee brieven worden verstuurd. 1 naar de eigenaar en 1 naar de huurder wanneer van toepassing (eigenaar is zelf niet permanente bewoner).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]@middendrenthe.nl>
Verzonden: Wednesday, August 9, 2023 4:49 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Communicatiestrategie VVP Coevorden

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!

Hartelijk dank [REDACTED]!

Ja, was een leuke kennismaking. Het gesprek met de VVE in Drijber liep ook goed. Het duurde tot acht uur. Daarna heb ik nog met een bestuurslid een rondje gemaakt om foto's voor de nieuwsbrief te maken. Het bestuur is nu akkoord met de afsprakenbrief. Dat betekent dat ze nu de leden er achter moeten krijgen, vanwege het mandaat. Daarbij help ik met nieuwsbrieven en een informatieochtend (de ledenvergadering wordt hiervoor een maand naar voren gehaald). We nodigen [REDACTED] van de Taskforce uit als spreker.

De voorzitter van de VVE ligt niet goed bij de leden. Hij is raadslid en kocht de bungalow drie jaar geleden met voorkennis over deze pilot. Maar de andere bestuursleden zijn ongeschikt als voorzitter of spreker. Daarom hebben ze mij (of de projectleider) gevraagd dit agendapunt te leiden.

Je ziet het, overal is wel iets anders aan de hand. Maar misschien kun je hier nog iets voor jou uithalen of andersom tips voor mij 😊

Hartelijke groeten,

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 8 augustus 2023 15:59
Aan: [REDACTED]@middendrenthe.nl>
Onderwerp: Communicatiestrategie VVP Coevorden

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED]@coevorden.nl. Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Waarschuwing: Dit is een externe mail met verdachte inhoud. Pas goed op bij het klikken op linkjes in de mail en open niet zomaar bijlagen. Als je twijfelt over of de mail wel legitiem is, stuur de mail dan door naar [REDACTED]@middendrenthe.nl

Hallo [REDACTED],

Bedankt voor de leuke kennismaking vanmiddag!

Zoals beloofd stuur ik je hierbij de communicatiestrategie. Dit is een overkoepelend plan voor het hele programma. Ook stuur ik de strategie die we hebben gemaakt voor park Wico mee. Die is weliswaar gericht op revitaliseren, maar wellicht kun je er nog wat inspiratie uit halen.

Ben benieuwd welke inzichten jij vanmiddag hebt opgedaan in het gesprek met de VVE.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, July 14, 2022 8:41 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Communicatiestrategie VVPC
Bijlagen: Communicatiestrategie VVPC 2e helft 2022 met opm [REDACTED].docx

Hoi [REDACTED]

Ziet er goed uit.
In de bijlage het plan met een aantal opmerkingen

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden



Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 5 juli 2022 14:47
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Communicatiestrategie VVPC

Hoi [REDACTED],

In de bijlage vind je de communicatiestrategie voor VVPC die ik heb opgesteld. Ik hoor graag wat je ervan vindt! Laten we dat volgende week in ons bila bespreken. Dan kan ik het ook toelichten tijdens het programmateamoverleg de dag erna.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Tuesday, March 28, 2023 12:41 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Mail aan de heer [REDACTED] (park Wico)
Bijlagen: Reactie aan de heer [REDACTED] mail 16 maart.docx

Hi [REDACTED],

Lukt het jou om vandaag of morgenvroeg hiernaar te kijken en te reageren?

De reactie zou ik graag donderdag willen versturen. Het is dan 2 weken na ontvangstdatum.

Groet van [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 27 maart 2023 13:35

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@comcept.nl>

Onderwerp: Mail aan de heer [REDACTED] (park Wico)

Hoi [REDACTED],

Bijgaand de ontvangen mail van de heer [REDACTED] (Punt Advocatuur) en mijn reactie.

Van: [REDACTED] | Punt Ondernemers Advocatuur [REDACTED]@Puntadvocatuur.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 09:38

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@live.nl>

CC: [REDACTED] | Punt Ondernemers Advocatuur <[REDACTED]@Puntadvocatuur.nl>

Onderwerp: RE: Gespreksverslag 20 februari park Wico

Geachte mevrouw [REDACTED],

Cliënte had al even kort gereageerd op het door u opgestelde gespreksverslag.

Deze is niet volledig maar geeft in de kern wel de bezwaren van cliënte weer tegen de communicatie door uw gemeente en de wijze waarop zij tot op heden door uw gemeente wordt benaderd.

In de kern was en is het verwijt van cliënte dat het plan vitale vakantieparken uitgaat van gezamenlijkheid en dat uw gemeente niets gezamenlijk doet en cliënte voor voldongen feiten stelt.

Daarnaast is er sinds 2017 - toen het park verre van vitaal en niet geschikt voor reactie werd bestempeld- niets op het park veranderd.

Ook tijdens het gesprek dat wij hadden werd duidelijk dat de beslissing van uw gemeente dat het park reactief moest worden (de oude bestemming waarop tientallen jaren niet werd gehandhaafd) niet in overleg met cliënte en de eigenaren van de huisjes was genomen.

Vervolgens schrijft u in uw gespreksverslag dat in maart alle eigenaren een brief zullen ontvangen.

Tijdens ons gesprek gaf u aan dat er een bijeenkomst zou worden georganiseerd voor de eigenaren.

In uw verslag geeft u daarover aan dat het maken van een toekomstplan een proces is dat u graag in gezamenlijkheid wilt vormgeven.

Cliënte was dan ook in afwachting van een dergelijke brief waarin een bijeenkomstdatum werd voorgesteld en cliënte en de overige eigenaren werden uitgenodigd.

Een dergelijke brief ontving cliënte niet. Cliënte ontving (net als de overige eigenaren) wel bijgaande brief.

Uit deze brief blijkt dat:

- De gemeente al heeft vastgesteld dat het park teruggaat naar haar oorspronkelijke bestemming; recreatie;
- Een bestemmingsplan wijziging (naar woonwijk/wonen) niet mogelijk is;
- Een duale bestemming niet mogelijk is;
- De gemeente een toekomstplan met de bewoners wil maken met recreatie als uitgangspunt;
- De gemeente gaat optreden tegen permanente bewoning.

In plaats van een bijeenkomst zal het park bezocht worden door de heer [REDACTED].

Eigenaren kunnen op enkele dagen meneer [REDACTED] aanspreken op het park.

Bij vragen kunnen eigenaren contact opnemen met de heer [REDACTED].

Bij cliënte (en mij) rijzen direct een aantal vragen.

Waarom geen bijeenkomst? U gaf toch aan dat u als projectleider een bijeenkomst zou organiseren.

Waarom wilt u/gaat u de eigenaren op deze (in mijn ogen wat knullige) wijze informeren?

Wat is uw positie als projectleider?

Waar is uw zichtbaarheid?

Waarom schuift u de handhaver als contactpersoon naar voren?

Wat zijn nu eigenlijk uw verwachtingen als u schrijft "gezamenlijk te komen tot een toekomstplan"?

Waar zit het gezamenlijke als de gemeente al heeft besloten dat er geen permanente bewoning meer mag plaatsvinden en dat zij gaat handhaven?

Is dat 'gezamenlijke' dan niet zuiver voor de bühne?

Cliënte zal zich in elk geval beraden over de vervolgstappen.

Onder voorbehoud van al haar rechten en weren.

Groet,

[REDACTED]



Graag hoor ik van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Wednesday, January 18, 2023 11:05 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Mail aan vrouw [REDACTED] park WICO

Hoi [REDACTED],

Graag je input. Groet [REDACTED]

"Geachte vrouw [REDACTED],

Onlangs hebben wij elkaar gesproken over het maken van een nieuwe afspraak op het gemeentehuis in Coevorden. De heer [REDACTED] van Midas Punt advocatuur is ook hierbij aanwezig.

Helaas was u vanwege Corona niet in de gelegenheid de afspraak op 19 december vorig jaar door te laten gaan en lukte het u niet om in januari een nieuwe datum te plannen.

Tijdens het telefoongesprek heb ik ook aangegeven en benadrukt dat wij actief aan de slag willen met park Wico voor het gezamenlijk maken van een toekomstplan, met als doel "terug naar recreatie".

Wij rekenen erop dat maandag 20 februari doorgaat zoals afgesproken omdat wij met u, eigenaar van park Wico, eerst graag het gesprek willen voeren.

Zoals u aangaf in het telefoongesprek is park Wico al enige jaren "onderweg". Het is daarom ook belangrijk dat wij nu met elkaar doorpakken.

Mocht de gemaakte afspraak wel door u geannuleerd worden, dan vind ik het belangrijk u te laten weten dat wij wel alvast alle belanghebbenden schriftelijk informeren over de toekomst van park Wico.

De belangrijkste boodschap is:

- Terug naar recreatie en het gezamenlijk maken van een toekomstplan met de eigenaren
- Persoonlijke bezoeken op het park bij alle huurders en eigenaren die zelf permanent op het park wonen
- De permanente bewoning beëindigen op het park en hierop handhaven

Wij gaan ervan uit dat wij elkaar eerst spreken op 20 februari op het gemeentehuis in Coevorden.

Graag tot dan.

Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact met ons op via het mailadres: [REDACTED]
[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]
Verzonden: Friday, May 12, 2023 9:00 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20 graag in TEAMS zetten

Goedemorgen,

Ik heb met [REDACTED] afgesproken dat zij deze brief eerst zelf bekijkt, waarna ik 'm op teams plaats voor controle van o.a.
[REDACTED]
Dit gebeurt maandag.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 15:50
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20 graag in TEAMS zetten

Nu met bijlage ...

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 15:49
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20 graag in TEAMS zetten

Hoi [REDACTED],

Wil jij deze conceptbrief in Teams zetten?
@ [REDACTED], wil jij wanneer deze erop staat naar kijken en reageren?

Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Friday, May 12, 2023 9:07 AM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20 graag in TEAMS zetten

Goedemorgen [REDACTED],

Dat is goed. Ik houd mijn eigen exemplaar dan wel eerst op mijn eigen laptop.

Dat geeft ons nog genoeg tijd neem ik aan?

Groeten [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: vrijdag 12 mei 2023 09:00
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20 graag in TEAMS zetten

Goedemorgen,

Ik heb met [REDACTED] afgesproken dat zij deze brief eerst zelf bekijkt, waarna ik 'm op teams plaats voor controle van o.a. [REDACTED].

Dit gebeurt maandag.

Gr. [REDACTED]

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 15:50
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20 graag in TEAMS zetten

Nu met bijlage ...

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 15:49
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Conceptbrief aan huurders park Wico te versturen in week 20 graag in TEAMS zetten

Hoi [REDACTED],

Wil jij deze conceptbrief in Teams zetten?

@ [REDACTED] wil jij wanneer deze erop staat naar kijken en reageren?

Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, November 30, 2022 3:38 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Even kennismaken?

Leuk, welkom!
Zullen we 6 december om half 10 dan kort kennismaken via Teams? Plan ik wel even wat in.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 30 november 2022 15:36
Aan: [REDACTED] @coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Even kennismaken?

Hi [REDACTED]

Dat klopt. Ik ben op 15 november begonnen☺.
Ik heb een uitnodiging geaccepteerd op 6 december Programmateam VVPC via Teams om 10 uur.
Wij kunnen een afspraak daarvoor inplannen via TEAMS met elkaar, is dat akkoord wat jou betreft?
Als jou dat lukt, vanaf hoe laat ben jij beschikbaar?

Graag hoor ik van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED] @coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 30 november 2022 11:56
Aan: [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Even kennismaken?

Hallo [REDACTED],

We kennen elkaar nog niet, maar ik begreep dat jij de nieuwe projectleider bent voor Wico en Elders (De Kamp). Ik ben betrokken als communicatieadviseur bij het project Vitale Vakantieparken Coevorden. Op 12 december staat er een sessie gepland om het te hebben over de communicatie voor beide parken: hoe gaan we dit aanvliegen en wat hebben we daarvoor nodig? Het lijkt mij fijn om voor die tijd alvast even kennis te maken met elkaar, dan hebben we elkaar in ieder geval al even gesproken. Zullen we daarvoor een momentje prikken? En zo ja, wanneer zou je kunnen? Dan leg ik mijn agenda er even naast.

Hoor graag van je!

Groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Communicatieadviseur Vitale Vakantieparken Coevorden (a.i.)

[REDACTED]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl

14 0524

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Thursday, December 8, 2022 1:02 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Gegevens voor overleg maandag 12 december park Wico en Kamp Elders

Graag gedaan [REDACTED].

Heb de info voor park Elders opnieuw opgevraagd. Kan het niet terugvinden.

Staat op de Q schijf denk ik maar daar kan ik nog niet bij.

Het is een aantal mails.

Tot maandag

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 8 december 2022 12:08

Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: RE: Gegevens voor overleg maandag 12 december park Wico en Kamp Elders

Hoi [REDACTED]

Wederzijds! Dankjewel voor de info, tot maandag!

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: woensdag 7 december 2022 13:48

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Gegevens voor overleg maandag 12 december park Wico en Kamp Elders

Beste [REDACTED],

Leuk je via TEAMS te hebben gesproken vanochtend.

Zoals afgesproken stuur ik je hierbij een korte samenvatting voor park WICO en Kamp Elders.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Park Wico

[REDACTED]
Bungalowpark Wico.

Slenerweg 83 7848AG Schoonoord.

PROJECTACHTERGROND

Doel van het project

Het doel van het project is het beëindigen van de permanente bewoning op het park waarbij de nadruk ligt op het realiseren van, bij voorkeur, een duurzaam recreatief gebruik (2^e huisje of anders).

Om dit doel te realiseren in 2023 wordt een toekomstplan geschreven in samenwerking met de parkeigenaar en de eigenaren van de recreatiewoningen. Parallel aan het toekomstplan loopt het traject beëindigen van de permanente

bewoning. De insteek is op vrijwillige basis en in samenspraak met de eigenaren en/of bewoners. In de situatie van tegenwerking of onbereid willigheid resulteert dit in een wijziging van de opdracht. Dit betekent de inzet van een NAOBER traject ten behoeve van het beëindigen van de permanente bewoning. Dit is in samenwerking met het bestaande T&H team van de gemeente voor de opvolging na de fase van het in kaart brengen van de informatiepositie.

1. Het park is een familiebedrijf van ongeveer 60 jaar oud waarbij de familie de grond heeft verpacht en individuele eigenaren een recreatiewoning hebben geplaatst. Bij drie recreatiewoningen is ook de grond verkocht. De familie heeft zelf ook nog een aantal woningen in haar bezit. Sinds eind oktober van dit jaar zijn zij gestopt met actieve verhuur hiervan. De huidige eigenaren ([REDACTED]) willen de actuele situatie ongewijzigd laten. Men heeft geen belang in actief ondernemerschap en een recreatief perspectief zien zij niet zitten.
2. De kans om nu een ander gebruik van de woningen te creëren ligt er door het aflopen van de eerste pachtcontracten over een jaar of drie.
3. De gemeente heeft in het programma VVPC geconstateerd dat het park WICO op dit moment niet vitaal is. De uitstraling van het park is achterstallig, gedateerd en vies. De algemene staat van de bungalows/ vakantiewoningen is slecht. Voor het parkconcept of voor een centrale bedrijfsmatige exploitatie zijn er onvoldoende kwalitatief goede voorzieningen.
4. De ligging van het park is te ver van de kernen De Kiel of Schoonoord ligt. Het park ligt in het bos is en volgens de visie op plattelandsontwikkeling (Koeverns Kompas) is de functie wonen buiten de kernen niet toegestaan. Transformeren naar “terug naar de natuur” wat in 1^e instantie door de gemeente is aangegeven blijkt niet haalbaar vanwege de benodigde hoge investeringen en plансchade. Het park leent zich juist goed als een recreatiebestemming duurzaam recreatief gebruik (2^e huisje of anders) vanwege de mooie ligging.
5. De (ongewenste) permanente bewoning op het park is ook een belangrijke reden om nu te starten. Gezien de ligging van het park zijn bewoners onzichtbaar en brengt het risico met zich mee op een doelgroep die zich wil verbergen vanwege bijvoorbeeld sociale problematiek of zorg-mijders, criminelen. Het aanpakken van ongewenste permanente bewoning voorkomt het ontstaan van een ongewild woonwijkje.

De projectleider schrijft samen met de parkeigenaar en de eigenaren van de recreatiewoningen een toekomstplan voor het park WICO, waarbij zowel een hernieuwde recreatieve toekomst tot de mogelijkheden behoort als een alternatieve bestemming, **mits deze bestemming geen woonbestemming is**. De projectleider zet ook in op beëindiging van de permanente bewoning in samenspraak met de eigenaren en/ of bewoners. Als deze niet meewerken hieraan wordt de juridische procedure gestart. De projectleider coördineert dit samen met het bestaande team T&H van de gemeente. In de situatie dat het niet mogelijk blijkt een toekomstplan te maken, wijzigt de projectopdracht.

Dit betekent na het in kaart te hebben gebracht van de informatiepositie het start van traject NAOBER waarbij in samenwerking met het T&H team van de gemeente Coevorden onder dwang via VLOD/ LOD

De permanente bewoning wordt beëindigd.

Samenwerking met [REDACTED] – afdeling communicatie:

In kaart brengen wat, wanneer en hoe wij gaan communiceren (doelgroepen in kaart brengen en hebben)

Tijdspad

Brieven, nieuwsbrieven, bijeenkomsten etc.

Park Elders

Volgt.

Heb je voor park WICO voor nu genoeg? Ik hoor het anders graag.

Tot maandag ☺

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, March 22, 2023 5:49 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Programmateam VVPC 27 maart - definitief

De tip is geplaatst

Hartelijke groet,

**Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden**

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: Wednesday, March 22, 2023 5:27:42 PM
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Programmateam VVPC 27 maart - definitief
Die van mij staat er morgen ook op
Hartelijke groet
[REDACTED]

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: RE: Programmateam VVPC 27 maart - definitief

Hoi [REDACTED],

Zoals vanmiddag al aangegeven staan deze er morgen uiterlijk op.

Groet [REDACTED]

Van: VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 22 maart 2023 15:53

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>;
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Programmateam VVPC 27 maart - definitief

Goedemiddag,

De agenda en stukken staan klaar op [REDACTED]

Ik mis nog een aantal voortgangsrapportages, nl. Ermermeer, De Tip, Wico en Elders. Verwachting is dat deze morgen geplaatst worden, zodat we nog enigszins tijd hebben om ze door te nemen 😊

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's DZH, VVPC en Wonen

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: VVP-Coevorden

Verzonden: woensdag 15 maart 2023 13:59

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>;
CC: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Programmateam VVPC 27 maart - deadline maandag 20 maart

Goedemiddag,

Ik heb net ons programmateam VVPC verzet van 23 naar 27 maart op verzoek van [REDACTED].

Voordeel 1 – we regelen er een lunch bij! Eet je niet mee omdat je online aansluit, laat mij dit in reply op deze mail weten.

Voordeel 2 – de voortgangsrapportages mogen jullie na het weekend aanleveren; graag uiterlijk maandag 20 maart.

[REDACTED] op de agenda staat de Memo 'Beëindiging perceelsgebonden beschikkingen'. Graag tijdig aanleveren.

Dus uiterlijk komende maandag alles plaatsen in [REDACTED]

[REDACTED] en check daar ook de actielijst s.v.p. 😊

Hebben jullie zelf nog agendapunten? Plaats ze gerust.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's DZH, VVPC en Wonen
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)
Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, June 14, 2023 2:06 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Q&A en nieuwsbrief Wico

Hi [REDACTED],

Ik heb jouw aanvullingen meegenomen. Er staan nog wel een paar opmerkingen in de brief en Q&A. Wil jij daar nog naar kijken? En de volgende stap is nog een laatste check door [REDACTED] voor hij eruit kan?

Volgens mij is [REDACTED] na deze week vrij. Weet jij wie er beschikbaar is om de brief te versturen?

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 8 juni 2023 15:12
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Q&A en nieuwsbrief Wico

Hoi [REDACTED],

Ik heb beide documenten doorgenomen, aangepast en bij de Q&A ook dingen weggehaald. Die zijn nu nog niet relevant. Zoals gezegd, ik ben voorstander van een nieuwsbrief en deze lijn erin houden om te informeren. Is toegankelijker en minder informeel.

Ik hoor je reactie wel weer 😊

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: donderdag 8 juni 2023 10:26
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Q&A en nieuwsbrief Wico

Powered by SmartLockr



Download bestand(en)

Geldig tot: 22-6-2023 10:25:32

Ik heb de Q&A alvast aangevuld naar aanleiding van de vragen die tijdens de bijeenkomsten zijn gesteld. Die vind je hier:

[REDACTED] Wat ik heb toegevoegd, heb ik geel gemaarkeerd. Nog niet alle vragen zijn beantwoord, wil jij daarnaar kijken?

Daarnaast heb ik een opzet gemaakt voor een nieuwsbrief voor eigenaren én huurders, zie:

[REDACTED] Wil jij daar ook naar kijken en aanvullen? Ik twijfel heel erg of we een digitale nieuwsbrief moeten doen. Voordeel is dat je dan sneller kan verzenden, maar een groot nadeel is dat je dan niet iedereen bereikt. Want niet iedereen meldt zich aan voor het ontvangen van de digitale nieuwsbrief. En dat zou ik in zo'n gevoelig proces niet doen. Wat we bijvoorbeeld wel zouden kunnen doen, is dat we de nieuwsbrief wat minder als brief doen overkomen, maar hem in een huisstijl gieten. Zodat het echt een nieuwsbrief wordt. Zie het voorbeeld van Ermerstrand in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Communicatieadviseur Vitale Vakantieparken Coevorden (a.i.)

[REDACTED]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden
www.coevorden.nl
14 0524

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.
[REDACTED]
[REDACTED]

Referentie- mail zaaknummer 4146-2023

Geachte werkgroep toekomstplan Wico,

De gemeenteraad heeft dinsdagavond 17 oktober jl. besloten de beantwoording van uw mail van 21 juli jl. neer te leggen bij het college. Via deze brief reageren wij op uw mail. Uw mail en bijbehorende stukken zijn in onze administratie geregistreerd onder zaaknummer 4146-2023.

Bij uw mail van 21 juli jl. heeft- u vijf pdf documenten toegevoegd.

- Methode van onderzoek bungalowpark Wico
- Onderzoek criteria Wico onderzoek gemeente Coevorden
- Nieuwsbrief vitale Vakantieparken juli 2023
- Reactie werkgroep toekomstplan Wico
- Onderzoeks vragen park Wico aan bureau Ruimte en Vrije Tijd

In deze brief reageren wij op het document "Reactie werkgroep toekomstplan Wico". Dit document gaat in op onze nieuwsbrief bungalowpark Wico van juli 2023.

Ervaring gesprekken

U bent geef in uw e-mail aan dat u verbaasd bent over de zeer positieve toon over de georganiseerde informatiebijeenkomsten in de nieuwsbrief, mede omdat 1 bijeenkomst niet is doorgegaan omdat er geen aanmeldingen waren ontvangen. Wij Als gemeente zijn wij positief over deze bijeenkomsten omdat wij, ondanks de lage opkomst, hele prettige en open gesprekken hebben gevoerd. en een aantal vragen hebben kunnen beantwoorden van bungalowbewoners die wel aanwezig waren.

Toekomst – recreatief gebruik

De toekomst van bungalowpark Wico is nog steeds recreatief en permanent wonen is niet toegestaan. De beslissing geen woonwijk te creëren in het buitengebied blijft van kracht. Daarbij geldt ook het uitgangspunt van de gemeente: één park, één plan. Een duale bestemming (combinatie van wonen en recreatie op 1 park) is niet toegestaan.

Toekomst - informatiepositie

De gemeente wenst nog steeds samen met de werkgroep en andere relevante belanghebbenden een toekomstplan te maken voor het park. Om hieraan te kunnen voldoen is het van groot belang dat de informatiepositie op orde is en in kaart wordt gebracht. De werkwijze van Bureau Ruimte en Vrije Tijd geeft een onafhankelijk, zo goed mogelijk onderbouwd oordeel over de vitaliteit van het park. Indien het park niet vitaal blijkt te zijn, geeft het onderzoeksureau een advies over kan op basis van de uitkomsten aangegeven geworden wat er nodig is om het park weer te revitaliseren.

Positie horeca eigenaar

De eigenaar van het horecapand en daarbij behorende perceel heeft ideeën en wensen voor haar locatie. Het eigendom maakt deel uit van hetzelfde bestemmingsplan als bungalowpark Wico. Bij planvorming en eventuele ontwikkelingen is de eigenaar een belanghebbende. Belangrijk voor hen zijn de uitkomsten van het onderzoek van Bureau Ruimte & Vrije Tijd. In de bijeenkomst op 7 juli is met een afvaardiging van de werkgroep overeengekomen dat de uitkomst van het onderzoek, of een 1^e terugkoppeling, eerst met de werkgroep wordt besproken.

Onderzoek en uw inbreng

De twee door u verzonden pdf-documenten zijn gedeeld met het onderzoeksbureau. Of en op welke wijze manier het bureau hiervan gebruik maakt is aan hen. De methode van aanpak van het bureau en de onderzoeksvragen van het bureau is zijn per mail gedeeld met de werkgroep via de mail in augustus. De doelgroep huurders is extra toegevoegd aan het onderzoek.

Permanent wonen en handhaven

Het uitstellen van actief handhaven is gedaan als handreiking Zolang het onderzoek van Bureau Ruimte & Vrije Tijd loopt start de gemeente geen actieve handhaving op het park. Maar dit verandert niets aan het feit dat wonen op het park niet is toegestaan. Wonen op een recreatiepark mag enkel wanneer de bewoner een persoonsgebonden beschikking of het perceel een perceels gebonden aanwijzing heeft.

Met opmerkingen [REDACTED]

Proces en tijdlijn

De grondeigenaar van bungalowpark Wico heeft ingestemd met het uitvoeren van het onderzoek. -De verwachting is dat de start hiervan in januari 2024 is het onderzoek in januari 2024 start. Wij verzoeken u de website van de gemeente in de gaten te houden.

Met opmerkingen [REDACTED]

We hopen dat we u hiermee voldoende hebben geïnformeerd. Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan verzoeken wij u om bij uw reactie het zaaknummer 4146-2023 te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
Programmamanager Vitale Vakantieparken Coevorden

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, October 11, 2023 1:27 PM
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
Onderwerp: RE: Via e-mail verzenden: Reactie college BW mail juli werkgroep Wico
Bijlagen: Reactie college BW mail juli werkgroep Wico_[REDACTED].docx

Bij deze met mijn reactie!
Als je vragen hebt, laat me weten!

Groet [REDACTED]

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 11 oktober 2023 12:17
Aan: [REDACTED]@comcept.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Reactie college BW mail juli werkgroep Wico

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!

Hoi [REDACTED],

Bij deze brief.

Je reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider
Aanwezig ma tm vrij ochtend

T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Uw bericht kan nu met de volgende bijlagen of koppelingen worden
verzonden:

Reactie college BW mail juli werkgroep Wico

Van: [REDACTED]
Verzonden: Tuesday, May 2, 2023 8:46 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Vraagje over online tool

Hoi [REDACTED],

Ik kan mij ook vinden in optie 2, een applicatie zomaar implementeren bij de gemeente is lastig (en duurt te lang). Als dit bij concept kan graag. Sluit dit verder kort met [REDACTED] dat er een goede registratie komt.

Hartelijke groet,



*Programmamanager Duurzaamheid en
Vitale Vakantieparken Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden*



**ZUNIG met energie
= ZO GEDAAN**

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 1 mei 2023 14:19

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Vraagje over online tool

Hi [REDACTED],

Wil graag even afstemmen over aanmelden voor infobijeenkomst Wico. Gemeente Coevorden heeft geen tool die automatisch aanmeldingen bijhoudt en tijdslots dicht zet. We hebben volgens mij 2 opties:

- Iedereen zichzelf laten aanmelden en handmatig indelen + bevestigen. Dit kost wel veel tijd
- Een tool (Koalendar) gebruiken die dit automatisch kan. Kosten: 95 euro voor een jaarabonnement. Ik heb deze tool onlangs ook bij een ander project gebruikt voor keukentafelgesprekken en dat ging prima. Het inregelen kost wel tijd, maar niet zoveel als iedereen handmatig indelen. Ik zou dit via COMcept kunnen aanschaffen en bij de factuur op kunnen zetten.

Mijn voorkeur gaat zelf uit naar optie 2, maar ik wil dit natuurlijk niet zomaar doen. Wat denk jij ervan?

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: maandag 1 mei 2023 14:06

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Vraagje over online tool

Hallo [REDACTED],

Wij werkten tot nu toe veel met Google Forms maar stappen over naar formulieren in Teams. Omdat dit veiliger is. Daarin kun je geen automatisch slot zetten. Je kunt wel periodiek kijken hoe vol een aanmelding is en handmatig de betreffende activiteit dicht zetten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Communicatieadviseur

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M [REDACTED]



www.coevorden.nl



Van: Communicatie Mailbox Coevorden <communicatie@coevorden.nl>

Verzonden: vrijdag 28 april 2023 09:33

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Vraagje over online tool

Hoi [REDACTED],

Zie hieronder de vraag van [REDACTED]. Weet jij dit?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Allround communicatiemedewerker

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M [REDACTED]

Mijn werkdagen zijn maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag.



www.coevorden.nl

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 26 april 2023 10:49

Aan: Communicatie Mailbox Coevorden <communicatie@coevorden.nl>

Onderwerp: Vraagje over online tool

Hoi,

Ik zoek een tool waarmee mensen zich kunnen aanmelden voor een bijeenkomst, zelf een datum + tijd kunnen kiezen en waarbij het tijdslot automatisch dichtgaat als er een maximum aantal deelnemers is bereikt. Heeft de gemeente zo'n soort tool tot zijn beschikking? We willen dit gebruiken om mensen zich te laten aanmelden voor een bijeenkomst die we op meerdere data in kleine groepjes organiseren. Scheelt ons enorm veel administratief werk.

Kunnen jullie mij dit zsm laten weten? Want dan kan ik op zoek naar een alternatief als we dit niet zelf in huis hebben. Dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Communicatieadviseur Vitale Vakantieparken Coevorden (a.i.)

[REDACTED]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden
www.coevorden.nl
14 0524

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, April 26, 2023 1:34 PM
Aan: [REDACTED]
CC:
Onderwerp: RE: vragen

Dank jullie wel! Ga er mee aan de slag. Ik ben vrijdag vrij, dus dat gaat helaas niet lukken.

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 26 april 2023 13:31
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: vragen

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

Dat heb je snel gedaan [REDACTED] 😊

Ik ga het ook doorlezen en aanvullen waar nodig.

@ [REDACTED]: heb jij vrijdagochtend ook even tijd om te bellen?

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 26 april 2023 13:22
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: vragen

Goedemiddag [REDACTED],

Vanuit de gesprekken (en verschillende telefoongesprekken) die we tot nu toe gedaan hebben komen een aantal verschillende punten/ vragen naar boven.

Kijk maar welke je het meest relevant vindt om in de Q&A te zetten. Ik zal per punt een kleine uitleg geven, wellicht ten overvloede.

- Waar kan ik het besluit terug vinden op basis waarvan jullie nu op het park bezig zijn?

We leggen wel uit waar de basis vandaan komt maar mensen hebben het idee dat er toch een integraal stuk moet zijn waarin speciaal voor Wico vastgelegd is dat permanente bewoning niet meer mag en hoe het verder moet. Het liefst met stempel en handtekeningen van de raadsleden.

- Als we een goed plan hebben (mbt permanente bewoning) dan moet dit toch bespreekbaar zijn?

Mensen hebben het idee dat alle mogelijkheden nog op tafel zouden moeten liggen. We verwijzen naar de beslissing van de raad (als gekozen vertegenwoordiging en naar beleid en bv. natuur/ milieuregels maar dat lijkt voor sommige mensen moeilijk te bevatten te zijn.

- Wat is een Vitaal Vakantiepark? Wico is dat in ieder geval niet. Dat komt ook uit het onderzoek van ZKA Leisure uit 2017.

De naam van het project is soms een beetje misleidend. Mensen gaan er bij "vitaal" vanuit dat het moet gaan om een commercieel park met zwembad en allerhande faciliteiten. Een tweede huisjespark dat ook onder recreatief gebruik valt sluit terminologisch niet aan bij hun beleving en verwachtingen.

- Waar moet ik heen? Er zijn simpelweg geen huizen!

Algemeen beeld en deels misschien ook wel een geruststellende gedachte voor hunzelf. Er is niets, feit. Dus ik hoef ook niets te zoeken want er is niets, klaar. Het ligt dus niet aan mij en het probleem ligt weer bij de gemeente.

- Waarom mag permanent wonen niet? Het gaat al heel lang en niemand vindt het een probleem/ er zijn geen problemen. Ik hoor daarnaast dat er mensen zijn waar wel is toegezegd dat ze hier mogen blijven wonen.

We leggen uit dat ook langdurig gebruik niet betekent dat dit dan op gegeven moment wel mag. Mensen wisten vaak heel goed wat wel en niet mocht. Of ze hadden het moeten weten want in advertenties, koopcontracten en bij notaris wordt vermeld dat er niet permanent verblijven mag worden. De eigenaren hadden dit ook door moeten geven aan de huurders (indien van toepassing) en meer recentelijk wordt het bij inschrijving in BRP door burgerzaken ook gemeld dat er niet permanent gewoond mag worden en dat er gehandhaafd zal worden.

Er zijn nog een aantal persoonsgebonden beschikkingen actueel, en 1 perceelsgebonden beschikking. Deze blijven vooralsnog van kracht en hier zullen we nu dus niet mee bezig gaan (ter info: we hebben inmiddels 2 adressen waarbij de eigenaren claimen een beschikking/toestemming te hebben maar dat moet nog uitgezocht/ bevestigd worden)

Er worden door verschillende bewoners gesproken in bewoordingen als; dat vindt iedereen. Of dat wil niemand. We proberen om die reden ook iedereen te spreken want wij hebben een ander beeld en hopen zoveel mogelijk mensen te spreken en hun mening te horen.

- Ik woon hier niet permanent hoor. Het is maar tijdelijk (bv. scheiding) en ga wel weer weg.

Een aanzienlijk deel van de bewoners zit in een dergelijke situatie en is bv. nog financieel verbonden aan ex partner en kunnen daardoor niet direct verder. We leggen uit dat recreatieparken niet bestemd zijn voor dit gebruik en dat ook dit gebruik gestaakt zal moeten worden.

Om die reden ontvangen ook de eigenaren van het chalet binnen het juridische proces een (voornemen) last onder dwangsom.

- Waarom is een juridisch proces nodig? Kunnen we niet gewoon onderling afspraken maken?

Hierbij leggen we uit dat de gemeente iedereen op dezelfde manier moet behandelen en ook eerlijk moet behandelen.
Deze werkwijze kan
het beste gezekerd worden in een juridisch traject met alle mogelijkheden voor indienen zienswijze, bezwaar en beroep.
De uitkomsten zijn gebaseerd
op o.a. jurisprudentie en niet op persoonlijke inzichten door de betrokken ambtenaren. We leggen ook uit dat het een
ingewikkelde, koude brief is
maar dat we daarom in de gesprekken al uitleggen waarom de gemeente dit moet doen omdat de gemeente ook niet
veel/ geen andere mogelijkheden heeft
om op te treden.

Zomaar een paar reacties. Wellicht heeft Jacqueline nog aanvullingen vanuit de gemaakte aantekeningen.

Succes.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
(Bouw)Toezicht | Handhaving | Vitale Vakantieparken | Erfgoed

Team Omgevingsontwikkeling

[REDACTED] @coevorden.nl



Postbus 2, 7740 AA Coevorden
www.coevorden.nl
14 0524

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, April 26, 2023 2:20 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: vragen

Hoi [REDACTED] en [REDACTED],

In het geel mijn toevoegingen en ik heb nog een aantal ragen en antwoorden toegevoegd.
We komen vast uit op meer . dit is een start.

Groet [REDACTED]

Goedemiddag [REDACTED],

Vanuit de gesprekken (en verschillende telefoongesprekken) die we tot nu toe gedaan hebben komen een aantal verschillende punten/ vragen naar boven.
Kijk maar welke je het meest relevant vindt om in de Q&A te zetten. Ik zal per punt een kleine uitleg geven, wellicht ten overvloede.

- Waar kan ik het besluit terug vinden op basis waarvan jullie nu op het park bezig zijn?

We leggen wel uit waar de basis vandaan komt maar mensen hebben het idee dat er toch een integraal stuk moet zijn waarin speciaal voor Wico vastgelegd is dat permanente bewoning niet meer mag en hoe het verder moet. Het liefst met stempel en

handtekeningen van de raadsleden. De raad van de gemeente Coevorden heeft in een vergadering van 22 september 2020 besloten uitvoering te geven aan het programma contract. Wij voeren het vastgestelde beleid uit.

- Als we een goed plan hebben (mbt permanente bewoning) dan moet dit toch bespreekbaar zijn?

Mensen hebben het idee dat alle mogelijkheden nog op tafel zouden moeten liggen. We verwijzen naar de beslissing van de raad (als gekozen vertegenwoordiging en naar beleid en bv. natuur/ milieuregels maar dat lijkt voor sommige mensen moeilijk te bevatten

te zijn. Bungalowpark Wico heeft een recreatiebestemming , dat betekent dat het park bedoeld is als vakantieplek voor toeristen. Voor dit park is vastgesteld dat het weer teruggaat naar zijn oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie. Deze bestemming staat vast.

Recreëren kan zijn in de vorm van verhuur aan toeristen of als een 2^e huisjespark.

Het park ligt naast een NNN gebied wat permanent wonen uitsluit en daarbij ook is gelegen in een buitengebied wat inhoudt dat permanent wonen niet is toegestaan.

Het transformeren van recreëren naar permanent wonen (Transformeren) is voor park Wico dus niet aan de orde. Een duale bestemming , recreëren en wonen op 1 park is niet toegestaan.

- Wat is een Vitaal Vakantiepark? Wico is dat in ieder geval niet. Dat komt ook uit het onderzoek van ZKA Leisure uit 2017.

De naam van het project is soms een beetje misleidend. Mensen gaan er bij "vitaal" vanuit dat het moet gaan om een commercieel park met zwembad en allerhande faciliteiten. Een tweede huisjespark dat ook onder recreatief gebruik valt sluit terminologisch niet aan bij hun beleving en verwachtingen. Het landelijk programma heet "Vitale Vakantieparken"

- Waar moet ik heen? Er zijn simpelweg geen huizen!

Algemeen beeld en deels misschien ook wel een geruststellende gedachte voor hunzelf. Er is niets, feit. Dus ik hoef ook niets te zoeken want er is niets, klaar. Het ligt dus niet aan mij en het probleem ligt weer bij de gemeente. Men is zelf verantwoordelijk dat men zich inschrijft bij bijvoorbeeld Thuiskompas, Op Thuiskompas staat het aanbod van de 8 Drentse woningcorporaties. Dit zijn Actium, Domesta, Stichting Eelder Woningbouw, Lefier, Woningstichting de Volmacht, Woonborg, Woonconcept en Woonservice. Inschrijven is gratis als woningzoekende. Het zoeken van andere woonruimte is een verantwoordelijkheid van uzelf.

- Waarom mag permanent wonen niet? Het gaat al heel lang en niemand vindt het een probleem/ er zijn geen problemen. Ik hoor daarnaast dat er mensen zijn waar is toegezegd dat ze hier mogen blijven wonen.

We leggen uit dat ook langdurig gebruik niet betekent dat dit dan op gegeven moment wel mag. Mensen wisten vaak heel goed wat wel en niet mocht. Of ze hadden het moeten weten want in advertenties, koopcontracten en bij notaris wordt vermeld dat er niet permanent verblijven mag worden. De eigenaren hadden dit ook door moeten geven aan de huurders (indien van toepassing) en meer recentelijk wordt het bij inschrijving in BRP door burgerzaken ook gemeld dat er niet permanent gewoond mag worden en dat er gehandhaafd zal worden.

Er zijn nog een aantal persoonsgebonden beschikkingen actueel, en 1 perceelsgebonden beschikking. Deze blijven vooralsnog van kracht en hier zullen we nu dus niet mee bezig gaan (ter info: we hebben inmiddels 2 adressen waarbij de eigenaren claimen een beschikking/toestemming te hebben maar dat moet nog uitgezocht/ bevestigd worden) Er worden door verschillende bewoners gesproken in bewoordingen als; dat vindt iedereen. Of dat wil niemand. We proberen om die reden ook iedereen te spreken want wij hebben een ander beeld en hopen zoveel mogelijk mensen te spreken en hun mening te horen.

- Ik woon hier niet permanent hoor. Het is maar tijdelijk (bv. scheiding) en ga wel weer weg.

Een aanzienlijk deel van de bewoners zit in een dergelijke situatie en is bv. nog financieel verbonden aan ex partner en kunnen daardoor niet direct verder. We leggen uit dat recreatieparken niet bestemd zijn voor dit gebruik en dat ook dit gebruik gestaakt zal moeten worden. Om die reden ontvangen ook de eigenaren van het chalet binnen het juridische proces een (voornemen) last onder dwangsom.

- Waarom is een juridisch proces nodig? Kunnen we niet gewoon onderling afspraken maken?

Hierbij leggen we uit dat de gemeente iedereen op dezelfde manier moet behandelen en ook eerlijk moet behandelen. Deze werkwijze kan het beste gezekerd worden in een juridisch traject met alle mogelijkheden voor indienen zienswijze, bezwaar en beroep. De uitkomsten zijn gebaseerd

op o.a. jurisprudentie en niet op persoonlijke inzichten door de betrokken ambtenaren. We leggen ook uit dat het een ~~ingewikkelde, koude~~ (zakelijke) brief is maar dat we daarom in de gesprekken al uitleggen waarom de gemeente dit moet doen omdat de gemeente ook niet veel/ geen andere mogelijkheden heeft om op te treden.

Wat voor toekomst is er hier nu mogelijk op park Wico? Er is niets, we willen niets, het moet zo blijven.

In samenwerking met de eigenaren van recreatiewoningen of een vertegenwoordiging hiervan willen wij een toekomstplan schrijven voor bungalowpark Wico. Met elkaar willen wij onderzoeken welke mogelijkheden het park heeft.

Er is onder andere sprake van achterstallig onderhoud zoals de kwaliteit van de wegen, verlichting, riolering en zichtbaarheid van het park. Hoe dit traject eruit komt te zien doen we samen en het einddoel staat vast.

Wat gaat er gebeuren met het leegstaande horecapand?

Wij voeren verkennende gesprekken met de eigenaar van het pand en diens adviseurs. Dat wat er in de toekomst mee gaat gebeuren moet passen bij het te maken toekomstplan.

Wanneer starten jullie met handhaving?

Wij kunnen dit nu niet beantwoorden maar wel willen wij duidelijk aangeven dat wij dit jaar starten met het beëindigen van de permanente bewoning volgens de wettelijke procedure.

Waar kan ik terecht met mijn vragen?

U kunt altijd via de mail contact opnemen met ons via het mailadres: vvp-coevorden@coevorden.nl

Wij nemen uw mail in behandeling en beantwoorden deze.

Zomaar een paar reacties. Wellicht heeft [REDACTED] nog aanvullingen vanuit de gemaakte aantekeningen.

Succes.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
(Bouw)Toezicht | Handhaving | Vitale Vakantieparken | Erfgoed

Team Omgevingsontwikkeling

[REDACTED] @coevorden.nl



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl

14 0524

Insteek communicatie na bekendmaking plannen aan bewoners/eigenaren

Communicatie met bewoners en eigenaren was en is gericht op het informeren van bewoners en eigenaren over de plannen, de stappen die we als gemeente zetten en wat dit betekent voor bewoners/eigenaren. Daarnaast geven we aan waar mensen terecht kunnen met hun (hulp)vragen. In maart 2023 zijn we gestart met communicatie richting alle bewoners en eigenaren door middel van een brief. Daarna hebben [REDACTED] (projectleider) en [REDACTED] (handhaver) gesprekken gevoerd op het park om (1) te inventariseren hoe de bungalows worden gebruikt, (2) de plannen nader toe te lichten en (3) eventuele vragen te beantwoorden. In deze periode stuurden een aantal bungaloweigenaren brieven naar de gemeente, waar zij hun vragen en zorgen in benoemen. Daarop is besloten om een viertal kleine bijeenkomsten te organiseren.

Bewonersbijeenkomsten

Deze bijeenkomsten vinden plaats op 24 en 31 mei aanstaande (elke dag 2 bijeenkomsten van ongeveer 1,5 uur). De bijeenkomsten vinden plaats in groepen van ongeveer 15 personen. We hebben voor deze opzet gekozen, zodat we met iedereen in gesprek kunnen en iedereen zijn woord kan doen. De bijeenkomsten zijn specifiek voor bungaloweigenaren, omdat zij onze belangrijkste gesprekspartner zijn bij het beëindigen van permanente bewoning en het maken van een toekomstplan. De insteek is tweeledig: (1) we informeren eigenaren nogmaals over het programma, de stappen die we hierin (willen) zetten en wat dit voor bungaloweigenaren betekent en (2) we geven eigenaren de gelegenheid om hun vragen aan ons te stellen en in gesprek te gaan over hun zorgen. Hoewel huurders niet specifiek worden uitgenodigd voor de bovengenoemde bijeenkomsten, informeren we hen echter wel per brief dat deze bijeenkomsten plaatsvinden en koppelen we na de bijeenkomsten (zowel aan bungaloweigenaren als - huurders) per brief terug wat er is besproken en welke stappen we gaan zetten. Zo blijft iedereen goed geïnformeerd over de stappen die we zetten.

Vervolgstappen

We hopen tijdens de bovengenoemde bijeenkomsten op te halen met wie wij verder in gesprek kunnen gaan over een recreatief toekomstplan voor het park. Zodra er een werkgroep is die mandaat heeft om namens alle eigenaren mee te praten in dit proces, gaan we met deze werkgroep in gesprek om gezamenlijk een plan te maken. @[REDACTED], kun jij hier een procesje schetsen wanneer we willen starten met de werkgroep en wanneer we hopen klaar te zijn met dit plan?

Tijdlijn contactmomenten WICO

Contactmoment	Gemeente		Onderwerp
18 jan 2018	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging	[REDACTED] Parkeigenaar	ZKA Rapport bespreken
3 oktober 2018	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging	VVE WICO	Reactie VVE bespreken aangaande Toekomst WICO
Maart 2019	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging	[REDACTED] Eigenaar meerdere bungalows	Bespreken ZKA reactie
November 2019	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging	[REDACTED] Parkeigenaar	Vervolg project wico
Maart 2022	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging	[REDACTED] Parkeigenaar	Informerend gesprek
Mei 2022		[REDACTED] Parkeigenaar	Er wordt handhavend opgetreden ivm illegale bewoning. Dit bleek na inschrijven huurder in een huisje van [REDACTED] parkeigenaar
31 Mei 2022		[REDACTED] Parkeigenaar	WOO verzoek
Juli 2022	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging (2 personen)	[REDACTED] Parkeigenaar	Gesprek over WICO en start project. Dat het wachten is op projectleider. In dit gesprek is duidelijk aangegeven dat de bestemming recreatie blijft.
November 2022	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging	[REDACTED] Parkeigenaar	Contact gezocht voor een afspraak. Gepland in december.
December 2022			[REDACTED] Parkeigenaar zegt de afspraak af vanwege Corona en geeft aan pas weer tijd te hebben in februari 2023
20 Februari 2023	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging (3 personen)	[REDACTED] Parkeigenaar en advocaat	Kennismakingsgesprek en vragen naar mogelijke samenwerking. Dat laatste wilde [REDACTED] parkeigenaar niet
8 Maart 2023		Alle eigenaren	informatiebrief
April/mei 2023	[REDACTED] Ambtelijke vertegenwoordiging (2 personen)	Alle eigenaren	Persoonlijk gesprek om bezetting en gebruik bungalows te inventariseren en plannen nader toe te lichten
24 en 31 mei 2023	Projectteam	Alle eigenaren	4 bijeenkomsten waar we in kleine

			groepjes in gesprek over het project, vragen beantwoorden, werkgroep samenstellen (uitnodiging gaat er <u>d deze week 11 mei</u> uit)
Juni 2023 e.v.		Werkgroep	Meerdere bijeenkomsten voor toekomstplan
September 2023 e.v			Start handhaving
Eind 2023-begin 2024			Toekomstplan WICO

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, May 10, 2023 11:15 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: WICO - Raad
Bijlagen: Input raadsbrief.docx; Tijdslijn WICO_[REDACTED].docx

Hi [REDACTED],

Ik heb een tekstje opgezet over het communicatietraject met bewoners en eigenaren, zie bijlage. Daarnaast ben ik zo vrij geweest om de tijdslijn alvast te anonymiseren, je kunt in de wijzigingen zien hoe ik het heb aangepast.
Mocht ik nog ergens bij kunnen helpen, let me know. Ben in ieder geval altijd bereid om even een eindredactie te doen op de raadsbrief qua leesbaarheid, zinsopbouw, taalfoutjes etc. Laat maar weten als je daar gebruik van wilt maken.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 10 mei 2023 16:53
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]
Onderwerp: WICO - Raad

Goedemiddag,

Vanmiddag hebben [REDACTED] en ik het maandelijkse opdrachtgeversoverleg gehad met Steven en Rixt.
Daar kwam de opdracht om op korte termijn de raad een brief te sturen met de nodige informatie. Aanstaande maandag bij Steven in het PFO en volgende week in het college.

Daarin wordt verwerkt de toezeggingen die zijn gedaan aan raad (Quick Scan en Tijdbalk)
Een alinea over het vervolgtraject voor WICO
Afwegingskader die in het programma is gehanteerd om tot bepaalde keuzes te komen.

[REDACTED] zal een deel van de tekst verzorgen en ik zal de tijdsbalk verder uitwerken.

Dit willen we de 24 mei bij de raad hebben liggen zodat de thema bijeenkomst van 30 mei niet wordt gekaapt door dit onderwerp.

Hartelijke groet,



Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden



ZUNIG met energie
= ZO GEDAAN

Referentie mail zaaknummer 4146-2023

Geachte werkgroep toekomstplan Wico,

De gemeenteraad heeft dinsdagavond 17 oktober jl. besloten de beantwoording van uw mail neer te leggen bij het college. Uw mail en bijbehorende stukken zijn in onze administratie geregistreerd onder nummer 4146-2023.

Bij uw mail van 21 juli jl. heeft u vijf pdf documenten toegevoegd.

- Methode van onderzoek bungalowpark Wico
- Onderzoek criteria Wico onderzoek gemeente Coevorden
- Nieuwsbrief vitale Vakantieparken juli 2023
- Reactie werkgroep toekomstplan Wico
- Onderzoeks vragen park Wico aan bureau Ruimte en Vrije Tijd

In deze brief reageren wij op het document “Reactie werkgroep toekomstplan Wico”. Dit document gaat in op onze nieuwsbrief bungalowpark Wico van juli 2023.

Ervaring gesprekken

U bent verbaasd over de zeer positieve toon in de nieuwsbrief, mede omdat 1 bijeenkomst niet is doorgegaan omdat er geen aanmeldingen waren ontvangen. Wij zijn positief over deze bijeenkomsten omdat wij, ondanks de lage opkomst, hele prettige en open gesprekken hebben gevoerd.

Toekomst – recreatief gebruik

De toekomst van bungalowpark Wico is nog steeds recreatief en permanent wonen is niet toegestaan. De beslissing geen woonwijk te creëren in het buitengebied blijft van kracht. Daarbij geldt ook het uitgangspunt van de gemeente : één park, één plan. Een duale bestemming (combinatie van wonen en recreatie op 1 park) is niet toegestaan.

Toekomst - informatiepositie

De gemeente wenst nog steeds samen met de werkgroep en andere relevante belanghebbenden een toekomstplan te maken voor het park. Om hieraan te kunnen voldoen is het van groot belang dat de informatiepositie op orde is en in kaart wordt gebracht. De werkwijze van Bureau Ruimte en Vrije Tijd geeft een onafhankelijk, zo goed mogelijk onderbouwd oordeel over de vitaliteit van het park. Indien het park niet vitaal blijkt te zijn kan op basis van de uitkomsten aangegeven worden wat er nodig is om het park weer te revitaliseren.

Positie horeca eigenaar

De eigenaar van het horecapand en daarbij behorende perceel heeft ideeën en wensen voor haar locatie. Het eigendom maakt deel uit van hetzelfde bestemmingsplan als bungalowpark Wico. Bij planvorming en eventuele ontwikkelingen is de eigenaar een belanghebbende. Belangrijk voor hen zijn de uitkomsten van het onderzoek. In de bijeenkomst op 7 juli is met een afvaardiging van de werkgroep overeengekomen dat de uitkomst van het onderzoek of een 1^e terugkoppeling, eerst met de werkgroep wordt besproken.

Onderzoek en uw inbreng

De twee door u verzonden pdf documenten zijn gedeeld met het bureau. Of en op welke wijze het bureau hiervan gebruik maakt is aan hen. De methode van aanpak van het bureau en de onderzoeks vragen is gedeeld met de werkgroep via de mail in augustus. De doelgroep huurders is extra toegevoegd aan het onderzoek.

Permanent wonen en handhaven

Het uitstellen van actief handhaven is gedaan als handreiking maar verandert niets aan het feit dat wonen op het park niet is toegestaan. Wonen op een recreatiepark mag enkel wanneer de bewoner een persoonsgebonden beschikking of het perceel een perceel gebonden aanwijzing heeft.

Proces en tijdlijn

De grondeigenaar van bungalowpark Wico heeft ingestemd met het uitvoeren van het onderzoek. De verwachting is dat de start hiervan in januari 2024 is. Wij verzoeken u de website van de gemeente in de gaten te houden.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van deze brief, dan verzoeken wij u om bij uw reactie het zaaknummer te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Namens het College van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
Programmamanager Vitale Vakantieparken Coevorden

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Wednesday, October 11, 2023 12:17 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Via e-mail verzenden: Reactie college BW mail juli werkgroep Wico
Bijlagen: Reactie college BW mail juli werkgroep Wico.docx

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!

Hoi [REDACTED],

Bij deze brief.

Je reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider
Aanwezig ma tm vrij ochtend

T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Uw bericht kan nu met de volgende bijlagen of koppelingen worden verzonden:

Reactie college BW mail juli werkgroep Wico

Vitale Vakantieparken park WICO – Notitie

9 januari 2023, Coevorden

Aanwezig:

[REDACTED] en [REDACTED]

1. Discussie

1^e aanpak communicatie park WICO – Schoonoord

Inleiding: het gesprek met [REDACTED] vindt nu plaats op maandag 20 februari om 11.00 uur. Dat duurt nog 6 weken en deze tijd willen wij graag efficiënt inzetten door park WICO alvast in gang te zetten. Op 22 december 2022 is een WOO verzoek binnengekomen dus de beantwoording moet 19 februari gedaan zijn. Het WOO verzoek is in behandeling door [REDACTED] en [REDACTED], WWO- coördinator. [REDACTED] streeft erna maandag 16 januari alles compleet te hebben voor lakken en inscannen.

Voorstel informeren

1. Brief naar [REDACTED] met daarin nogmaals de bevestiging van het ingeplande gesprek op maandag 20 februari. In deze brief ook de aankondiging dat wij alvast gaan starten vanuit VVPC met park WICO. De boodschap is dat wij samen met haar en de eigenaren een toekomstplan willen maken voor park WICO, namelijk terug naar recreatie. Tegelijkertijd schrijven wij dat toezicht en handhaving actief wordt ingezet via VLOD's en LOD's omdat permanente bewoning niet is toegestaan.

2. Brief naar de huurders van de woningen met daarin de aankondiging dat permanent wonen niet is toegestaan en VVPC samen met de eigenaren een toekomstplan wenst te maken voor park WICO, het terugbrengen naar de oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie. Ook kondigen wij aan dat wij in week 6 starten met korte huisbezoeken. (wie woont er, waarom, korte toelichting park WICO, willen ze nog wat kwijt aan ons. ..)

3. Brief naar de eigenaren van een recreatiewoning en/of pachtgrond met de aankondiging dat wij van start gaan met park WICO en graag met hun in gesprek willen over de toekomst van WICO.

Tegelijkertijd schrijven wij dat toezicht en handhaving actief wordt ingezet via VLOD's en LOD's omdat permanente bewoning niet is toegestaan. Zij als eigenaar hebben de plicht hun huurders te informeren hierover.

4. Brief naar eigenaren die zelf permanent wonen op park WICO. Zij ontvangen dezelfde boodschap en het kan dus zijn dat zij twee keer aangeschreven worden.

@ [REDACTED] : is er een goede en actuele adressenlijst?

Waarom ook de huurders aanschrijven?

De keuze om ook de huurders van de recreatiewoningen te informeren is voor **alle** belanghebbenden de boodschap helder en duidelijk te maken.

Huurders zijn niet een directe partij voor ons maar voor hun is de woning /dak boven het hoofd van wezenlijk belang. Niets roept zoveel irritatie en ergernis op dan niet geïnformeerd te worden over een heel belangrijk iets in een mens zijn leven , namelijk huisvesting. Door iedereen te informeren wordt voorkomen dat onwaarheden een eigen leven gaan spelen met nog meer (ongewenste) gevolgen van dien.

De brieven

@ [REDACTED]: het uitgeven van een communicatiebericht wanneer er vragen binnenkomen bij de gemeente.

@ [REDACTED]: week 3 en 4: De verschillende brieven worden getoetst en gecheckt door [REDACTED] en [REDACTED] van Communicatie.

Week 4 (woensdag of donderdag) versturen van de brieven aan alle belanghebbenden (1 tot en met 4) **Allen tegelijkertijd? Wie verstuurt deze brieven ?**

De huisbezoeken op het park (informatie ophalen)

Week 6 en week 7 huisbezoeken op park WICO (ophalen zoveel mogelijk informatie) [REDACTED]
[REDACTED]

@ [REDACTED]: dit doen wij via een draaiboek. Alle aspecten zijn dan in beeld en wordt intern gedeeld. Voorbeeld Ermermeer.

De bezoektijden zijn zowel in de ochtend, middag, namiddag en avond. Data zijn gereserveerd in beide agenda's van [REDACTED].

@ [REDACTED]: afstemmen of dit zonder politie/ beveiliging mag.

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Tuesday, January 10, 2023 4:24 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Voorstel 1e aanpak park WICO (actieplan tot 20 februari - 1e gesprek met [REDACTED]
Bijlagen: [REDACTED] Vitale Vakantieparken park WICO 1e aanpak v2.docx

Hallo collega's,

Bijgaand document beschrijft wat wij de komende 6 weken alvast in gang willen zetten voor park WICO.
In het geel gearceerd de actiehouders en in het rood graag jullie input hierop.
[REDACTED] heeft al input gegeven en is in dit document verwerkt.

Aanstaande maandag 16 januari ben ik weer in Coevorden.

@ [REDACTED]: deze maandag ook meenemen tijdens ons teamoverleg?

Neem bij vragen gerust contact met mij op. Morgen ben ik niet bereikbaar. Ik check mijn mail wel gedurende de dag.

Alvast hartelijk dank.

Roet [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: Monday, May 15, 2023 5:39 PM
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Voorzet invulling bijeenkomsten 24 en 31 mei park Wico

Hoi collega's,

Hierbij een 1^e voorzet - Park Wico- eigenaren bijeenkomsten.

Tot morgen via Teams.

Benodigdheden:

Scherm
Projector
Microfoon
Flipchart
Post it notes? Voor suggesties/ idee/ wensen etc.

Aanwezig:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Programma

Presentatie/ inleiding [REDACTED] & [REDACTED]. Moet dit een PP zijn of kunnen we het ook verhalend vertellen?

Planning/ toelichting VLOD en LOD – [REDACTED]?

Tijd en gelegenheid reactie op vragen en antwoorden van meegestuurde bijlage

Quickscan door taskforce VVP Drenthe recreatiemogelijkheden park Wico

Verkennende gesprekken adviseur eigenaar horecapand "De Markies" over mogelijke nieuwe invulling locatie (17 mei 2023 – [REDACTED] en [REDACTED])

Invulling rollen /taken

Rol van ons als VVP-team en hoe geven we dit vorm na de presentatie wanneer we met de eigenaren aan tafel zitten.

Wie doet wat?

Groepsgrootte is maximaal 10 personen per keer.

Suggesties thema's toekomstplan bungalowpark Wico.

- Aanpak weg
- Verduurzaming opties collectief aanschaf/ regelen
- Centraal verhuren van recreatiewoningen en schoonmaak- onderzoeken van mogelijke partijen
- Afvalbeleid
- Verfraaiing entree
- Input en ideeën werkgroep park Wico
- Uitstraling groen en onderhoud

Naar aanleiding van de brief die is geschreven door familie [REDACTED] is de toegezegde Quickscan anders ontvangen door de eigenaren/ bewoners dan dat deze is bedoeld. Dit is een (mogelijk) afbreukrisico. Men heeft een andere verwachting. Op voorbereiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 16 november 2022 15:56
Aan: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl
Onderwerp: afspraak plannen: communicatieaanpak parken Wico en De Kamp/Elders

Beste Jacqueline,

Ik heb je zojuist geprobeerd te bellen op [REDACTED], helaas kon ik je niet bereiken. Ik heb geen voicemail ingesproken. Ik begreep dat jij onlangs bent gestart bij Vitale vakantieparken Drenthe en als projectleider gaat beginnen bij VVPC. Welkom!

Op verzoek van [REDACTED] (communicatieadviseur a.i. VVPC) zou ik graag een afspraak in willen plannen met jou, [REDACTED], Eddy Schottert en mijzelf. [REDACTED] zou graag de communicatieaanpak voor de parken Wico en De Kamp/Elders willen bespreken voor de eerste helft van 2023. Aangezien ik niet weet hoe jouw agenda er uit ziet en welke dagen je beschikbaar bent én je volgens [REDACTED] ook nog geen account hebt bij Coevorden hierbij een aantal 4-tal opties voor een afspraak:

- dinsdag 6 december om 16:00 uur
- maandag 12 december om 14:00 uur
- maandag 12 december om 15:00 uur
- maandag 12 december om 16:00 uur

Hoor graag van je of één van deze momenten lukt, dan bevestig ik het daarna via Outlook. De afspraak vindt bij voorkeur plaats op locatie bij de gemeente Coevorden zelf. Je mag me ook terugbellen hierover als dat makkelijk is, ik ben vanaf morgen weer telefonisch bereikbaar.

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programma- en projectondersteuner
Duurzaamheid, Vitale Vakantieparken en Vluchtelingenopvang

Gemeente Coevorden
Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M [REDACTED]



www.coevorden.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Onderwerp: Eddy, [REDACTED] Jacqueline, [REDACTED] communicatieaanpak parken Wico en De Kamp/Elders Q1 2023

Locatie: Kasteel 1, Coevorden (Hofspot Huiskamer)

Begin: ma 12-12-2022 14:00

Einde: ma 12-12-2022 15:00

Tijd weergeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator: VVP-Coevorden

Verplichte deelnemers: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl; Eddy Schottert; [REDACTED]; [REDACTED]

Hoi Jacqueline,

Zoals vanmorgen besproken bevestig ik hierbij de afspraak op **maandag 12 december om 14:00 uur**. De afspraak vindt plaats in het gemeentehuis, in vergaderruimte Hofspot Huiskamer. Mocht je (nog) niet weten waar dit is, kun je ook bellen, dan haal ik je op bij de receptie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programma- en projectondersteuner
Duurzaamheid, Vitale Vakantieparken en Vluchtelingenopvang

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M [REDACTED]



www.coevorden.nl

Aanwezig op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Naam
Adres
Woonplaats

Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	Zaaknummer
Bijlage(n)	2
Coevorden	8 maart 2023
Onderwerp	Bungalowpark Wico

Verzenddatum:

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u eigenaar en/of bewoner bent van een recreatiewoning op bungalowpark Wico. In deze brief informeren wij u over de plannen van gemeente Coevorden om bungalowpark Wico terug te brengen naar zijn oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie. Wij leggen uit waarom dit gebeurt, wat er verandert en wat dit voor u als eigenaar of bewoner betekent.

Vitale Vakantieparken Coevorden

Drenthe is dé vrijetijdsprovincie van Nederland. Veel toeristen en vakantiegangers brengen hun vakantie door op één van de 20 vakantieparken in gemeente Coevorden. We zijn trots op deze parken en willen deze sterker op de kaart zetten. Dat doen we met het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Samen met bewoners, eigenaren en verhuurders gaan we aan de slag met de vakantieparken. Zodat de vakantieparken passen bij de wensen van de huidige en toekomstige toerist. En daarmee de leefbaarheid, economische situatie en werkgelegenheid van deze parken en hun omgeving verbeterd.

Dit betekent dat de gemeente Coevorden:

- vakantieparken ondersteunt die willen blijven voldoen aan de vraag van toeristen en recreanten.
- vakantieparken teruggbrengt naar recreatie waar deze functie (deels) door permanente bewoning is verdwenen.
- vakantieparken ondersteunt bij het zoeken naar een andere oplossing wanneer er geen recreatieve mogelijkheden zijn voor het vakantiepark.

Wat betekent dit voor bungalowpark Wico?

De gemeenteraad van Coevorden heeft kaders opgesteld voor toekomstig gebruik van vakantieparken in gemeente Coevorden. Voor bungalowpark Wico is vastgesteld dat het park weer teruggaat naar zijn oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie.

Een bestemmingsplanwijziging van recreatie- naar woonbestemming is niet mogelijk, omdat de gemeente Coevorden geen woonwijk wil creëren in landelijk gebied/buitengebied. Ook zijn er beperkingen vanuit milieu- en natuurwetgeving. Tenslotte heeft de gemeente als uitgangspunt: één park, één plan. Dat houdt in dat een duale bestemming (combinatie van wonen en recreatie op 1 park) niet is toegestaan. De gemeente wil met de huidige eigenaren en bewoners aan de slag om een gezamenlijk toekomstplan te maken met recreatie als uitgangspunt.

Wat betekent dit voor u?

We gaan in 2 stappen aan de slag met een nieuwe toekomst voor bungalowpark Wico.

1- We beëindigen permanente bewoning op het bungalowpark

Op dit moment wordt er volgens inschrijvingen in de BRP (Basis Registratie Personen) en eerdere rondgangen op het park permanent gewoond op bungalowpark Wico. Gemeente Coevorden wil Wico weer terugbrengen naar zijn recreatiebestemming, en wonen en recreatie gaan daarin niet samen. Daarom gaan we permanente bewoning op het park beëindigen. De huisjes mogen wel worden gebruikt voor recreatiedoeleinden of als tweede huisje voor eigen gebruik.

Dit betekent ook dat gemeente Coevorden gaat handhaven op permanente bewoning voor de percelen waarvoor geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen zijn afgegeven.

2- Samen met bewoners en eigenaren aan de slag met een toekomstplan

We streven er naar de meeste eigenaren en bewoners uiterlijk medio april gesproken te hebben. In mei zullen we u per brief informeren over het verdere vervolg.

Parkbezoek

We vinden het prettig om met u als eigenaar en bewoner in gesprek te komen over de toekomstplannen voor bungalowpark Wico. Daarnaast snappen we dat u wellicht vragen heeft over deze brief. Om direct eventuele vragen te kunnen beantwoorden en om met elkaar in gesprek te komen ben ik samen met Roald van de Riet (toezichthouder van gemeente Coevorden) op verschillende dagen in maart aanwezig op het park. Wij gaan dan langs de huisjes op het park. Wanneer u ons wilt spreken, maar op onderstaande momenten niet in de gelegenheid bent, dan kunt u contact met ons opnemen via de contactgegevens onderaan deze brief. Wij plannen dan een gesprek met u in.

14 maart	Middag/ avond
16 maart	Ochtend
22 maart	Ochtend
27 maart	Middag/ avond

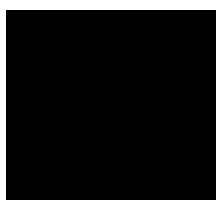
Heeft u vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen, neem dan contact op met Roald van de Riet, toezichthouder Vitale Vakantieparken. Hij is te bereiken via het telefoonnummer 14 0524 of via e-mail op vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het kenmerk te vermelden. Op die manier kunnen wij u sneller en beter van dienst zijn.

Met opmerkingen : Kenmerk invullen

Met vriendelijke groet,



Projectleider VVP Coevorden

Van: [REDACTED]
Verzonden: Thursday, March 9, 2023 10:33 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Mogelijke persvragen Wico
Bijlagen: Brief Wico start en bezoek aan park maart 2023_def.docx

Goedemorgen [REDACTED],

Ter info: bijgaande brief wordt vandaag verstuurd naar bewoners/eigenaren op bungalowpark Wico. Steven heeft deze brief ook ter kennisgeving ontvangen.

De brief gaat over de toekomstplannen voor het park. Waarschijnlijk vinden bewoners/eigenaren de boodschap dat ze niet meer permanent op het park mogen wonen geen leuke boodschap. Ook de parkeigenaar is niet blij met de plannen.

Mocht een bewoner daarover contact zoeken met de pers en mochten daar vragen over komen richting ons, dan weet je er in ieder geval even vanaf. Neem dan gerust contact met me op, dan pak ik dat wel op.

Handig om te weten: ik ben normaal op donderdagmiddag en vrijdag vrij, dus ik lees mijn mail dan niet. Per telefoon/whatsapp ben ik wel gewoon bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Coevorden
Communicatieadviseur Vitale Vakantieparken Coevorden (a.i.)



Postbus 2, 7740 AA Coevorden
www.coevorden.nl
14 0524

GESPREKSVERSLAG **Informatiebijeenkomst Wico**

Van: Datum overleg: Onderwerp: Aanwezig: CC:	Hendrika 24 mei 2023 Informatiebijeenkomst Wico Gemeente: Eddy, Jacqueline, Roald en Hendrika Eigenaren woning Wico: namen noemen? Aanmeldingen checken.
---	---

Aanleiding

Informatiebijeenkomst Wico.

Doel: vooral informatie ophalen en beantwoorden van vragen.

Algemeen:

1. Klopt het dat er glijbanen etc. komen? Nee. Tenzij dit in het toekomstplan moet komen. Het rustige karakter kan ook behouden blijven.
2. Wat doe ik nu ik net het huisje heb verhuurd voor twee jaren? Melden bij de huurders dat dit niet had gemogen. Contract beëindigen. De handhaving wordt dit jaar gestart.
3. Opstarten/aanhaken bij werkgroep. Is iedereen hierover gehoord? Goed borgen. Eventueel VvE opstarten.
4. Kan het rapport 'toeristische recreatieve waarde' gedeeld worden?
5. Geef je op als je het adviesbureau wilt spreken. Zorg dat iedereen gehoord wordt! Zij krijgen de opdracht in ieder geval te spreken met de eigenaar van de grond, de eigenaar van het horecapand, de eigenaren die recreëren, eigenaren die er permanent wonen en de eigenaren die langdurig verhuren.
6. De gemeente plant een gesprek in met de werkgroep (op hun verzoek).
7. Zoek je een huurwoning? Schrijf je in bij Thuiskompas. De inschrijving is gratis. Bij het accepteren van een woning betaal je eenmalig 25 euro.
- 8.

Toekomstplan:

1. Wie betaalt het adviesbureau wat ingehuurd gaat worden om te helpen met het Toekomstplan? De gemeente neemt dit voor haar rekening.
2. Hoe financier je het toekomstplan? Deels vanuit de pachtgelden.
3. Wie voert een en ander uit? De uitvoering komt bij de woningeigenaren te liggen.
4. Er is toch geen VvE nodig? De grondeigenaar (Lampe) zorgt voor het onderhoud. Als dit lukt voor die lage pachtgelden. Momenteel loopt het onderhoud wat achter.
5. Er hoort een meerjarig onderhoudsplan met begroting te zijn voor het onderhoud van de wegen, bomen, verlichting, afval etc. Als eigenaar heb je het recht op inzage wat er met je pachtgeld gedaan wordt.
6. Extra investeringen, bv glasvezelkabel. Dit kan betekenen dat de erf pachtgelden verhoogd moeten worden; moet met elkaar besproken worden. Aandacht voor houden en over nadenken.
7. Misschien kan de grond waarop het huis staat gekocht worden. En dan een eigen VvE oprichten. Of kan de gemeente de grond opkopen en de infrastructuur verbeteren?
8. Verwachting is dat er na het handhaven op permanente bewoning de kwaliteit van het park vanzelf omhoog gaat.
9. De gemeente maakt niet zelf het toekomstplan; dit doen de eigenaren. De gemeente begeleidt alleen het proces.
10. Kan er een hotel gevestigd worden op het eerste deel? Op voorhand zegt de gemeente geen 'nee'. In het verleden is er een aanvraag gedaan voor een zorgcomplex, maar dit mag niet.
- 11.

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, June 7, 2023 12:49 PM
Aan: [REDACTED] COMcept
Bijlagen: 20230524 Gespreksverslag bijeenkomst Wico.docx

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden
Communicatieadviseur Vitale Vakantieparken Coevorden (a.i.)

[REDACTED]



Postbus 2, 7740 AA Coevorden

www.coevorden.nl

14 0524

Van: [REDACTED]
Verzonden: Wednesday, December 14, 2022 11:09 AM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Graag checken/aanvullen: uitkomsten sessie Wico

Zag opmerkingen van [REDACTED] al – ik weet zo geen aanvullingen/wijzigingen. Benieuwd naar de aanpak.

Van: [REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 14 december 2022 09:56
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl; [REDACTED]<[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Graag checken/aanvullen: uitkomsten sessie Wico

Powered by SmartLockr



Download bestand(en)

Geldig tot: 28-12-2022 09:55:07

Goedemorgen allemaal,

In de bijlage vinden jullie de output van de sessie over Wico die we maandag hadden.

Willen jullie deze checken en aanvullen waar nodig? Graag even speciaal aandacht voor de stakeholdersanalyse: ik heb alle stakeholders ingedeeld o.b.v. hun belang & invloed, maar graag ook even jullie check hierop. En het zou fijn zijn als jullie de sheet met kansen (dus: hoe kan onze opgave van waarde zijn voor anderen?) nog willen aanvullen.

Het zou heel mooi zijn als jullie dit voor de Kerstvakantie kunnen doen, want dan kan ik in de vakantie aan de slag met de aanpak!

Mochten er nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Groet [REDACTED]

Mocht de knop niet werken, dan kunt u onderstaande URL kopiëren en openen in uw browser.
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 15:25
Aan: [REDACTED]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

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!

Beste familie [REDACTED],

Dank u voor uw reactie. Hierbij bevestig ik dat ik uw mail heb ontvangen.
We zullen vooralsnog geen bezoek afleggen aan Bungalowpark Wico en de schouw van a.s. donderdag is dus geannuleerd.

Ik wens u nog een fijne dag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]>

Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 17:35

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

Onderwerp: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

Goedenavond meneer [REDACTED],

Via de werkgroep Bungalowpark Wico hebben wij vernomen dat u voornemens bent om 17-08-2023 ons park/terrein te bezoeken voor een schouw.

Graag willen wij u naar onderstaande mail verwijzen;

Beste mevrouw [REDACTED],

Met verbazing hebben we uw doorgestuurde mail van [REDACTED] van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd gelezen.

Graag willen we u attenderen op het volgende.

In de brief aan leden van de raad, behandeld door G.Schottert en ondertekend door R.Wibier en R.Bergsma met kenmerk [REDACTED] staat letterlijk;

"We hebben de taak force van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een Quickscan met dit doel uit te voeren. Dat is mogelijk we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar."

Tot op heden zijn wij als grondeigenaren van Bungalowpark Wico op geen enkele wijze door de gemeente Coevorden benaderd met de vraag om goedkeuring voor een Quickscan, laat staan dat er op geen enkele wijze informatie aan ons is verstrekt over dit onderzoek.

Wederom word er over bungalowpark Wico gesproken zonder de rechtmatige eigenaren (grootgrondbezitters) op enige wijze te informeren of te benaderen.

Derhalve verwachten we van u dat wij als grondeigenaren eerst correct geïnformeerd worden over het uit te voeren onderzoek alvorens we akkoord geven en u het onderzoek kunt starten.

Gezien bovenstaande geven wij u geen toestemming om Donderdagmiddag 17-09-23 de schouw uit te voeren op ons terrein t.b.v uw onderzoek.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet;

Bungalowpark Wico

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 augustus 2023 15:55
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; Info Mailbox; [REDACTED]; Werkgroep Bungalowpark Wico
Onderwerp: Re: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

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!

Beste meneer [REDACTED],

Ons is ter ore gekomen dat u inmiddels een klein aantal personen heeft uitgenodigd om deze week te interviewen voor het onderzoek betreffende bungalowpark Wico te Schoonoord.

We willen u er nogmaals op attenderen dat wij als eigenaar van de gronden tot op heden nog niet door uw opdrachtgever inhoudelijk zijn geïnformeerd over het onderzoek.

Ook is er door ons nog geen toestemming gegeven om het onderzoek te starten.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Bungalowpark Wico.

Op 14 aug. 2023, om 15:24 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED]

Dank u voor uw reactie. Hierbij bevestig ik dat ik uw mail heb ontvangen.

We zullen vooralsnog geen bezoek afleggen aan Bungalowpark Wico en de schouw van a.s. donderdag is dus geannuleerd.

Ik wens u nog een fijne dag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: [REDACTED] | [REDACTED]

Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 17:35

Aan: [REDACTED] | [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>

Onderwerp: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

Goedenavond meneer [REDACTED],

Via de werkgroep Bungalowpark Wico hebben wij vernomen dat u voornemens bent om 17-08-2023 ons park/terrein te bezoeken voor een schouw.

Graag willen wij u naar onderstaande mail verwijzen;

Beste mevrouw [REDACTED],

Met verbazing hebben we uw doorgestuurde mail van [REDACTED] van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd gelezen.
Graag willen we u attenderen op het volgende.

In de brief aan leden van de raad, behandeld door G.Schottert en ondertekend door R.Wibier en R.Bergsma met kenmerk [REDACTED] staat letterlijk;

“We hebben de taak force van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een Quickscan met dit doel uit te voeren. Dat is mogelijk we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar.”

Tot op heden zijn wij als grondeigenaren van Bungalowpark Wico op geen enkele wijze door de gemeente Coevorden benaderd met de vraag om goedkeuring voor een Quickscan, laat staan dat er op geen enkele wijze informatie aan ons is verstrekt over dit onderzoek.

Wederom word er over bungalowpark Wico gesproken zonder de rechtmatige eigenaren (grootgrondbezitters) op enige wijze te informeren of te benaderen.

Derhalve verwachten we van u dat wij als grondeigenaren eerst correct geïnformeerd worden over het uit te voeren onderzoek alvorens we akkoord geven en u het onderzoek kunt starten.

Gezien bovenstaande geven wij u geen toestemming om Donderdagmiddag 17-09-23 de schouw uit te voeren op ons terrein t.b.v uw onderzoek.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet;

[REDACTED]

Bungalowpark Wico

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 18:42
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; Info Mailbox;
[REDACTED]; Werkgroep Bungalowpark Wico
Onderwerp: Re: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

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!

Goedenavond,

Uw mail is in goede orde ontvangen.

Waarschijnlijk heeft u onze vorige mails niet goed begrepen.

Tot op heden hebben wij nog **geen toestemming gegeven om enig onderzoek uit te voeren met betrekking tot Bungalowpark Wico**, uit uw berichten naar een aantal mensen die zich bij u opgegeven hebben concluderen we dat u ondanks het ontbreken van onze toestemming toch met het onderzoek bent begonnen, u heeft zelfs de interviews vervroegd van September naar Augustus 2023.

Mochten wij in de toekomst besluiten wel toestemming te verlenen dan kunt u uw onderzoek starten en gaan we uiteraard graag met u in gesprek.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Bungalowpark Wico.

Op 22 aug. 2023, om 15:09 heeft [REDACTED] @ruimteenvrijetijd.nl> het volgende geschreven:

Goedemiddag,

Dank u voor uw mail, deze is in goede orde ontvangen.

Omdat u eerder heeft aangegeven vooralsnog geen toegang te verlenen tot Bungalowpark Wico, zullen we dat ook niet doen. We hopen dat dit op een later moment alsnog mogelijk is.

Ook gaan we graag met u in gesprek over het park, mits u daar voor openstaat natuurlijk.

Ik, of onze opdrachtgever, komt op een later moment met een inhoudelijke reactie op uw mail.

Voor nu, fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

www.ruimteenvrijetijd.nl



ruimte & vrije onderzoeken

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 21 augustus 2023 15:55

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

CC: [REDACTED] <[REDACTED]>; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <vvp-coevorden@coevorden.nl>; Info Mailbox <info@coevorden.nl>; [REDACTED]

[REDACTED]@dvhn.nl>; Werkgroep Bungalowpark Wico <wico.werkgroep@outlook.com>

Onderwerp: Re: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

Beste meneer [REDACTED],

Ons is ter ore gekomen dat u inmiddels een klein aantal personen heeft uitgenodigd om deze week te interviewen voor het onderzoek betreffende bungalowpark Wico te Schoonoord.

We willen u er nogmaals op attenderen dat wij als eigenaar van de gronden tot op heden nog niet door uw opdrachtgever inhoudelijk zijn geïnformeerd over het onderzoek.

Ook is er door ons nog geen toestemming gegeven om het onderzoek te starten.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Bungalowpark Wico.

Op 14 aug. 2023, om 15:24 heeft [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl> het volgende geschreven:

Beste [REDACTED],

Dank u voor uw reactie. Hierbij bevestig ik dat ik uw mail heb ontvangen.

We zullen vooralsnog geen bezoek afleggen aan Bungalowpark Wico en de schouw van a.s. donderdag is dus geannuleerd.

Ik wens u nog een fijne dag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 17:35

Aan: [REDACTED] @ruimteenvrijetijd.nl

Onderwerp: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

Goedenavond meneer [REDACTED],

Via de werkgroep Bungalowpark Wico hebben wij vernomen dat u voornemens bent om 17-08-2023 ons park/terrein te bezoeken voor een schouw.

Graag willen wij u naar onderstaande mail verwijzen;

Beste mevrouw Boerema,

Met verbazing hebben we uw doorgestuurde mail van [REDACTED] van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd gelezen.

Graag willen we u attenderen op het volgende.

In de brief aan leden van de raad, behandeld door G.Schottert en ondertekend door R.Wibier en R.Bergsma met kenmerk [REDACTED] staat letterlijk;

“ We hebben de taak force van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een Quickscan met dit doel uit te voeren.Dat is mogelijk we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar.”

Tot op heden zijn wij als grondeigenaren van Bungalowpark Wico op geen enkele wijze door de gemeente Coevorden benaderd met de vraag om goedkeuring voor een Quickscan, laat staan dat er op geen enkele wijze informatie aan ons is verstrekt over dit onderzoek.

Wederom word er over bungalowpark Wico gesproken zonder de rechtmatige eigenaren (grootgrondbezitters) op enige wijze te informeren of te benaderen.

Derhalve verwachten we van u dat wij als grondeigenaren eerst correct geïnformeerd worden over het uit te voeren onderzoek alvorens we akkoord geven en u het onderzoek kunt starten.

Gezien bovenstaande geven wij u geen toestemming om Donderdagmiddag 17-09-23 de schouw uit te voeren op ons terrein t.b.v uw onderzoek.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet;

[REDACTED]
Bungalowpark Wico

Van: Steven Stegen
Verzonden: woensdag 26 juli 2023 09:24
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: opdracht toezegging Raad

Hoi [REDACTED],

Dank voor de terugkoppeling.

Ik zit nog even met onderstaande zin:

Een tussentijdse scan waarbij de actualiteit wordt getoetst van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken wordt nog uitgevoerd.

Ik vind hem niet helemaal lekker lopen. De bedoeling klopt wel. Even populair gezegd: we gaan tussentijds toetsen of we, gezien de actualiteit, nog op de juiste koers zitten.

[REDACTED]

Ik ga er verder van uit dat de onderzoekers ook de huidige krapte op de woningmarkt, de politieke ontwikkelingen en de recreatieve belangen (en kansen) goed meenemen. Aan de andere kant: het moet ook niet een mega-onderzoek worden.

Succes met de verdere uitvoering! En hou me op de hoogte.

Groet, Steven

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: Tuesday, July 25, 2023 12:48:56 PM
Aan: Steven Stegen [REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: opdracht toezegging Raad

Hallo Steven,

In de bijlage de formulering van de toezegging aan de raad over de geformuleerde einddoelen van de verschillende parken.

Kan jij je vinden in de opdrachtformulering dan kan deze worden uitgezet bij Bureau voor ruimte en vrije tijd.

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden



ZUNIGER = ZO GE

MEMO

Voor : Steven Stegen
Van : [REDACTED]
C.c. :
Datum : 12 juli 2023
Onderwerp : uitvoering toezegging raad inzake VVPC

Het programma Vitale Vakantieparken Coevorden loopt sinds begin 2021. De afgelopen jaren zijn diverse beleidsstukken ontwikkeld en de parken uit de eerste fase van het programma opgepakt. De tweede fase is gestart, wat heeft geleid tot ontwikkelingen die ook de gemeenteraad niet zijn ontgaan.

Toezegging

In de raadsvergadering van 4 juli is de toezegging gedaan om de einddoelen van de 17 parken welke nog niet zijn opgepakt te laten beoordelen. De exacte toezegging is omschreven:

Een tussentijdse scan waarbij de actualiteit wordt getoetst van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken wordt nog uitgevoerd.

De afgelopen periode zijn er diverse ontwikkelingen geweest die aanleiding geven om de einddoelen die zijn geformuleerd te toetsen aan de huidige situatie. Met deze opdracht wordt daar invulling aan gegeven.

Opdracht

Bij aanvang van het programma is voor 17 parken de richting vastgesteld:

- transformeren naar woonbestemming
- (re)virtualiseren, behoud van de recreatieve bestemming
- terug naar de natuur, de locatie ontmantelen en teruggeven aan de natuur.

Hiermee is het programmateam aan de slag gegaan.

Het bureau voor Ruimte en Vrije tijd zal de beschreven einddoelen in het programmaplan en het uitvoeringsplan vergelijken en toetsen met het rapport heroverweging uit 2022. Het rapport heroverweging is door het programmateam opgesteld. Het bureau heeft ruime ervaring in de recreatieve sector en zal ook haar eigen kennis van de marktontwikkelingen hierin meenemen.

De uitkomsten kunnen door het college worden vastgesteld en worden gedeeld met de raad.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 augustus 2023 08:30
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: opdracht

Hallo [REDACTED],

Dank voor de offerte. [REDACTED]

De offerte zal ik in het eerstvolgende opdrachtgeversoverleg met de wethouder bespreken. Voorafgaand aan dat overleg zal ik de offerte doornemen, mocht ik nog vragen hebben dan meld ik mij.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1
Postbus 2
7740 AA Coevorden

M [REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 15:07
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: opdracht

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!

Hoi [REDACTED]

Ik begreep van [REDACTED] dat je ondertussen weer terug bent van vakantie? [REDACTED]
[REDACTED] Je had nog de offerte van me tegemoet voor de herijking van de einddoelen van de vier parken.
Op basis van onze uitwisseling dus een wat omvangrijkere aanpak dan je aanvankelijk voor ogen had, maar ik denk wel dat de zorgvuldigheid hierom vraagt. [REDACTED]
Vanwege alle gevoeligheden zijn we zo vrij geweest een extra stapje in te bouwen: een presentatie aan de parkvertegenwoordigers over de methodiek, zodat ze weten wat ze te wachten staat en er geen weerstand ontstaat op basis van verkeerde beelden. We stellen voor daar ook mee te starten?

Bijgevoegd vind je de offerte. Vooralsnog lukt het helaas niet eerder dan december om te starten; mocht er ruimte vrij komen, dan zal ik niet aarzelen om het naar voren te halen in onze planning. Tegelijkertijd: het biedt kansen om de komende periode de communicatie richting de vier beoogde parken ook vast zorgvuldig op te pakken en te zorgen dat we, als we gaan starten, hopelijk ook snel door kunnen pakken.

Ik hoop dat alles helder is zo? Zo niet, laat het me weten! Heb jij enig idee wanneer jullie hier een besluit over denken te nemen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Senior adviseur & partner
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel. [REDACTED]
[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)
www.ruimteenvrijetijd.nl

NB: per 1 april 2023 zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem



Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Verzonden: woensdag 2 augustus 2023 17:43

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Onderwerp: Re: opdracht

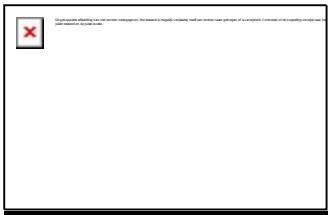
Hallo [REDACTED],

Werk het maar uit ik zie de offerte wel tegemoet en zou fijn als de uitvoering eerder zou kunnen dan eind vh jaar.
Dan kan ik het ook meenemen in de budgettenronde voor 2024.

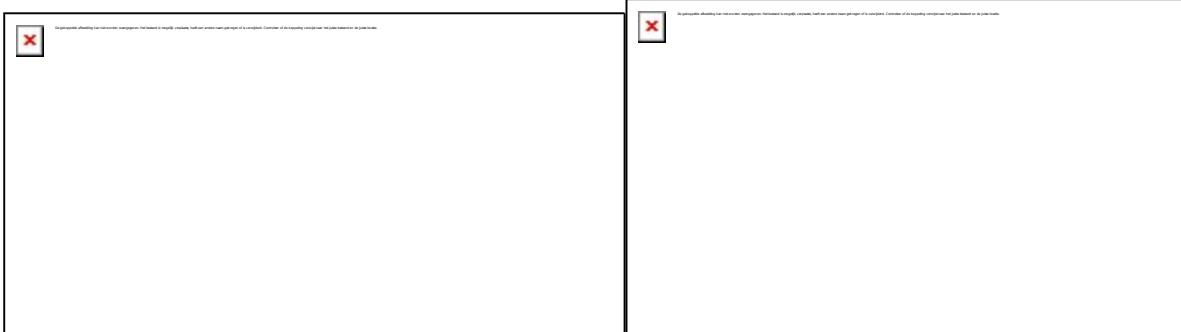
Jij ook fijne vakantie!

Grt

Hartelijke groet,



Kasteel 1, Coevorden



Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>

Verzonden: Wednesday, August 2, 2023 4:20:26 PM

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>; [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Onderwerp: RE: opdracht

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!

Hoi [REDACTED]

Dank voor je reactie, ondanks je vakantie. Goed om te weten dat het om vier (mogelijk drie) parken gaat. Ik snap je wens om gesprekken uit te stellen. Voor een goede vitaliteitsscan is het echter wel belangrijk dat je in ieder geval één vertegenwoordiger van een park spreekt, maar gericht op feitelijke informatie, en niet direct over meningen/ideeën etc. Ik ben het met je eens dat je die gesprekken beter op een later moment kan voeren, als je echt met de parken aan de slag zou gaan.

Voor 3 parken zou je daarmee uit komen op ongeveer 10 dagen inzet, voor 4 parken op ongeveer 12,5. Wil je dat we dat in een korte offerte gaan uitwerken? Houd er dus wel rekening mee dat de planning bij ons al vrij vol zit; houd rekening met start eind dit jaar op zijn vroegst (tenzij er eerder ruimte vrijkomt, we hebben wat uitstaande offertes waar we nog nieuws over moeten krijgen).

Laat maar weten, dan werk ik dat na mijn vakantie [REDACTED] voor je uit. Heeft het meer haast, trek dan even bij [REDACTED] aan de bel. Ik reserveer vast voor de zekerheid wat ruimte in onze planning, zodat die niet vergeven wordt aan andere projecten in de tussentijd.

Fijne vakantie nog!

[REDACTED]

Senior adviseur & partner

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Tel. [REDACTED]

[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Verzonden: woensdag 2 augustus 2023 09:30

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>

CC: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>; [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Onderwerp: RE: opdracht

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED],

Het gaat om de volgende parken:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In de bijlage ook de toelichting bestemmingsplannen.

Over [REDACTED] twijfel ik omdat we daar al in gesprek zijn maar we niet verder komen.

Ik ben het met je eens dat het beter is om het goed te doen dan half. Een bezoek op het park is prima maar in dit stadium hoeven nog geen gesprekken te worden gevoerd met eigenaar/eigenaren. Enerzijds omdat wij als gemeente zelf eerst beter beeld moeten hebben, verzoek raad. De gesprekken met eigenaren komen in een later stadium wel wanneer het project wordt opgestart.

Ik zie jullie reactie wel tegemoet.

Hartelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Van: [REDACTED] <[@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: dinsdag 1 augustus 2023 14:06
Aan: \[REDACTED\] <\[@coevorden.nl>
CC: \\[REDACTED\\] <\\[@ruimteenvrijetijd.nl>
Onderwerp: RE: opdracht\\]\\(mailto:@ruimteenvrijetijd.nl\\)\]\(mailto:@coevorden.nl\)](mailto:@ruimteenvrijetijd.nl)

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!

Beste [REDACTED]

Denk jij er nog aan om mij nog te mailen over welke parken het precies gaat? Ik durf het je nauwelijks te vragen tijdens je vakantie, maar je gaf immers zelf aan dat je het liefst snel inzicht hebt in de mogelijkheden 😊.

We bespraken vorige week al even dat waar je op zoek naar bent, op vraag van de raad, is een eventuele herijking van de einddoelen (transformeren, revitaliseren, excelleren) van een aantal parken (ongeveer 5 à 6?): zijn dat nog de juiste doelen of is er reden om deze bij te stellen? Aanvankelijk was jouw inschatting dat dit binnen enkele dagen wel mogelijk zou moeten zijn. In het gesprek gaf ik je aan dat mijn advies zou zijn om dit niet 'half' te doen, maar als je het doet goed te doen. Immers: dat toekomstperspectief per park ligt in veel gevallen uitermate gevoelig, [REDACTED]. Als wij zouden zeggen dat een park dat eerst voor transformatie in aanmerking zou komen nu als revitaliseringspark zien of andersom, dan kan dat erg gevoelig liggen en moet je dat ook goed kunnen onderbouwen. Dat lukt niet vanaf het bureau alleen in mijn ogen.

Mijn advies zou dan ook zijn om per park dat je heroverweegt een **verdiepende vitaliteitsscan** uit te voeren, eigenlijk wat we ook (als onderdeel van een groter geheel) hebben gedaan voor [REDACTED]. In zo'n scan geef je op basis van kwaliteit en perspectief aan waar een park qua vitaliteit staat en wat het meest logische toekomstdoel zou kunnen zijn én wat daar voor nodig is. Je duikt er echt even in en brengt de belangrijkste parameters in kaart.

Dan heb je een onderbouwd perspectief voor de toekomst, herijkt op de huidige situatie.

Dat is echter wel wat meer werk dan enkele dagen, omdat je ongeveer 4 dagen per park nodig hebt, op basis van 1 scan. Door zaken slim te combineren, kan je wel een efficiëntieslag maken (bijvoorbeeld bij het bezoeken van de parken), maar kom je toch al snel uit op 3 tot 3,5 dagen per park en dat vraagt dan ook een ander financieel plaatje. Ik heb geen idee of een dergelijk kostenplaatje voor jullie ook te financieren is of dat je daar echt heel anders naar kijkt? Je zou eventueel ook kunnen nadenken of er specifieke aanleiding is om bij een aantal parken nog te kijken naar het einddoel: als er bij jullie geen twijfel is bij park a en b, maar wel bij c en d, dan kan je ook gericht alleen c en d onder de loep nemen, snap je wat ik bedoel.

Voor 5 à 6 parken zou je daarmee uitkomen op een kostenplaatje met een inzet van tussen de 15 en 20 dagen, dus zo rond de 15.000 tot 20.000 euro. Ik kan me voorstellen dat een dergelijk voorstel helemaal niet is wat je in gedachten hebt (maar misschien ook wel)? Vandaar ook de gedachte om eventueel gericht 1 of 2 parken onder de loep te nemen? Geef maar aan of dit voor jullie passend is en waar je voorkeur naar uit zou gaan.

Dan de planning: juist ook omdat het mogelijk wat veelomvattend is: er is een grote kans dat we dit niet meer in het najaar kunnen oppakken, wellicht wel gedeeltelijk, maar dat hangt ook samen met een aantal uitstaande offertes. Je zou er voor de zekerheid vanuit moeten gaan dat je dan echt in het begin van het nieuwe jaar zou komen als je het door ons wilt laten uitvoeren. Nu hoop ik dat dat niet op voorhand al een grote belemmering is?

Laat maar even weten wat inhoudelijk/financieel je voorkeur heeft, of dit ook aansprekend en passend zou zijn, en wanneer het echt zou moeten plaats vinden. Dan zouden we ook al kunnen kijken of we tijd en ruimte (onder voorbehoud) in onze planning moeten reserveren.

NB ik ben zelf vanaf donderdag nog anderhalve week met vakantie, in die tussentijd is [REDACTED] aan het werk en ook bereikbaar, kan hier goed over meedenken. Anders ben ik dus nog morgen aan het werk en dan weer, fulltime, vanaf 14 augustus.

Groet,

Senior adviseur & partner
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel. [REDACTED]
[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

NB: per 1 april 2023 zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem



Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Verzonden: donderdag 27 juli 2023 12:50

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>

Onderwerp: opdracht

Hallo [REDACTED],

Na ons telefoongesprek in de bijlage de uitwerking van de toezegging aan de raad.

Kan je aangeven wat de kosten zijn voor het uitvoeren van deze opdracht. Vanaf morgen ben ik met vakantie en lees mijn mail onregelmatig maar gezien het belang wil ik wel graag het akkoord kunnen geven. Zie je antwoord daarom graag tegemoet.

De documenten waar het programma is gebaseerd heb ik al toegevoegd. Het rapport heroverweging is later door het programmateam opgesteld.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag en zie je reactie graag tegemoet!

Hartelijke groet,



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Kasteel 1, Coevorden
[REDACTED]



Programma contract

Programma Vitale Vakantie Parken Coevorden





Basisgegevens

Opdrachtgever		
Ambtelijk opdrachtgever	Rixt Wibiër	@coevorden.nl
Bestuurlijk opdrachtgever	Steven Stegen	@coevorden.nl
Programmamanager (voorlopig)		@coevorden.nl
Programmateam (voorlopig)	Eddy Schottert,	
Startdatum programma	2019, doorstart september 2020	
Voorziene einddatum programma	2024	
Huidige stadium of fase	Herontwerp programma; Initiatief-/definitiefase	

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Wijzigingen
Concept 0.1	Mei 2020		Eerste uitwerking op basis bestaande documenten uit projectfase
Concept 0.2	Juni 2020		Tweede uitwerking op basis bijeenkomsten college en programma team
Concept 1.0	Juli 2020		Derde uitwerking n.a.v. feedback ambtelijke organisatie en besprekking met ambtelijk opdrachtgever
Concept 2.0	Juli 2020		Vierde uitwerking n.a.v. besprekking met bestuurlijk opdrachtgever
Concept. 3.0	September 2020		Vijfde uitwerking n.a.v. besprekking CMT
Definitief 1.0	Oktober 2020		Zesde uitwerking n.a.v. besprekking College
Definitief 2.0	Oktober 2020		Zevende uitwerking n.a.v. besprekking Gemeenteraad



1 Besluit College & Raad

Politieke beslispunt

Uitvoering van het programma VVPC met inachtneming van de rol van de gemeente zoals hieronder verwoord. In dit programma contract spreekt het bestuur de ambitie uit om zich in te zetten voor een bloeiende recreatieve sector omdat dit bijdraagt aan de economie en leefbaarheid van onze gemeente. De recreatieve bestemming van onze vakantieparken is leidend. De opgave om de vakantieparken in de gemeente Coevorden te (re)vitaliseren of een andere bestemming te geven ligt primair bij de recreatieondernemers en de eigenaren van vakantiewoningen. Samen met hen werken we aan een toekomstplan per park. Dit betekent dat wij daar waar ondernemers en eigenaren ondersteuning nodig hebben een bijdrage op maat leveren. Vanuit onze rol en verantwoordelijkheid zien wij toe op het oplossen van sociaal maatschappelijke problematiek en het zorgen voor de veiligheid op de parken zowel als het gaat om bewoning als om bebouwing en pakken wij criminaliteit aan. Als het niet lukt een plan te maken, is onze rol het toezien op en het handhaven van de recreatieve functie van het park.

Financieel beslispunt

Beschikbaar stellen van de volgende middelen:

- 2 jaar lang (2021 t/m 2022) middelen voor inhuren personele capaciteit (projectleider) € 50.000,00 per jaar en in totaal € 100.000. Vanaf 2023 en 2024 zetten we dit op PM, indien nodig wordt het opnieuw aangevraagd. De dekking van dit bedrag via de Programmabegroting 2021 (november) te realiseren.

Met vaststelling van de Meerjarenprogramma begroting Coevorden 2019 in november 2018, is al besloten over een vierjarige bijdrage van € 27.000,00 (2020 t/m 2023) voor deelname aan het programma Vitale Vakantie Parken Drenthe. De middelen worden afgedragen aan het provinciale actieprogramma Vitale Vakantie Parken en besteed aan expertise, ondersteuning, begeleiding en onderzoek ten behoeve van de gemeentelijke organisaties en de parken zelf.

Procedureel beslispunt

Fasegewijze aanpak, waarbij de leerervaringen en inzichten uit elke fase van invloed kunnen zijn op prioritering, voortzetting en voortgang en aanpak.

Aanpak met een plan per park op basis van actualiteit, vraag of urgentie. Start met de vier parken gebied Ermermeer (recreatieplas bij dorp Erm met de vier parken Ermerstrand, Ermerzand, Primo en Secundo erom heen) op basis van vraag en samenhang. Start met park De Tip in De Kiel op basis van lopende afspraken.

De gemeenteraad wordt verzocht in te stemmen met de ambitie en doelen van VVPC en de vertaling daarvan naar de 17 parken en de benodigde middelen hiervoor en in te stemmen met het besluit van het College tot uitvoering van het programma, zoals beschreven in het programmacontract en uitvoeringsplan. De overige informatie in het programmacontract en het uitvoeringsplan met vertrouwelijke bijlage ontvangt de gemeenteraad ter informatie. De uitvoering van de toekomstplannen die de parken maken vallen niet binnen het programma maar worden door de organisatie als reguliere activiteit opgepakt. Mogelijke gevolgen van keuzes die gemaakt worden, zoals wijziging van een bestemming, worden conform reguliere bevoegdheden en procedures aan de gemeenteraad voorgelegd.



2 Inhoudsopgave

1	Besluit College & Raad	3
2	Inhoudsopgave	4
3	Inleiding.....	5
3.1	Voorwoord.....	5
3.2	Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPc)	5
4	Aanleiding en context	6
4.1	Aanleiding.....	6
4.2	Context	11
5	Visie en ambitie.....	14
5.1	Visie	14
5.2	Ambitie	15
6	Strategische doelen en resultaten	17
6.1	Strategische doelen	17
6.2	Resultaten.....	18
7	Inspanningen	19
7.1	Inspanningen	19
7.2	Uitgangspunten	21
8	Strategie en veranderaanpak	22
9	Afbakening	24
10	Risicoanalyse en ongewenste effecten	25
10.1	Risicoanalyse	25
11	Planning	27
11.1	Programma in fasen	27
11.2	Fase I.....	28
12	Monitoring, rapportage en besturing.....	29
13	Organisatie en besluitvorming	31
13.1	Organisatie actieprogramma VVP Drenthe.....	31
13.2	Vitale Vakantieparken Coevorden.....	31
13.3	Besluitvorming.....	33
14	Middelen en tijd.....	34
14.1	Middelen	34
14.2	Tijd	35
15	Communicatie	37



3 Inleiding

Voor u ligt het programmacontract Vitale Vakantieparken Coevorden. Het programma staat beschreven in 2 delen: dit programmacontract en het uitvoeringsplan. Het programmacontract beschrijft ambitie en doelstellingen van het revitaliseren van de vakantieparken in Coevorden. Het uitvoeringsplan beschrijft de inhoudelijke opgave, de aanpak en fasering.

3.1 Voorwoord

Kracht, energie en trots!

Het motto van het coalitieakkoord 2018-2022. En voor dit programma zeker van toepassing. De toekomst van de verblijfsrecreatie is lokaal maar ook regionaal, landelijk en zelfs Europees een ingewikkeld vraagstuk. Een vraagstuk dat dan ook niet alleen lokaal is op te lossen. Een vraagstuk, dat niet alleen het thema recreatie raakt, maar ook thema's als duurzaamheid, sociale zorg, veiligheid, huisvesting, omgevingswet en landschap & natuur. De komende jaren wil ik met alle betrokken partijen aan de slag om de ambitie en doelen voor een vitale verblijfssector in onze gemeente te halen. En daarbij tevens een bijdrage te leveren aan de Drentse ambitie. Vanuit kracht, energie en trots blijven we toeristen een onvergetelijke, onbezorgde vakantie bieden en hebben we oog voor de mensen op parken zonder recreatief toekomstperspectief. Ik zie het als een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en een gezamenlijke inspanning; samen de kracht en energie vinden in de weg naar kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie of passende herbestemming van parken zonder recreatief perspectief, waar we met elkaar trots op zijn.

Wethouder Steven Stegen

3.2 Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is het Uitvoeringsprogramma van het provinciale Actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. VVPC is de basis om, samen met de eigenaren, coöperaties en/of VvE's van de Coevordense recreatieparken, aan de slag te gaan met het realiseren van een vitale verblijfsrecreatieve sector in Coevorden en het transformeren van niet vitale parken naar een alternatieve toekomst. Een kwalitatief goed aanbod van vakantieparken is een essentieel onderdeel van het hele toeristisch-recreatieve aanbod in onze gemeente. Het gaat om een meerjarig, integraal en veelomvattend proces dat we met de recreatieondernemers, VvE's én diverse partners gaan oppakken en uitvoeren om onze Coevordense ambitie en doelen te halen. Vitale Vakantieparken gaat niet alleen over recreatie, het is een brede opgave die ook gaat over ondernemerschap, sociaalmaatschappelijke aspecten, zorg, (on)veiligheid, ondermijning, werkgelegenheid, landschap & natuur, ruimtelijke kwaliteit en wonen & woonrends.



4 Aanleiding en context

4.1 Aanleiding

Er zijn meerdere aanleidingen voor het VVPC. Enerzijds de ambitie tot het versterken van de recreatie in de gemeente Coevorden en het stimuleren van de groei. Anderzijds de wens om illegale en/of ongewenste situaties op de parken te beëindigen. Om deze reden heeft Coevorden het convenant ondertekend om gezamenlijk aan de slag te gaan met de revitalisering van de Drentse vakantieparken.

Historie van de vakantieparken

In de jaren tachtig begon de overheid de provincies actief te stimuleren om in te zetten op grootschalige toeristische ontwikkeling, onder andere door het beschikbaar stellen van subsidies. Doel was de positionering van Nederland als vakantieland. Alleen raakte de markt verzadigd. Nieuwe vakantieparken bleven opkomen, wat ertoe leidde dat oudere parken hun klandizie zagen afnemen. Er ontstond leegstand. Begin jaren negentig kwam de eerste kritiek op permanente bewoning van vakantieparken. Enkele parken hadden het karakter gekregen van een verkapte woonvorm, waarbij bewoners voor relatief weinig geld in een ruime en vaak vrijstaande vakantiewoning konden wonen. Ook kwamen de eerste geluiden van sociale problematiek op verouderde parken naar voren.

Het besef ontstond dat er iets gedaan moest worden aan de situatie op de vakantieparken. In 2003 heeft de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer beleid ontwikkeld om op te treden tegen permanente bewoning van recreatieobjecten. Personen die op 31 oktober 2003 permanent woonden in een recreatie-woning konden onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een persoons- of objectgebonden (gedoog) beschikking. Aan de gemeenten werd de keuze gelaten hoe zij hier lokaal invulling aan wilde geven. De gemeente Coevorden heeft er in 2003 voor gekozen een groot aantal persoons- en objectgeboden beschikkingen af te geven. In enkele bestemmingsplannen van vakantieparken is dit doorvertaald.

Het huidige, actuele beleid van Coevorden met betrekking tot permanente bewoning van recreatieobjecten is in 2010 vastgesteld met een laatste wijziging in 2011. Kern van dit beleid is het bieden van tijdelijke woonruimte (maximaal 1 jaar) voor inwoners van de gemeente als er sprake is van dringende redenen zoals echtscheiding, schade aan de woning of overbruggings-huisvesting. Hiermee probeerde de gemeente haar steentje bij te dragen om de woningmarkt in beweging te houden. Gezien de veranderende maatschappij, de daarbij behorende vraagstukken en de ontwikkeling op de vakantieparken is het huidige beleid niet meer doeltreffend. Bij het opstellen van nieuw beleid is het noodzakelijk dat dat beleid haalbaar is en te handhaven valt.

In het verleden koos de gemeente in de problematiek van illegale bewoning over het algemeen een handhavingsaanpak. Deze activiteiten waren vooral gericht op actuele, lokale knelpunten en hebben om verschillende redenen nog niet geleid tot een structurele oplossing. Een ervan is, dat er te weinig handhavingscapaciteit beschikbaar is en dat er te weinig gebiedsgericht toezicht heeft plaatsgevonden.



Motie 2015

In 2015 is door de gemeenteraad van Coevorden een motie aangenomen, waarin werd gevraagd om een herziening van het beleid rondom permanent wonen op recreatieparken, onverlet de vaststelling van de nieuwe bestemmingsplannen voor de recreatiegebieden met de volgende aandachtspunten:

- De ontwikkelingen en discussies binnen de provincie en elders in Nederland te volgen en te betrekken bij de herziening van het beleid.
- De bewoners van deze parken bij de planvorming te ondersteunen en te faciliteren. Samen met deze bewoners initiatieven te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om op parken een combinatie van recreatie en permanent wonen mogelijk te maken zonder dat sprake is van een echte woonwijk. Onderzoeken onder welke voorwaarden dit kan en hoe knelpunten kunnen worden opgelost, waarbij duidelijk is, dat onderhoud en bekostiging van het park door de bewoners zelf dient te gebeuren.
- Daarbij moet nadrukkelijk worden vermeden dat er sprake is van een woonbestemming.
- Deze initiatieven kans te geven als pilots en daartoe de grenzen van de regels op te zoeken en waar mogelijk en nodig ook op te rekken.
- Handhaving van de regels rond permanent wonen op te schorten tot het nieuwe beleid is vastgesteld in deze of andere in dit kader te benoemen specifieke situaties waarin sprake is van overleg tussen de gemeente en coördinatoren van de pilots.
- De raad periodiek te informeren over de stand van zaken rond de pilots en rond de herziening van het beleid in dit kader.

In 2019 is de gemeenteraad geïnformeerd dat de parken die naar aanleiding van deze motie als pilot opgepakt zijn, maar nog niet tot afronding zijn gekomen, nu opgenomen zijn in het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Door de actualiteit en de doelstelling van zowel het Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe als het VVPC zijn de aandachtspunten in de motie bijgesteld. Met de twee betreffende parken wordt op dit moment onderzocht of het mogelijk is de parken te transformeren naar een (definitieve) woonbestemming. Er is inmiddels een quickscan gemaakt. Met dit VVPC is invulling gegeven aan de motie uit 2015.

Ontwikkelingen recreatieve sector

Er zijn veel trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de verblijfsrecreatie. Trends zowel op het gebied van recreatie & toerisme als in ondernemerschap, werk, wonen, zorg, veranderende maatschappij, gezondheid en duurzaamheid, die van invloed zijn op de markt voor recreatieparken. Landelijke tendens is dat de behoefte van recreanten verandert. Zo is ook in Drenthe een toenemende vraag naar beleving, meer ruimte en comfort, meer inspelen op het oer-gevoel en dat wat de omgeving te bieden heeft. Hierdoor is er ook behoefte aan andere vormen van accommodaties zoals bijvoorbeeld boomhutten, glamping, zandkasteelhuisjes en hunebedhuisjes.

Door de toenemende hectiek in het dagelijks leven zal ook de behoefte aan rust en ruimte toenemen. Onze gemeente biedt een uitstekende mogelijkheid om in te spelen op deze trend. De gast is op zoek naar een mooie omgeving, een goede, comfortabele accommodatie en een lekkere maaltijd. Mede door Corona is de verwachting dat de korte uitjes die steeds vaker met het vliegtuig plaatsvonden dichter bij huis gezocht worden. Het zijn niet alleen stellen of gezinnen die deze uitjes zullen zoeken. Grootouders met kinderen, vrienden en vriendinnen, mensen die verbonden worden door een gemeenschappelijke interesse. Voor de ondernemer in Coevorden ligt de kans om hierop in te spelen. Ook 'lokaal' zal een belangrijk thema worden. Goede promotie van lokaal gemaakte producten zal de aantrekkingskracht op de 'zoeker naar een authentieke ervaring' vergroten. Het



veranderende klimaat zorgt er nog altijd niet voor dat Nederland een zon-zekere bestemming is, maar een aantal goede zomers in Nederland zal ongetwijfeld bijdragen aan de beslissing om dichtbij huis vakantie te vieren. Een uniek kenmerk van onze gemeente is bijvoorbeeld het ontbreken van lichtvervuiling. Een uitstekende kans om te genieten van de pikdonkere sterrenhemel. Huisjes met telescoop zullen een hit zijn! Verder zijn de al ingezette trends in het duursporten versneld door Corona. Mountainbiken, trailrunnen en lange-afstandswandelen zijn fantastisch te doen in onze gemeente. Een mooie kans voor ondernemers om hierop in te spelen.

Deze ontwikkelingen binnen en buiten de markt zorgen voor nieuwe uitdagingen voor de recreatieondernemer. Niet alle trends zijn op alle vakantieparken van toepassing. Daarom is het uitgangspunt 1 park, 1 plan belangrijk en wordt per recreatiepark op basis van maatwerk gekeken naar en rekening gehouden met trends die van invloed kunnen zijn. De recreatiefunctie van de vakantieparken is leidend. Een deel van de vakantieparken is van goede kwaliteit en eigenaren hebben de investeringscapaciteit om te blijven vernieuwen en investeren om de trends te volgen en ook in de toekomst toeristen te blijven trekken. Een ander deel van de vakantieparken heeft hier ondersteuning bij nodig.

Ontwikkelingen wonen

Door het grote aanbod en sterke concurrentie in kwaliteit worden verouderde parken soms uit de toeristische markt gedrukt. Een deel van deze parken is niet zelfstandig in staat zich aan te passen aan deze veranderende omstandigheden. De vraag naar dit specifieke park valt daardoor weg, maar het park zelf blijft bestaan. Ook is er een groep vakantieparkondernemers die hun bedrijf wil beëindigen, maar daar verschillende hindernissen in ondervinden. Doordat sommige parken meerdere eigenaren kennen (van woningen op het park), kan het door de diverse belangen soms lastig zijn om het park gezamenlijk te revitaliseren.

Op vakantieparken treedt daarom soms een verschuiving op van de functies en het gebruik, bijvoorbeeld naar verschillende vormen van wonen. Dit is vaak in strijd met de bestemming in het bestemmingsplan. Voor de ondernemers of de Vereniging van Eigenaren is niet-recreatieve verhuur een manier om het hoofd boven water te houden of een aantrekkelijk verdienmodel. Mensen komen om uiteenlopende redenen terecht op een vakantiepark; als (tijdelijke) oplossing voor een urgente woonvraag omdat ze op de reguliere woningmarkt niet direct terecht kunnen, vanuit een wens om dichtbij de natuur te wonen of als laatste toevluchtsoord. Daarnaast zijn er mensen die vakantieparken misbruiken om ‘onder de radar’ te blijven. Deze bewoning wordt extra complex doordat gemeenten en handhavende instanties in sommige gevallen zowel letterlijk als figuurlijk weinig zicht hebben op deze parken en bewoners.

Door de betreffende marktontwikkelingen en het onvoldoende hierop reageren door ondernemers, eigenaren en overheden is er gedurende een aantal jaren een bepaalde, neerwaartse tendens ontstaan. Naast revitalisering is ook een proces van sanering en transformatie noodzakelijk. Ook hier geldt weer dat in eerste instantie de recreatiefunctie leidend is tenzij deze functie niet te herstellen is of geen toekomstperspectief heeft. Wanneer hier nu niet proactief op wordt gehandeld, zal de negatieve spiraal steeds groter worden. Daarbij is het belangrijk te erkennen dat de opgaven op en rond vakantieparken vaak meervoudig zijn en niet met simpele ingrepen op te lossen.

De komende jaren is in de gemeente Coevorden nog beperkt vraag naar woningen. Na 2030 zal de vraag naar verwachting verder afnemen en zal het aantal huishoudens in Coevorden krimpen.



Wonen is een belangrijk thema om aandacht te geven in dit programma. De reden is een combinatie van de vraag naar woningen in de sociale huursector, blijvende trends op het gebied van duurzaamheid, samen gezond oud worden, steeds meer focus op vitaliteit, verschillende soorten kleinschalige woonvormen of zorg-wonen en een mogelijke toename van arbeidsmigranten en permanent wonen op vakantieparken. De keuze voor permanent wonen in een recreatiewoning is erg divers en vraagt om maatwerk en waar nodig om aandacht voor de persoonlijke situatie(s).

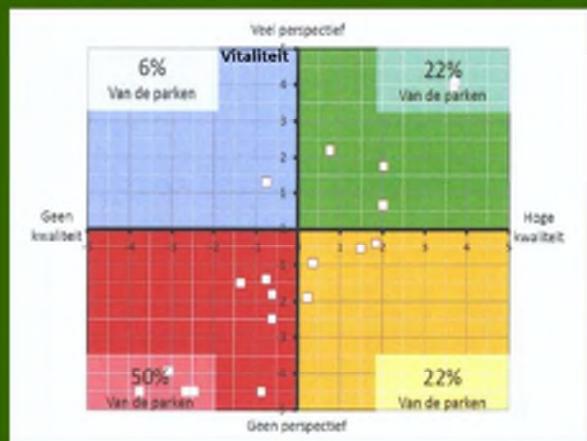
Feiten en cijfers

De gemeente Coevorden kent in totaal 17 vakantieparken die onder de definitie van het Drentse programma vallen. Het criterium hiervoor is omvang¹: bungalowparken (zelfstandig en ketengebonden), gemengde bedrijven en campings met minimaal 40 plaatsen en vitaliteit. Er zijn ongeveer 1.650 accommodatieplaatsen beschikbaar in de vorm van chalets, huisjes, stacaravans en caravan, camper- en tentplaatsen.

In het voorjaar van 2017 hebben provincie Drenthe, Recreatieschap Drenthe en de Drentse gemeenten een onderzoek laten uitvoeren door ZKA Leisure Consultants naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Drenthe. Dit vitaliteitsonderzoek is uitgevoerd onder 209 verblijfsrecreatieparken in Drenthe en kende een respons van circa 80%. Uit het onderzoek blijkt dat de Drentse verblijfsrecreatiесector suboptimaal functioneert en dat het aanbod onvoldoende aansluit op de vraag. In Coevorden zijn 4 parken aangemerkt als vitaal met voldoende toekomstperspectief en 4 parken als vitaal maar met onvoldoende toekomstperspectief. Eén park is niet vitaal maar heeft voldoende perspectief en 8 parken zijn niet vitaal en hebben een negatief toekomstperspectief.

¹ Een uitzondering is gemaakt voor de parken De Huttenheugte van Center Parcs en Aelderholt van Landal Green Parks omdat zij deel uitmaken van grote landelijke organisaties.

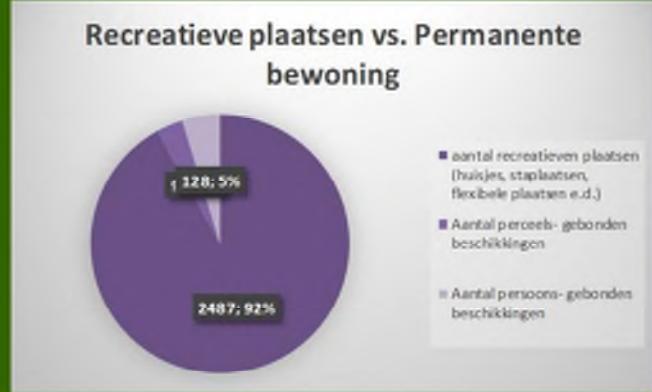
Overzicht van de 17 vakantieparken: Vitaliteit, Bewoning, Recreatie



Verstrekste perceels- en persoonsgebonden beschikkingen



Recreatieve plaatsen vs. Permanente bewoning





Belang van VVPC

Om een duurzame oplossing te realiseren en het doel van revitalisering van de parken te bereiken is het belangrijk per park binnen de kaders van dit programma tot een aanpak te komen. Een duidelijke visie op recreatie en op wonen biedt een leidraad voor de gesprekken met de parkeigenaren en geeft duidelijkheid welke ondersteuning de gemeente kan bieden. Parkeigenaren en eigenaren van recreatieverblijven zijn ook gebaat bij duidelijkheid over de toekomst van hun park en weten niet altijd hoe zelfstandig tot planvorming en uitvoering te komen.

Wanneer de revitalisering of transformatie van een park niet integraal wordt opgepakt zowel vanuit het perspectief van recreatie, wonen, ruimtelijke ordening, veiligheid en sociaal maatschappelijk perspectief, kunnen keuzes voor de parken of per park nadelige effecten hebben op ander beleids terreinen. Door te werken vanuit een integrale visie en aanpak vanuit verschillende beleidsvelden wordt een structurele oplossing met een lange termijn doel nagestreefd. Door samen te werken met parkeigenaren naar een gedeeld doel, vanuit ieders eigen belang, en hiervoor de benodigde tijd en ondersteuning te bieden is de kans op succes groter dan wanneer we knelpunten één voor één blijven oplossen. Parkeigenaren en bewoners willen duidelijkheid over wat mogelijk is, welke kansen er zijn en wat de visie en mogelijke ondersteuning van de gemeente is.

De negatieve spiraal die op enkele parken zichtbaar is moet worden doorbroken. Dit geeft de urgentie van VVPC aan. Een onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van criminaliteit op vakantieparken² laat zien, dat er ten minste twee parken in Coevorden zijn van waaruit mogelijk criminale activiteiten plaatsvinden. Bovendien is de inschatting dat er feitelijk $\frac{1}{3}$ meer mensen onrechtmatig permanent op vakantieparken wonen dan geregistreerd in de BRP.

Tenslotte is het beschikken over vitale vakantieparken belangrijk voor de leefbaarheid van de dorpen. Voorzieningen als winkels en horeca kunnen deels blijven bestaan door de aanwezigheid van de vakantieparken. De woonbestemming op vakantieparken kan bijdragen aan de instandhouding van andere voorzieningen, zoals scholen. Bij de te maken keuzes is deze afweging ook van belang.

4.2 Context

Programma Vitale Vakantieparken Drenthe (VVVP)

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is onderdeel van het provinciale Actieprogramma Vitale Vakantie Parken (VVP). Dit provinciale programma is gestart in 2018 nadat provincie Drenthe, alle Drentse gemeenten, Recron en Recreatieschap Drenthe in november 2017 een convenant hadden gesloten. Het actieprogramma VVP richt zich specifiek op accommodaties. Directe aanleiding voor dit programma zijn de uitkomsten van het vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie Drenthe (2017), de noodzaak van Drentse regie op permanente bewoning en het versterken van de slagkracht van de sector. Het VVPD loopt van 2018 tot en met 2023.

Ook is VVP Drenthe weer onderdeel van een grotere opgave, namelijk het versterken van de concurrentiepositie van Drenthe als toeristische bestemming met de ambitie om dé vrijetijds-en

² RIEC-rapport augustus 2019



fietsprovincie van Nederland te zijn en met als doel het aantal bestedingen en de werkgelegenheid in de toeristische sector in Drenthe te vergroten. De ambitie voor vitale vakantieparken is:

We beschikken over karaktervol verblijfsaanbod dat de Drentse (oer)natuur en landschapsbeleving en cultuur versterkt. Er is volop ruimte voor creatief en wendbaar ondernemerschap. Het Drentse verblijfsaanbod is aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe doelgroepen die in 2023 structureel €55 miljoen meer besteden en circa 1.000 banen (700 FTE) extra genereren in Drenthe dan in 2017.

In het actieprogramma zijn twee strategische hoofdopgaven opgenomen:

1. Kansrijk ondernemerschap activeren om de excellentie te vergroten. Het bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve product versterken door concept-ontwikkeling, versterken van ondernemerschap en investeringen. Hierdoor kunnen huidige en nadrukkelijk ook nieuwe markten beter worden bediend. De concurrentiekracht van Drenthe neemt daardoor toe.
2. Nieuwe waarde geven aan niet-kansrijke parken. Door het vinden van nieuw perspectief buiten de verblijfsrecreatiesector kan niet-vitaal verblijfsaanbod nieuwe toekomst krijgen. Binnen deze opgave vallen ook de parken met een sociaal-maatschappelijke problematiek.

Deze hoofdopgaven zijn vertaald naar twee doelen. Drenthe beschikt in 2023 over meer Topondernemers met karaktervolle vakantieparken:

1. Verdubbeling van het aantal vitale parken en een grotere kopgroep
2. Halvering van het aantal niet-vitale parken

Met VVPC wordt een bijdrage geleverd aan het behalen van deze doelen.

Landelijke actie-agenda vakantieparken 2018- 2020

De aandacht voor de recreatieparken in Drenthe is niet uniek. Op landelijke schaal zijn veel regio's bezig met de toekomst van recreatieparken. De verschillende trends en ontwikkelingen laten ook zien dat dit nodig is. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie onderkent de urgentie en heeft een actie-agenda gepresenteerd. Met de agenda gaan Rijk, gemeenten, provincies, de RECRON en maatschappelijke organisaties samen actief de kansen oppakken die de vakantieparken bieden. En voorkomen dat vakantieparken afglijden. Voor parken waar dit al gebeurt, moet een perspectief voor de toekomst komen. Met aandacht voor de mensen die er wonen en de betrokken ondernemers.

De inzet van de actie-agenda bestaat uit vijf hoofdlijnen:

1. Vakantieparken aantrekkelijk houden
2. Passende oplossingen voor mensen die nu op de parken (permanent) wonen
3. Voorkomen van excessen en uitbuiting van kwetsbare groepen
4. Inzet op veilige parken zonder criminaliteit en ondermijning
5. Voor de toekomst kijken of het combineren van maatschappelijke functies van vakantieparken mogelijk is

De landelijke aanpak en de samenwerking op Drentse schaal betekent veel kennis en informatiedeling. Kennis en informatie die op gemeentelijk niveau in Coevorden en op het niveau van de parken ingezet kan worden.



Vakantieparken en corona

Zonder uitzondering heeft Corona een flinke klap uitgedeeld aan de toeristische bedrijven. Hierdoor zullen ongetwijfeld geplande investeringen uitgesteld zijn of nog worden. Op de lange termijn zullen de effecten van de crisis duidelijk worden, op dit moment is dat nog lastig in te schatten. Ook een deel van de 17 vakantieparken in het programma heeft op dit moment te maken met de gevolgen van de Corona crisis. Dat is van directe invloed op hun winstgevendheid en de mogelijkheden en belangen die ze hebben om aan de slag te gaan met hun park. Bij de uitvoering van VVPC was al beoogd aan te sluiten bij de mogelijkheden van de parken. Tempo en ambitie worden door deze situatie nog nadrukkelijker hierop per park aangepast.

De crisis biedt echter ook kansen. De ‘pauze’ die de Nederlander noodgedwongen heeft moeten maken heeft ook de gelegenheid gegeven om stil te staan bij de rat race waarin we ons bevonden. De opvatting dat we niet altijd verder en duurder hoeven om te genieten wordt steeds breder gedragen. Nederland is zo gek nog niet, zijn veel gehoorde woorden.

Het is zaak dat de Coevorder ondernemer inspeelt op de inzichten die Corona velen van ons gegeven heeft. Go local, buy local. Geniet van wat de streek te bieden heeft. Zoek buiten de rust en ruimte op, wees actief dichtbij huis. Bied comfort en beleven, geef de gast het gevoel er heerlijk even uit te zijn en dat zonder uren reistijd.

Recent overheidsbeleid

Op dit moment wordt uitvoering gegeven aan de door de Tweede Kamer aangenomen motie over het eenvoudiger mogelijk maken van permanente bewoning op vakantieparken via een wetswijziging. De provincie geeft inbreng door aan te dringen op een gemeentelijke beleidsregel, die in Drenthe dan gezamenlijk wordt ingevuld. De motie is ingegeven vanuit de gedachte dat het in deze tijden van woningnood voor een gemeente eenvoudiger gemaakt zou moeten worden om permanente bewoning van vakantiewoningen toe te staan. Een situatie die overigens in Coevorden, en ook in de meeste Drentse gemeenten, niet van toepassing is: de wachttijd voor woningzoekenden naar een corporatiewoning bedraagt op dit moment ongeveer 6 maanden. Deze nieuwe regeling staat op gespannen voet met de visie en aanpak VVP, omdat uitgangspunt van VVP-maatwerk per park is en dat permanente bewoning en een recreatiefunctie zich niet goed verhouden. De wet leidt tot mogelijk nog meer versnippering binnen een park en het risico bestaat dat ook op parken waar nu nog geen bewoning is, permanente bewoning ontstaat. Vitale parken moeten beter kunnen worden en zich waar en wanneer nodig kunnen (re)vitaliseren, bijvoorbeeld door zowel als park als gemeente actief te handhaven op permanente bewoning die de recreatieve kwaliteit ondermijnt. Daarbij bekijken we een park als geheel en formuleren we een integrale aanpak die park specifiek is. Het voorstel dat er nu ligt gaat over individuele vakantiewoningen en maakt het mogelijk dat iedere eigenaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan indienen waarin hij/zij verzoekt om permanent te mogen wonen. Streven is om de beoordeling op toekomstplan per park te maken.



5 Visie en ambitie

5.1 Visie

In het coalitieakkoord 'Kracht, energie en trots' benoemen we zes thema's. We willen een gemeente zijn waar we samen aan de slag gaan, waar je wilt wonen en leven, waar je wilt werken en ondernemen, waar we zorgen voor elkaar, waar de jeugd de toekomst heeft. We willen onze gemeente meer op de kaart zetten door de plezierige en actieve samenleving en de mooie kans op goede banen stevig te promoten. De veelheid en verscheidenheid aan natuur-schoon en cultuurhistorische waarden biedt ondernemers volop kansen. Juist ook in de recreatieve sector.

De afspraken die door het bestuur van Coevorden gemaakt zijn en de ambitie en doelen die daarbij gesteld zijn voor de revitaliseringsoptie van vakantieparken zijn als volgt bekraftigd:

- * Het convenant 'Aanpak Vitale vakantieparken Drenthe 2018-2024' getekend op 7 december 2017 door 15 partijen, 12 gemeenten, Recreatieschap Drenthe, Recron en provincie.
- * Coalitieakkoord Toerisme, MKB, landbouw en industrie zijn de sectoren die samen voor een groot deel van de werkgelegenheid in de gemeente zorgen, de zogeheten motoren van de economie. Coevorden heeft met bijna 1,4 miljoen overnachtingen per jaar het hoogste aantal toeristische overnachtingen in Drenthe. Dat willen we ook zo houden.
- * Bestuursprogramma Het Bestuursprogramma 2018-2022 heet 'Ruimte om te doen!'. Daar waar vier jaar geleden vooral bezuinigd moest worden, is er nu weer ruimte om te doen. Ruimte om te investeren en achterstanden weg te werken. Er is volop ruimte voor creatief en wendbaar ondernemerschap.
- * Beleidsagenda vrijetijdseconomie gemeente Coevorden, 2017-2021.

We willen samen met ondernemers en eigenaren werken aan vitale vakantieparken, die passen bij de behoefte aan recreatie-accommodatie. Aan mooie, gezonde recreatieparken voor verschillende recreatieve doelgroepen. Leidend is de recreatieve functie van de vakantieparken en accommodaties. De parken zijn onderscheidend en landelijk, en zo mogelijk in het buitenland, bekend om hun kwaliteit en mooie locatie. Toeristen weten welke parken er zijn, wat ze te bieden hebben en waar ze terecht kunnen. Waar dit niet mogelijk is en parken op een goede manier kunnen worden getransformeerd, werken we samen om de parken een andere bestemming te geven die voldoet aan de eisen die aan deze bestemming wordt gesteld. Een voorbeeld is het omzetten van een vakantiepark naar een park voor permanent wonen.

Vakantieparken zijn bedoeld voor tijdelijk verblijf met een recreatief karakter. Recreatie en permanente bewoning laat zich niet goed mixen en kan tot verstoring van behoeften en voorzieningen leiden, tenzij het gaat om recreatief gebruik van een tweede huisje. Recreatie en tijdelijke, kortdurende bewoning kan alleen samengaan mits hier duidelijke afspraken over zijn. Daarom is er in onze ogen op vakantieparken maar in beperkte mate sprake van flexibele bewoning, zoals opvang voor mensen die op de reguliere woningmarkt niet direct een woning kunnen vinden. Deze tijdelijke bewoning vindt bij voorkeur plaats op die parken die worden omgezet naar een park voor permanent wonen.

Lukt het niet om met eigenaren tot een toekomstplan te komen voor de versterking of groei van de recreatieve functie of voor de omzetting naar een andere bestemming, dan zien wij toe en handhaven wij vanuit onze rol als overheid op de recreatieve bestemming van deze parken.



5.2 Ambitie

Het is van belang dat het vrijetijdsaanbod vraaggericht is, onderscheidend vermogen heeft en een hoogwaardige kwaliteit kent. Hierbij past een verblijfsrecreatiesector die uitblinkt in haar eigen segment door zich met een passend aanbod te richten op specifieke doelgroepen.

In 2030 heeft de gemeente Coevorden kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij bestaande en nieuwe ondernemers de ruimte krijgen te ondernemen en recreatief vernieuwende initiatieven te ontplooien. Parken zonder recreatief toekomstperspectief kunnen, in een gezamenlijk proces, transformeren naar een nieuwe passende bestemming waarbij duidelijkheid is ten aanzien van de (mogelijke) sociaalmaatschappelijke opgave. Samen zorgen we voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Onze ambitie is

- om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor toerisme en recreatie voor meerdere doelgroepen. Deze doelgroepen vinden bij hun wensen passende, kwalitatief goede accommodatie-voorzieningen. We willen de omvang van het accommodatie aanbod in de gemeente Coevorden handhaven.
- om de ongewenste sociaal maatschappelijke situatie op de parken om te buigen en tegen te gaan. We willen de problemen met criminaliteit en ongewenste tijdelijke of permanente bewoning, daar waar dit nadelig is voor recreatie, aanpakken. Waar dit mogelijk is willen we permanent of flexwonen op (woon)parken realiseren onder de condities zoals dit wenselijk is rondom wonen en leven.
- om vitale vakantieparken en woonparken bij te laten dragen aan de leefbaarheid van de wijken en dorpen in de gemeente Coevorden als het gaat om het gebruik van voorzieningen, winkels en scholen.

We streven naar

Een economisch levensvatbare verblijfsrecreatiesector	De sector beschikt over voldoende mogelijkheden om zich zelfstandig in balans te brengen qua aanbod, kwaliteit en diversiteit en door te zorgen dat deze flexibel genoeg is om mee te bewegen met de veranderende vraag.
Een sector die alleen daar waar het nodig en verantwoord is wordt ingezet als aanvulling op de woningmarkt	We zoeken naar passende oplossingen voor (kwetsbare) mensen die nu op de parken wonen of daar om uiteenlopende redenen terecht komen. Wij willen dat zij in behoorlijke woonruimte, in een leefbare woonomgeving en met de benodigde zorg en ondersteuning in een reguliere woning terecht komen. We kijken naar mogelijkheden om mensen verantwoord op een woon- of eventueel tijdelijk op een vakantiepark te huisvesten.
Een sector die geen ruimte biedt voor uitbuiting of het uit het oog raken van kwetsbare mensen	We zetten in op voldoende instrumentarium voor gemeenten, ondernemers en andere betrokken partijen om situaties als sociale uitbuiting, deplorabele leefomstandigheden en zorgmijding te voorkomen en op te lossen.
Veilige vakantieparken met bona fide ondernemers	We zetten in op het voorkomen van overlast, criminaliteit en andere ondermijnende activiteiten en op het beëindigen van dergelijke ongewenste situaties. Dat doen we onder andere door gelegenheidsstructuren weg te nemen en in te zetten op handhaving en toezicht.
Een sector die op het gebied van de ruimtelijke ordening op passende wijze door de overheid wordt gefaciliteerd.	We zetten in op maatschappelijk verantwoord gebruik van het gebied door het optimaliseren en het zo flexibel mogelijk inzetten van ruimtelijke ordenings- en ander instrumentarium met oog voor de ondernemer, het functioneren van de markt, de natuur en maatschappelijke ontwikkelingen.

Haalbaarheid

De haalbaarheid van de ambitie is afhankelijk van de ambitie en de financiële mogelijkheden van de park- en recreatiemarkt. De belangen en daarmee de ambitie zijn wellicht nog niet op 1 lijn en komen dat bij enkele parken wellicht ook niet. De haalbaarheid van het programma is



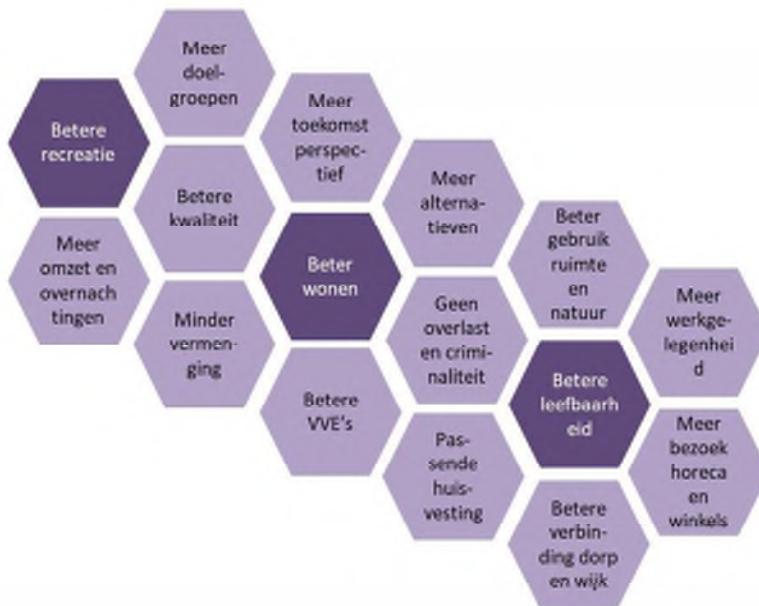
daarmee afhankelijk van de keuze van eigenaren. De ambitie is op termijn haalbaar, ook met inzet van handhaving als dat nodig is, maar niet persé binnen de looptijd van het programma. Dit betekent dat er uiteindelijk mogelijk met een kleiner aantal parken een plan wordt gemaakt.



6 Strategische doelen en resultaten

6.1 Strategische doelen

De strategische doelen van VVPC dragen bij aan zowel de ambitie van Coevorden als aan de Drentse ambitie. Daarbij is het uitgangspunt dat zowel doelen als resultaten realistisch en positief zijn en in overeenstemming met de ambities van de verschillende recreatieparken en de draagkracht van de eigen gemeentelijke organisatie.



Betere recreatie

In 2030 beschikt Coevorden over een aantrekkelijk aanbod aan accommodaties en sluit 70% van de huidige 17 parken (weer) aan bij de wensen van de moderne toerist.

1. Betere kwaliteit (modern) vakantieparken door innovatie op het gebied van ondernemerschap, duurzaamheid en vernieuwende verblijfsvormen en voorzieningen.
2. Vakantieparken voor meerdere doelgroepen met gevarieerd aanbod.
3. Sterkere verblijfsaccommodatiessector in Coevorden (dezelfde of grotere werkgelegenheid, omzet en aantal verblijven).
4. Minder vermenging wonen en recreatie op een vakantiepark en geen ongeoorloofde permanente bewoning of flexwonen op de vakantieparken.
5. Minder/geen parken zonder toekomstperspectief in recreatie. Deze zijn gemoderniseerd of getransformeerd naar een andere bestemming.

Beter wonen

In 2030 beschikt Coevorden over een aantal parken waar het goed wonen is zowel voor permanente bewoning als voor mensen die tijdelijk op een park willen wonen.

1. Betere kwaliteit vastgoed passend bij woonfunctie.
2. Betere VvE's met goed beheer van openbare ruimte en gemeenschappelijke ruimten.



3. Geen overlast en criminaliteit op deze parken.
4. Meer alternatieven voor kwetsbare en sociale doelgroepen en/of begeleiding in huisvestingsvraagstukken.
5. Passende huisvesting voor arbeidsmigranten en statushouders.

Betere leefbaarheid

In 2030 is een bewuste relatie gelegd tussen de parken en de dorpen en wijken in de gemeente Coevorden om elkaar te versterken en voordelen in de aanwezigheid van woon- en vakantieparken te benutten of voordelen in de aanwezigheid van dorpen en wijken.

1. Meer of minimaal handhaving werkgelegenheid op de parken.
2. Betere benutting ruimtelijke kwaliteit bij de parken, ook voor inwoners.
3. Meer bezoeken aan horeca en winkels in de dorpen door recreanten.
4. Meer benutting permanente bewoning voor dorps- en wijkvoorzieningen (scholen, sportverenigingen, enz.).

6.2 Resultaten

Aan het eind van het programma, in 2024, hebben we:

- Met alle 17 parken een gesprek over de toekomst gevoerd.
- Weten we van alle 17 parken welk doel zij met hun vakantiepark voor ogen hebben, welke belangen daarbij een rol spelen en welke inspanning zij kunnen en willen verrichten en wat zij van ons nodig hebben.
- Met alle parken die zich willen ontwikkelen of excelleren en die op dit moment voornamelijk een recreatieve functie hebben een plan gemaakt voor de toekomst.
- Met alle parken die willen transformeren naar een woonpark en waarbij dit binnen de visie van de gemeente valt, een plan gemaakt voor de toekomst en de transformatie in gang gezet.
- Met alle parken die nu een mix van recreatie en bewoning kennen een plan gemaakt voor de toekomst.³
- Bij alle parken waar niet tot overeenstemming tot een toekomstplan kon worden gekomen, een start gemaakt met toezicht en handhaving op de recreatiefunctie.

In de programma periode wordt gestart met de uitvoering van de plannen en dit loopt door ná de programma periode. Met als effect dat er in 2030 sprake is van een toename van vitaliteit van de vakantieparken, afwezigheid van criminaliteit en ondermijning op de parken en sociaal kwetsbare bewoners zichtbaar zijn, worden begeleid en passend zijn gehuisvest.

³ Op basis van beschikbare capaciteit van de gemeente en de verwachte doorlooptijd voor planvorming is de verwachting dat het misschien niet haalbaar is met alle parken binnen de programmaperiode een plan te maken. Na de programma-periode is voldoende ervaring ontstaan zodat de voortgang en de aanpak met de overige parken kan worden opgepakt.



7 Inspanningen

Om onze ambitie en doelen te realiseren zijn verschillende inspanningen nodig. Hierin volgen we de lijn zoals die gezamenlijk is uitgewerkt in het actieprogramma VVP Drenthe. Daar hebben we een type inspanning aan toegevoegd. Op basis van de analyse van de vitaliteit en het toekomstperspectief van de 17 parken zijn er namelijk drie soorten inspanningen nodig: excelleren, transformeren en terug naar recreatie. In het uitvoeringsplan wordt uitgewerkt welke inspanning in welke mate op dit moment gewenst of nodig zijn.

Als het gaat om excelleren, transformeren en terug naar recreatie zijn vele activiteiten nodig die de recreatieparken helpen op weg naar een (nieuw) toekomstperspectief. Een aantal van deze activiteiten en projecten worden vanuit de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe opgepakt. Zo wordt er op provinciaal niveau gekeken naar inschrijving in de BRP van parkbewoners, ondermijning & criminaliteit op parken, of -en op welke wijze- verevening kan worden ingezet en zijn er voor meerdere pilotparken transformatieplannen opgesteld. Ook de inzet van het Recreatie Expert Team en de REX- regeling zijn aspecten die vanuit de Taskforce worden opgepakt.

7.1 Inspanningen

Excelleren

De parken die op dit moment grotendeels of alleen een recreatieperspectief kennen kunnen excelleren. Dit zijn parken met een goede kwaliteit en een goed toekomstperspectief die zich willen ontwikkelen tot een van de beste vakantieparken in hun segment. En parken met een goede of matige kwaliteit en een minder goed toekomstperspectief die zich willen revitaliseren en vernieuwen, zodat ze in de toekomst weer een aantrekkelijke bestemming worden voor toeristen in de gemeente Coevorden. We activeren gericht kansrijke en vernieuwende ondernemers zodat het aantal vitale parken zal toenemen.

In lijn met van de provincie Drenthe is onze inspanning gericht op;

- Uitblinken. Bestaande excellente bedrijven krijgen de ruimte om verder te excelleren en er komt ruimte voor nieuwe excellente bedrijven die een aanvulling vormen op het bestaande aanbod. Hierbij gaan we gericht inzetten op de ontwikkeling van kansrijke locaties, parken en ondernemers die de potentie hebben om mee te doen in de binnenlandse en/of Europese top.
- Stimuleren. Aansporing tot kwaliteitsverbetering gericht op het continueren van de recreatieve verhuur van accommodaties op vakantieparken dan wel het geven van een (nieuw) impuls om (verdere) afgliden van parken te voorkomen. Zodat parken niet in het rode segment terecht zullen komen, maar dat sprake zal zijn en blijven van vitale recreatieparken. Het recreatieve ondernemerschap is in sommige gevallen matig ontwikkeld. De productiviteit blijft achter en een langetermijnvisie en doelgroep-focus ontbreekt vaak.

Dit doen we door;

- In principe medewerking te verlenen aan uitbreidingsplannen en innovatieve plannen op bestaande terreinen.
- Ruimte te geven aan vernieuwende verblijfsrecreatieve concepten waardoor het aanbod verbreed.



- Ruimtelijke vraagstukken te benaderen volgens het ja, mits-principe, rekening houdende met de toekomstige Omgevingswet.
- Ondernemers actief te wijzen op instrumenten, zoals;
 - * Recreatie Excellentie Programma
 - * de inzet van de Taskforce
 - * het Recreatie Expert Team
 - * rentekortingsregels, subsidieregelingen, cursussen
- De ondernemers bij het opstellen van een excellentieplan ondersteuning, advisering en coaching te bieden van deskundigen.
- Als gemeente te investeren in toerisme en recreatie waardoor onze regio aantrekkelijker wordt.

Transformeren

Met de parken die op dit moment grotendeels worden bewoond en geen of een zeer matig recreatief toekomstperspectief hebben kijken we, mits passend binnen de gemeentelijke visie, naar de mogelijkheid van andere bestemmingen. We zetten gericht in op de transformatie van niet-vitale parken omdat deze niet bijdragen aan de ambitie om kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie te hebben in den gemeente Coevorden. Ook pakken we eventuele achterliggende sociale en criminaliteitsproblematiek op de parken aan op basis van de menselijke maat. Transformatie van een recreatiepark is niet altijd het transformeren naar een bestemming wonen. Ook transformatie naar een andere bestemming dan wonen is mogelijk en soms zelfs wenselijk.

De transformatie inspanning gaat uit van twee principes:

- Maatwerkoplossing. Elk park is uniek en heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, kwaliteiten, kenmerken en problemen.
- Perspectief met oog voor de menselijke maat. We sporen eigenaren/ VvE's aan een toekomstperspectief te ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met het huidige gebruik en hoe dit er in de toekomst uit zou moeten zien.

Bij transformatie is de samenwerking op Drentse schaal belangrijk. Veel overkoepelende aandachtspunten zullen op parkniveau weer vertaald moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan uniforme BRP- afspraken, handhavingsinzet, criminaliteits- en ondermijningsbeelden, vereenvoudiging, juridische houdbaarheid van te sluiten overeenkomsten en weerbaarheidstrainingen.

Terug naar recreatie

In principe is het hoofddoel dat recreatieve parken een recreatieve functie behouden. Daar waar wel (veel) bewoning is maar waar parken om diverse redenen niet geschikt zijn voor permanente bewoning of waar de eigenaar of de eigenaren van de woningen heel bewust kiezen voor een recreatief verblijfspark, wordt een plan gemaakt om het park weer terug te brengen naar recreatie. Hier zetten we in om de ontstane permanente of flexibele bewoning, zoals huur door verschillende doelgroepen, op te lossen. Naast onze rol als expert, adviseur en facilitator hebben we ook een rol als overheid in toezicht en handhaving op de recreatieve functie.

Voor terug naar recreatie zijn inspanningen nodig die vergelijkbaar zijn met excelleren/stimuleren en met transformeren. Bovendien is inspanning nodig om zittende bewoners te herhuisvesten. Ook hier is Drentse samenwerking op expertise en aanpak belangrijk.



Aandachts- en beleidsvelden

Om de revitalisering van de vakantieparken in Coevorden succesvol te laten zijn moeten er inspanningen plaatsvinden op diverse aandachts- en beleidsvelden: subsidieverstrekking, tijdelijke huisvesting van sociaal kwetsbare doelgroepen, huisvesting arbeidsmigranten, alternatieve woonvormen, flexwonen en passende huisvesting voor spoedzoekers, toezicht en handhaving, inschrijving/basisregistratie personen, criminaliteitsbestrijding, schuldenproblematiek, jeugdzorg, WMO en zorg, vastgoed en waarde van het recreatief onroerend goed, verevening, gebiedsontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, vergunningverlening, infrastructuur en bestemmingsplannen.

7.2 Uitgangspunten

- 1 Één park één plan: elk park is uniek en behoeft maatwerk. Aanvullend kan het belangrijk zijn om in een bepaald gebied in gezamenlijkheid te kijken naar parken.
- 2 De recreatiefunctie van een park is leidend.
- 3 Ook in VVPC werken we volgens de visie van verbindend besturen. We geloven in de kracht van elke recreatieondernemer en eigenaar. De parkeigenaar en woningeigenaren zijn aan zet. Daar waar nodig of gewenst bespreken we welke inzet van de gemeente nodig is.
- 4 Onze rol is in ieder geval het waarborgen van de veiligheid en leefbaarheid rondom parken, het faciliteren van economische waarde, het scheppen van kaders, het stimuleren van goede ontwikkeling en het tegengaan ongewenste situaties.
- 5 Draagvlak onder en initiatief van de parken voor het programma en inzet op de te ondernemen inspanningen is belangrijk en voorwaarde voor het behalen van ambities en doelen. Wanneer een park niet zelf het initiatief neemt, neemt de gemeente een meer stimulerende en actieve rol aan wanneer daar aanleiding toe is.
- 6 Wanneer een directe of indirecte (financiële) impuls bijdraagt aan de gewenste doelen en ambitie, kan dat onder voorwaarde dat het goede plannen betreft en het park ook zelf investeert.
- 7 Op bestaande regels, wetgeving en afspraken spreken we elkaar aan en we handhaven op permanente of flex bewoning als dat nodig is om plannen te realiseren (excelleren, transformeren of terug naar recreatie).
- 8 Bij transformatie van een park naar een nieuwe bestemming niet zijnde wonen/verblijven of bij terug naar recreatie is uitgangspunt dat iedereen met een permanent verblijf op het park een perspectief krijgt voor een nieuwe woon- of verblijflocatie, rekening houdende met de werkelijk beschikbare woonruimte.
- 9 Op parken met een recreatief toekomstperspectief is sociaalmaatschappelijke wonen gereguleerd of niet mogelijk.
- 10 Een verblijf in bos-/natuurgebied kent andere randvoorwaarden dan een verblijf in een stedelijke omgeving in relatie tot de ruimtelijke regels.
- 11 Er is ruimte voor vernieuwende verblijfsrecreatieve concepten wanneer deze het aanbod verbreedt en versterkt.
- 12 Één aanspreekpunt, die alle huisjeseigenaren vertegenwoordigt, is een voorwaarde op het moment dat wij met parken in gesprek gaan over hun toekomst. Het park is er verantwoordelijk voor dat er vanuit de exploitant, eigenaar of VvE een woordvoerder of vertegenwoordiging is.



8 Strategie en veranderaanpak

De gemeentelijke strategie met betrekking tot de toekomst van vakantieparken is gebaseerd op het behouden van de recreatieve bestemming. De oorspronkelijke bestemming “recreatie” is leidend, tenzij er binnen deze bestemming geen toekomstmogelijkheden zijn. Dan worden er nieuwe passende mogelijkheden gezocht. Vanuit de gedachten van verbindend besturen willen we samen met de parken werken aan een toekomst voor de parken die past binnen de totale recreatievisie van de gemeente en de mogelijkheden van het park en de parkeigenaar/parkeigenaren. De aanpak gaat uit van de eigen mogelijkheden van de parken, waarbij de gemeente ondersteunend is daar waar nodig. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het ondersteunen vanuit het woonbeleid, het ruimtelijk beleid en het sociaal maatschappelijk beleid.

Prioritering en initiatief parken

Als gemeente kunnen we niet met alle 17 parken tegelijkertijd in gesprek en werken aan een plan van aanpak. Onze capaciteit is beperkt. Dit vraagt prioritering in aanpak en uitvoering. We gaan uit van het ondernemerschap van parkeigenaren en eigenaren van recreatiewoningen en het initiatief dat zij nemen om tot een gesprek en een plan te komen. Dit en mogelijk ernstig ongewenste situaties bepalen onze prioriteit. Gezien de lopende afspraken en in gang gezette activiteiten, wordt van start gegaan met de parken rondom het Ermermeer en met het park De Tip in De Kiel.

Voor de parken met een nu succesvolle recreatiefunctie die verder willen excelleren of die hun toekomstperspectief willen ombuigen, bieden wij ruimte om direct aan de slag te gaan. De rol en opgave van de gemeente is bij deze parken minder groot. Voor de parken die willen transformeren of terugkeren naar recreatie maken wij een prioriteitsindeling op basis van bovenstaande afwegingen en in afstemming met de parken zelf. Deze staat beschreven in het uitvoeringsplan.

Rol gemeente

We zien onze rol als faciliterend en ondersteunend. We zijn partner en werken met de parken aan een gedeelde ambitie met oog voor elkaars belangen. Daar waar dit gewenst of noodzakelijk is, kiezen we voor een meer coördinerende of regisserende rol.

Evaluieren en leren

De gefaseerde aanpak biedt als voordeel, dat de ervaringen inzichten bieden die bij een volgend park tot voordeel kunnen dienen. Daarom is onze strategie en veranderaanpak gebaseerd op globale uitgangspunten en kleine stapjes, maar bekijken we na elk plan wat we anders kunnen en moeten doen bij een volgend park. Daarbij houden we uiteraard rekening met de context en uitgangssituatie per park: elk park kent andere eigendomssituaties, andere ambities, andere kansen en risico's. We kiezen voor een flexibele en wendbare aanpak.

Werken vanuit draagvlak

Het is onze opzet om aan de slag te gaan met plannen waar alle eigenaren achterstaan. Uit ervaring bij andere gemeenten blijkt dat een draagvlak van 100% lang niet altijd realistisch is. Waar het om gaat is dat in de loop van het proces een zo groot mogelijk draagvlak ontstaat voor de plannen van een park die leiden tot een succesvolle toekomst van het park. Hoe ingrijpender de plannen zijn, des te meer draagvlak is gewenst. Daarom investeren we veel in dit draagvlak en maken daar alle betrokkenen medeverantwoordelijk voor. We kiezen liever voor een langere doorlooptijd dan een oplossing die veel weerstand oproept.



Toezicht en handhaving

Toezicht en handhaving zien we als laatste noodzakelijke optie. We vragen van de parkeigenaren en eigenaren van woningen eigen initiatief, inzet en verantwoordelijkheid om ongewenste situaties gezamenlijk op te lossen. Daar waar dit niet anders mogelijk is, nemen we onze verantwoordelijkheid en zetten we toezicht en handhaving in.



9 Afbakening

Het programma VVPC betreft het per park gezamenlijk verkennen van een ambitie en een gezamenlijk toekomstdoel voor het betreffende park. Dit gebeurt door het maken van een analyse van de huidige situatie en toekomstige mogelijkheden voor recreatie of andere bestemmingen. En door het in kaart brengen wat er moet gebeuren om de gewenste toekomstige situatie te realiseren. Dit resulteert in een plan van aanpak per park met onder andere de benodigde inspanningen. Zodra dit plan gereed is, valt het park met het plan niet meer onder het programma. Met andere woorden het programma behelst het maken van uitvoeringsplannen per park. Bij de uitvoering van deze plannen ligt het initiatief voornamelijk bij de eigenaar/eigenaren. De gemeente faciliteert dit vanuit haar reguliere dienstverlening. De dienstverlening vindt plaats door de teams binnen de gemeente.

Ten behoeve van het realiseren van de ambitie van VVPC wordt de voortgang wel gemonitord door het programma en zo nodig wordt er bijgestuurd.

Meer concreet:

1. Het programma maakt geen huisvestingsbeleid voor doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, statushouders, spoedzoekers, overbruggingswoners, e.d. Passende huisvesting voor specifieke doelgroepen maakt onderdeel uit van het woonbeleid.
2. Het programma begeleidt geen herhuisvesting. Wel maakt het programma een plan per park waar de overall aanpak op dit park voor herhuisvesting onderdeel van uitmaakt.
3. Het programma is geen eigenaar van de veranderopgave maar ondersteunend aan de parkeigenaar, de ondernemer of de VVE's.
4. Het programma financiert niet de veranderopgave. Wel draagt het programma waar mogelijk bij aan (financieel) flankerende maatregelen.
5. Het programma begeleidt geen functieverandering, uitbreiding of bestemmingsplanwijzigingen en begeleidt geen handhaving. Dit vindt plaats door de reguliere organisatie.



10 Risicoanalyse en ongewenste effecten

10.1 Risicoanalyse

In het overzicht van de risico-anlyse zijn die risico's opgenomen, die 12 of hoger scoorden.

Risico	Kans dat het zich voordoet 1 = klein 5 = groot	Impact (effect) 1 = klein 5 = groot	Kans x Impact =	Tegenmaatregelen
Weinig ondernemers kunnen of willen excelleren naar een 9+ maar willen zich wel ontwikkelen naar een 7 of een 8	4	4	16	Bezwaren koers 9+ verkennen en ondersteuning bieden (markt-onderzoek, parkbeoordeling ed.) Overname/uitkoop bespreekbaar maken Ondernemers stimuleren met ondersteuning van RET naar een 8 toe te werken en hier ook financiële mogelijkheden voor creëren.
Parken hebben geen of geen sterke VvE's of geen verplichting	4	4	16	Professionele partij koppelen/bemiddelen VVE op doelgroep niveau mogelijk maken (recreant, bewoner) Begeleiding aanbieden bij professionalisering
De vakantieparken willen zich niet ontwikkelen en bij voorkeur de huidige status quo behouden.	3	5	15	Bij parken met illegale bewoning, toezicht/handhaving op illegaal gebruik.
Door actuele crisis (bijv. corona) hebben vakantieparken geen investeringsmiddelen meer of hebben ze geen tijd/ruimte.	4	3	12	Startmoment uitstellen of doorlooptijd verruimen Flexibiliteit in aanpak creëren
De belangen van het park(eigenaar)en de gemeente liggen te ver uiteen en er kan geen gezamenlijke ambitie worden gecreëerd.	3	4	12	Aan de voorkant duidelijk zijn over kaders waarbinnen ambitie moet liggen en wat beslist niet kan. Alternatieve scenario's achter de hand houden Zorgen dat eerste projecten (gebied Ermermeer, De Tip) succesvol zijn om vliegwieleffect te creëren Leereffect creëren van stap voor stap aanpak.
Toeziend en handhaving wordt niet voldoende of niet adequaat uitgevoerd	3	4	12	Specifiek pva toezicht handhaving vakantieparken binnen VVPC maken Extra capaciteit inhuren t.b.v. programma



				Voorkomen noodzaak handhaving door in te zetten op gezamenlijke oplossing met de parken en gedragen door betrokkenen
Woningmarkt geeft niet voldoende of niet snel genoeg alternatieve opties voor flexwonen (bijv. geen grondposities of leegstaande panden of geen ondernemers/partijen die dit willen realiseren)	3	4	12	Doorlooptijd ruim voldoende plannen Alternatieve tijdelijke opties verkennen Eventueel buiten gemeente opties verkennen
Onvoldoende zicht op/inzicht in criminale situaties	4	3	12	Inschakelen deskundige andere partijen zoals RIEC en politie
Bij de toekomstbesprekking over een park zitten niet de juiste mensen aan tafel	4	3	12	Per park een participatieplan maken Beginnen met een sessie met alle stakeholders. Alle stakeholders mandaat vragen voor gesprekspartners Uitkomsten vooroverleg nogmaals voorleggen aan alle stakeholders voordat gestart wordt met uitvoering.
De rijksoverheid staat permanent wonen op de parken toe op individueel niveau	4	3	12	VVPD probeert uitwerking beleid met VNG te beïnvloeden. In onze beleidsregel maken we toestemming op persoonsniveau afhankelijk van de plannen voor het park.
Binnen de gemeente is er verschillende urgentie bij de diverse beleidsvelden (wonen, veiligheid, sociaal domein, e.a.)	3	4	12	Portfoliomanagement: afspraken over urgentie en prioriteit verschillende opgaven Duidelijkheid over benodigde capaciteit en wanneer deze nodig is in uren en kwaliteit



11 Planning

Wat willen de parken? Wat doen we eerst en wat doen we later? Wat is realistisch? De ondernemers en/of VvE's zijn aan zet, dit bepaalt en beïnvloedt de planning en het tijdschap. Het programmateam werkt vanuit het principe dat we handelen naar het moment. Basis is dat met alle parken in gesprek zal worden gegaan. De fasen omvatten een beperkt aantal parken vanuit de gedachte dat de aanpak moet passen bij de gemeentelijke capaciteit, de wensen en urgentie bij de parken en dat we stap voor stap willen ontdekken wat er speelt, wat er nodig is en willen leren van ervaringen.

Er is een eerste prioritering ontstaan van parken waar mee aan de slag wordt gegaan en/of waar een recreatiepark zelf het initiatief heeft getoond. Deze indeling staat beschreven in het uitvoeringsplan maar is flexibel.

11.1 Programma in fasen

Initiatieffase	Op te leveren document: Programmaopdracht	Start: Maart 2020	Eind: April 2020
Definitiefase	Op te leveren document: Programma contract Uitvoeringsplan	Start: April 2020	Eind: Juni 2020
Ontwerp fase	Op te leveren documenten: Projectopdrachten projecten fase I	Start: Juli 2020	Eind: Aug 2020
Voorbereidingsfase	Op te leveren documenten: Projectplannen projecten fase I	Start: Sept 2020	Eind: Okt 2020
Realisatiefase	Op te leveren documenten: Projecten per park fase I	Start: Okt 2020	Eind: Dec 2021
Ontwerp fase	Op te leveren documenten: Projectopdrachten projecten fase II	Start: Sept 2021	Eind: Okt 2021
Voorbereidingsfase	Op te leveren documenten: Projectplannen projecten fase II	Start: Nov 2021	Eind: Dec 2021
Realisatiefase	Op te leveren documenten: Projecten per park fase II	Start: Dec 2021	Eind: Dec 2022
Ontwerp fase	Op te leveren documenten: Projectopdrachten projecten fase III	Start: Sept 2022	Eind: Okt 2022
Voorbereidingsfase	Op te leveren documenten: Projectplannen projecten fase III	Start: Nov 2022	Eind: Dec 2022
Realisatiefase	Op te leveren documenten: Projecten per park fase III	Start: Dec 2022	Eind: Dec 2023



11.2 Fase I

Fase I bestaat uit de volgende drie projecten:

Project I

Gebied Ermermeer

In het gebied Ermermeer (de recreatieplas bij het dorp Erm met de parken) liggen vier parken: Ermerstrand, Ermerzand, Primo en Secundo. Met elk park wordt een afzonderlijk plan gemaakt. Wel wordt de ontwikkeling van het gebied Ermermeer vanuit een visie op het geheel bekeken en moet de ontwikkeling van deze vier parken in samenhang met die visie plaatsvinden. Het gebied Ermermeer is een belangrijk recreatief gebied, niet alleen voor verblijfstoeristen maar ook voor dagjesmensen en inwoners. Deze functie koesteren we en willen we behouden en versterken. Een van de parken, Ermerzand, ligt aan de andere kant van het meer, dicht tegen het dorp Erm, en wil graag transformeren naar een woonbestemming. Al in 2015 heeft de gemeenteraad uitgesproken dat de gemeente positief staat tegenover de verkenning of dit tot de mogelijkheden behoort. Inmiddels is er een quickscan gemaakt en kan op basis daarvan het gesprek verder worden gevoerd.

Project II

De Tip, De Kiel

Het park De Tip kent grotendeels permanente bewoning. Zij hebben aangegeven deze functie graag te willen formaliseren door te transformeren naar een woonpark. Voor De Tip geldt hetzelfde als voor Ermerzand, de gemeente staat hier positief tegenover.

Project III

Project III behelst de begeleiding van de parken die willen excelleren (uitblinken en stimuleren). Dit gaat naar verwachting om 5-7 parken (met uitzondering van Ermerstrand, dat in project I valt).

Project III loopt door in alle 3 fasen van het programma.



12 Monitoring, rapportage en besturing

Gedurende de looptijd van het programma wordt door de programmamanager en het programmateam steeds gestuurd op vier aandachtsgebieden:

Doelgerichtheid	Draagt de ontwikkelrichting die de parken beogen en die samen afgesproken wordt bij aan de doelen van VVPC en van het actieprogramma Drenthe: <ul style="list-style-type: none"> - betere recreatie – vitalere verblijfssector, toekomstbestendige parken - beter wonen – oplossen sociaal maatschappelijke problematiek, criminaliteit en illegaal wonen - betere leefbaarheid – bijdrage park aan dorp en v.v.
Doelmatigheid	Worden de juiste middelen en mensen op het juiste moment ingezet? Is de juiste expertise beschikbaar, is er voldoende doorloop? Vinden er evaluaties plaats en welke leerervaringen nemen we mee naar een volgend project. Er wordt geen uniforme werkwijze per park of project ontwikkeld. Wel is het belangrijk dat de kaders zoals beschreven in dit programma-contract en in het uitvoeringsplan worden gevolgd.
Risicomagement en omgevingsmanagement	Worden bij elk park de juiste stakeholders betrokken, heeft iedereen de juiste inbreng en rol, werken we volgens verbindend besturen? Volgen van de risico's zoals beschreven onder '10' en sturen met de mogelijke maatregelen. Volgen van mogelijk optredende ongewenste effecten en bijsturing hiervan. Een voorbeeld is verdringing op de woningmarkt door een grotere instroom van herhuisvesting uit de parken.
Cultuur en sfeer van samenwerking	Is er voldoende integraliteit in de projecten tussen de diverse beleidsvelden? Vind de overdracht van het plan/project naar de lijnorganisatie op de juiste manier plaats? Is er het juiste contact met andere Drentse gemeenten en de taskforce en wordt voldoende kennis en ervaring gedeeld en gehaald?

Monitoring vindt plaats door verschillende documenten en data:

- projectopdrachten
- project plannen van aanpak
- projectrapportages aan het eind van het project – en statusinformatie per kwartaal
- programma rapportages na elke fase
- financiële rapportage
- uren rapportage
- voortgangsoverzicht/doorlooptijd

Met deze documenten worden bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever geïnformeerd en de programma- en projectrapportages worden benut om college en gemeenteraad te informeren.



Daarnaast wordt een dashboard ontwikkeld met de belangrijkste kpi's en de data zoals bekend aan het begin van het programma en de ontwikkeling van deze data. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het aantal plaatsen en woningen, het aantal verstrekte gedoogbeschikkingen, het aantal ingeschreven bewoners, het aantal kinderen op parken, het aantal permanente bewoners, het aantal verhuur anders dan recreatief, e.d. Deze informatie wordt ingezet om doelstellingen per park te toetsen en uiteindelijk het realiseren van het overall doel van het programma te monitoren.

Met name de inzichten die opgedaan worden in fase I leiden tot een mogelijke eerste aanpassing van doorlooptijd, benodigde menskracht en middelen en aanpak.



13 Organisatie en besluitvorming

13.1 Organisatie actieprogramma VVP Drenthe

Bij de revitaliseringsopgave geldt een sterke verwevenheid op zowel economisch, fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijk als sociaal-maatschappelijk terrein. Problemen zijn vaak niet eendimensionaal. Gezien deze meervoudige opgave die meerdere beleidsvelden beslaat én daarbij ook gemeente-grenzen overstijgt is gekozen voor een integrale aanpak.

Stuurgroep Drenthe

De stuurgroep neemt besluiten als het gaat om het maken van keuzes in het programma Vitale Vakantieparken Drenthe. Hierin zitten de bestuurders van en namens de deelnemende partijen. De stuurgroep heeft een onafhankelijke voorzitter, de heer H. van de Boer.

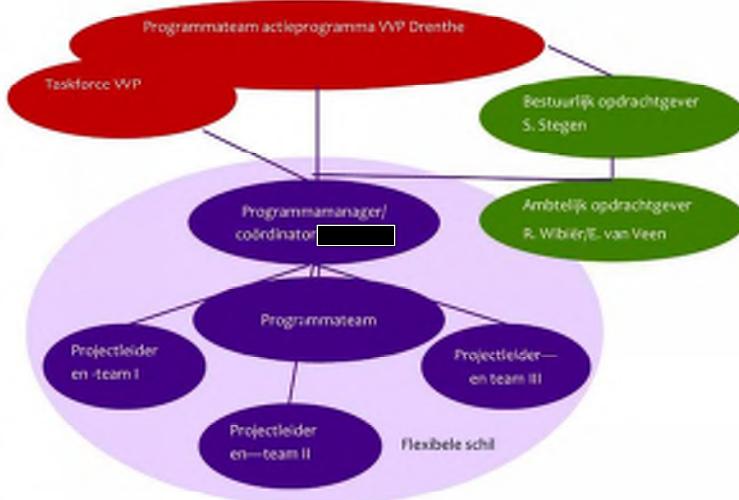
Programmateam Drenthe

Iedere gemeente werkt aan haar eigen uitvoeringsplan voor het project Vitale Vakantieparken Drenthe. De coördinator is het aanspreekpunt. De programmamanager van Coevorden is de coördinator namens Coevorden in het programmateam. Het programmateam is werkzaam onder leiding van de programmamanager en bestaat uit de 12 coördinatoren van de gemeenten, leden van de Task Force, vertegenwoordigers van het Recreatieschap Drenthe, de Recron en de provincie.

Task Force

De taskforce wordt geleid door de programma manager, de heer J. Wibiér. De leden van de taskforce ondersteunen de gemeenten en ondernemen datgene wat het programma Vitale Vakantieparken nodig heeft. Ze zijn actief in het veld en zijn daarom veel op parken te vinden. Ook organiseert de taskforce het coördinatorenoverleg. De volgende expertises zijn belegd: excelleren, transformeren, sociaal maatschappelijke problematiek en veiligheid en communicatie.

13.2 Vitale Vakantieparken Coevorden





Bestuurlijk opdrachtgever

Zoals al eerder aangegeven geldt voor de revitaliseringsoptie een sterke verwetenheid op zowel economisch, fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijk als sociaal-maatschappelijk terrein. Daarnaast kan er nog sprake zijn van ondermijning en criminaliteit. Dit houdt in dat de vraagstukken die zich voordoen in dit traject verschillende portefeuilles beslaan. Om slagvaardig te werk kunnen gaan is ervoor gekozen om één bestuurlijke opdrachtgever aan te wijzen voor dit programma. De aanleiding van het programma is een verbeteringsslag te maken op het gebied van recreatie & toerisme door het revitaliseren van vakantieparken, zodat Drenthe een goede economische impuls krijgt. Deze onderwerpen behoren tot de portefeuille van wethouder Steven Stegen. Om deze reden is besloten dat hij de bestuurlijke opdrachtgever is voor het programma VVP Coevorden. Daarmee is hij tevens coördinerend wethouder en verantwoordelijk voor het betrekken van collega's uit het college wanneer dit relevant is op hun portefeuilles.

Stuurgroep

Gezien het feit dat VVPC als programmaonderdeel is van het grotere actieprogramma VVP Drenthe, dat een stuurgroep kent, is besloten op het niveau van Coevorden geen stuurgroep in te richten.

Ambtelijke opdrachtgever

De ambtelijke opdrachtgever is Rixt Wibiér, concernmanager Strategie. Er zijn meerdere teams beleidsmatig betrokken. Net zoals bij de bestuurlijk opdrachtgever wordt gekozen voor één ambtelijk opdrachtgever op basis van dezelfde afweging, nl. de brede betrokkenheid in de gemeentelijke organisatie en de concernbrede opgave.

Programmamanager/coördinator

De programmamanager is de opdrachtnemer van VVPC en stuurt de uitvoering van het programma in Coevorden. Daarnaast heeft de programmamanager de rol van coördinator in het actieprogramma VVP Drenthe (zie hierboven). De programmamanager is voorlopig ██████████.

De programmamanager heeft tot taak het programma aan te sturen, de voortgang te monitoren, de integraliteit te bewaken, de verbinding te leggen intern en extern, mogelijke risico's, financiën en planning te beheersen en te zorgen dat de ambitie en doelen gehaald worden. Daarbij hoort ook een overall focus op wat er op ons afkomt en hoe we daar mee omgaan. Dit in samenwerking met het programmateam en de verschillende projectteams. De programmamanager stuurt het programma-team en de projectleiders aan.

Programmateam VVP Coevorden

Het programmateam werkt aan parkoverstijgende vraagstukken in samenwerking met de taskforce en andere gemeenten, Recron en Recreatieschap Drenthe. Aangezien een integrale aanpak belangrijk is bij de revitaliseringsoptie van vakantieparken in de gemeente Coevorden is een programmateam samengesteld uit de volgende beleidsterreinen: Recreatie&Toerisme, Leefomgeving, Wonen, Sociaal Domein, Ruimtelijke Ordening en Communicatie.

Daarnaast is er een schil met deskundigheid vanuit een aantal andere deelgebieden betrokken bij het programma: Burgerzaken, Belastingen, Toezicht & Handhaving, Vergunningverlening, Openbare Orde & Veiligheid en de Gebiedscoördinatoren. Per park kan de opgave anders zijn. Om deze reden zal per park bekijken worden welke beleidsterreinen, specialisten, organisaties en anderszins bijgeschakeld moeten worden. Hierbij valt te denken aan externe partijen zoals: woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties, RUD, VRD, Area, politie, sociaal recherche et cetera. Collega's en externe partijen uit de flexibele schil werken samen met het programmateam en met het provinciale



programmateam op die terreinen waar gezamenlijk deskundigheid wordt ontwikkeld. Daarnaast nemen ze mogelijk deel aan één of meer projectteams.

Projectteams

Op basis van de opgave wordt per park of per gebied een projectteam samengesteld. Het projectteam heeft de taak om met een park of de parken in één gebied te komen tot een toekomstperspectief. Dat houdt in het starten met gesprekken, het verkennen van ambitie en belangen, het onderzoeken van mogelijkheden en voorwaarden en het uitwerken hiervan in een plan per park. Daarna draagt het projectteam dit over aan de lijnorganisatie. De uitvoering van het plan valt niet binnen de opdracht van het projectteam. Wel blijft de projectleider de voortgang monitoren en is linking pin tussen de parkeigenaar/eigenaren van de woningen en de lijnorganisatie. Ook een projectteam is in principe samengesteld uit de volgende beleidsterreinen: Recreatie&Toerisme, Wonen, Sociaal Domein, Ruimtelijke Ordening en Communicatie. Afhankelijk van de quickscan en de opgave wordt dit op maat bijgesteld.

Projectleider

De projectleider heeft tot taak om het project te starten, het projectteam te leiden en te sturen op realisatie van het resultaat aan de hand van de projectopdracht. Daarnaast is zijn of haar taak om de voortgang te monitoren, de integraliteit te bewaken, intern en extern correct en op tijd te rapporteren en communiceren, mogelijke risico's en planning te beheersen en zorg te dragen dat gemaakte afspraken worden nagekomen.

13.3 Besluitvorming

Besluitvorming op de ambitie en doelen van VVPC en de vertaling daarvan naar de 17 parken en de benodigde middelen hiervoor vindt plaats door de gemeenteraad.

Besluitvorming over gevolgen van de toekomstplannen vindt buiten de scope van het programma plaats, omdat de uitvoering van de plannen door de reguliere organisatie wordt opgepakt (zie Afbakening). Mogelijke gevolgen van keuzes die gemaakt worden, zoals wijziging van een bestemming, worden conform reguliere bevoegdheden en procedures aan de gemeenteraad voorgelegd.

Besluitvorming op het totale programmacontract en uitvoeringsplan vindt plaats door het college van B&W. Tevens wordt besluitvorming over een toekomstplan van een park door het college van B&W genomen.

Projectplannen (plannen van aanpak van de fasen) en bijsturing in het programma worden besloten door de ambtelijk opdrachtgever in afstemming met de bestuurlijk opdrachtgever.

Besluitvorming over inzet van medewerkers in het programma en de projecten vindt plaats door het lijnmanagement (teamleiders) op basis van de gedefinieerde kwaliteit (specialisme, competenties) en benodigde uren door de programmamanager.



14 Middelen en tijd

14.1 Middelen

De begroting van VVPC bestaat uit drie vaste posten en mogelijk een vierde post.

Bijdrage aan het actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe

Gedurende de looptijd van het actieprogramma (2020 tot en met 2023) draagt Coevorden bij aan het Drentse programma. Alle gemeenten en het recreatieschap dragen gezamenlijk 46% van de jaarlijkse investering van € 1.016.433,- bij in geld en uren op basis van de verdeelsleutel verhouding aantal parken/ capaciteit van de parken/ economische bestedingen. Voor de gemeente Coevorden is dit jaarlijkse bedrag € 27.000,00. Dit wordt besteed aan expertise, ondersteuning, begeleiding en onderzoek ten behoeve van de gemeentelijke organisaties en de parken zelf.

Bijdrage aan een plan per park VVPC

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 tot en met 2024) wil Coevorden middelen beschikbaar stellen voor de parken, die terug naar de recreatiefunctie gaan of die gaan transformeren⁴, om daar waar nodig en niet anders financierbaar expertise in te schakelen, onderzoek uit te voeren of andere noodzakelijke activiteiten om de gezamenlijke ambitie te realiseren. Het is de bedoeling deze middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een subsidie. Dit wordt najaar 2020 uitgewerkt. Het is de bedoeling om hiervoor vanaf 2021 € 75.000 per jaar structureel beschikbaar te stellen. De parken worden gestimuleerd dit te benutten voor het in kaart brengen van de uitgangssituatie en een marktverkenning naar toekomstmogelijkheden. Voor dergelijk onderzoek is naar verwachting in ieder geval € 10.000 tot 15.000 nodig. Ook kan het bedrag ingezet worden voor het begeleiden bij de oprichting of professionalisering van een VVE of andere vertegenwoordigingsvorm. Wanneer het bedrag in een jaar niet wordt besteed valt het terug in de algemene middelen. Tegelijk met de uitwerking van de subsidieregeling wordt ook een voorstel uitgewerkt voor de dekking van deze subsidie.

Kosten gemeentelijke organisatie

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 t/m 2024) zijn er middelen benodigd voor:

- capaciteitsinhuur voor zover dit niet uit de interne organisatie kan worden betrokken - projectleidersuren gebaseerd op gemiddeld 16-20 uur per week gedurende een jaar. Voor dit programma zijn drie projectleiders nodig. Uitgangspunt is dat de personele uren uit de reguliere personeelsformatie komen. Voor de capaciteit van projectleider is dat niet volledig mogelijk. Gedacht wordt aan een inzet van één externe projectleider en twee interne projectleiders. In de interne organisatie is beperkte projectleiderscapaciteit beschikbaar en is er veel vraag als gevolg van meerdere programma's en een aantal projecten die voortvloeien uit de strategische agenda en de reguliere lijnactiviteiten. Bovendien vraagt één van de projecten gezien de complexiteit en context ervaring, die op dit moment niet beschikbaar is. Deze capaciteitsinhuur is in ieder geval nodig voor 2 jaar (project Ermermeer). Daarna wordt bezien of er inmiddels intern voldoende capaciteit is of dat de behoefte aan inzet minder is; Het voorstel is om voor 2021 en 2022 jaarlijks € 150.000,00 beschikbaar te stellen voor

⁴ Parken die willen excelleren (uitblinken of stimuleren) kunnen een beroep doen op beschikbare subsidies via het REX programma van het actieprogramma VVP Drenthe.



externe inhuur en voor 2023 en 2024 dit op PM te zetten. Dit wordt afhankelijk van de situatie al dan niet extra aangevraagd. In de bestaande begroting is dekking voor twee jaar € 100.000,00 maar niet voor twee jaar € 50.000,00. In de Programmabegroting 2021 wordt een voorstel voor dekking van dit laatste bedrag opgenomen.

- communicatiemiddelen, materiaalhuur, zaalhuur en catering e.d. De programmakosten, kosten die samenhangen met de organisatie van het programma, zoals communicatiemiddelen, voorzieningen voor overleg en bijeenkomsten, e.d. worden geraamd op € 25.000 per jaar gedurende 4 jaar en worden gefinancierd uit de reguliere begroting (directiebudget).

In 2020 is voor dit type kosten € 29.000 (personele capaciteit) en € 110.000 eemalig beschikbaar gesteld.

14.2 Tijd

De benodigde uren voor VVPC worden geleverd uit de bestaande formatie van de teams. Onderstaand is een globale urenbegroting opgenomen, gebaseerd op inzichten van nu. De benodigde uren zullen per park verschillen afhankelijk van de opgave en de complexiteit, de kloof in belangen, ervaring en inzicht, e.d. Daarom is van de uren in fase I een globale inschatting en zijn de uren in fase II op Pm gezet. Elke projectleider maakt een projectplan waarin op basis van de situatie van het betreffende park een inschatting van benodigde uren en deskundigheid wordt gemaakt.

	2020	2021	2022	2023	2024
Programma team					
- programmamanager	320-480	560-840	560-840	560-840	560-840
- communicatie	160	280	280	280	280
- beleidsmedewerker recl&toerisme					
- beleidsmedewerker wonen					
- funct. coörd. of jkm sociaal domein	5 x 4 x 20 = 400	5 x 4 x 35 = 700			
- medewerker vergunningen					
- programma ondersteuner (programma's en projecten)	160	280	280	280	280
Deskundigheidsschil*					
- toezicht en handhaving**					
- ruimtelijke ordening					
- burgerzaken/BRP					
- gebiedscoördinatoren					
- vergunningverlening					
- verkeer					
- infrastructuur					
- juridisch					
- belastingen					
Project I fase I (Ermermeer)	320	560			
- projectleider	5 x 8 x 20	5 x 8 x			
- medewerker RO	= 800 uur	35 =			



- medewerker vergunningen	1400		
- jurist (afroep?)	uur		
- beleidsmedewerker recl&toerisme			
- funct coö of JKM sociaal domein			
- beleidsmedewerker wonen (afroep?)			
Project 2 fase I			
- projectleider	160	280	
- medewerker RO	5 x 4 x 20	5 x 4 x	
- medewerker vergunningen	= 400	35 = 700	
- jurist (afroep)			
- beleidsmedewerker wonen			
- funct coö of JKM sociaal domein			
- medewerker belastingen (afroep?)			
- medewerker inschrijvingen (afroep?)			
Project 3 fase I			
- beleidsmedewerker recl&toerisme =	320 uur	420 uur	210 uur
projectleider			
- medewerker RO of medewerker	160 uur	280 uur	140 uur
vergunningen			
Projecten fase II		PM	PM

* Dit betreft alleen de uren t.b.v. inzet voor beleidsontwikkeling, overleg en afstemming en inbreng expertise voor het programma en niet de uren die nodig zijn voor de uitvoering van de plannen per park (lijnorganisatie) en niet de uren die nodig zijn voor deelname aan projecten (begroot onder de projecten)

** Dat geldt ook voor Toezicht en Handhaving – het gaat hier niet om uitvoerende capaciteit – op basis van inschatting uit ervaring van andere gemeenten moet daarbij gedacht worden aan 25 uur per vakantiehuisje.



15 Communicatie

De communicatie rondom het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden is erop gericht alle stakeholders te informeren over voortgang, ambitie en strategie. Daarnaast is het communicatiedoel het ondersteunen van het programmateam en de projecten in hun communicatie richting de verschillende doelgroepen en belanghebbenden. Het ondersteunen behelst niet alleen het informeren maar ook het enthousiasmeren van alle betrokkenen. Op die manier kan er optimaal uitvoering worden gegeven aan het programma.

Er zijn drie niveaus van communicatie:

1. Communicatie op het niveau van het Actieprogramma VVP Drenthe
2. Communicatie op het niveau van het programma VVP Coevorden
3. Communicatie op projectniveau/parkniveau

Er wordt een afzonderlijk communicatieplan gemaakt voor het programma en ook per project. Niet ieder project vraagt om dezelfde aanpak, maar een aanpak specifiek gericht op de situatie en beoogd resultaat en rekening houdend met de belanghebbenden bij de specifieke parken.

Communicatie Actieprogramma VVP Drenthe

Vanuit het Actieprogramma VVP Drenthe en de taskforce is op Drents niveau een communicatieplan, centrale kernboodschap en een campagne met diverse middelen ontwikkeld. Ook worden gezamenlijk middelen gemaakt en ingezet zoals nieuwsbrieven, magazines, flyers en een website.

Communicatieprogramma VVP Coevorden

Het communicatieplan en de kernboodschap in Coevorden is een afgeleide van de communicatiestrategie en -boodschap van het Actieprogramma VVP Drenthe. Voor Coevorden is het belangrijk een vertaling van de strategie en boodschap te maken naar de specifieke situatie en context in onze gemeente.

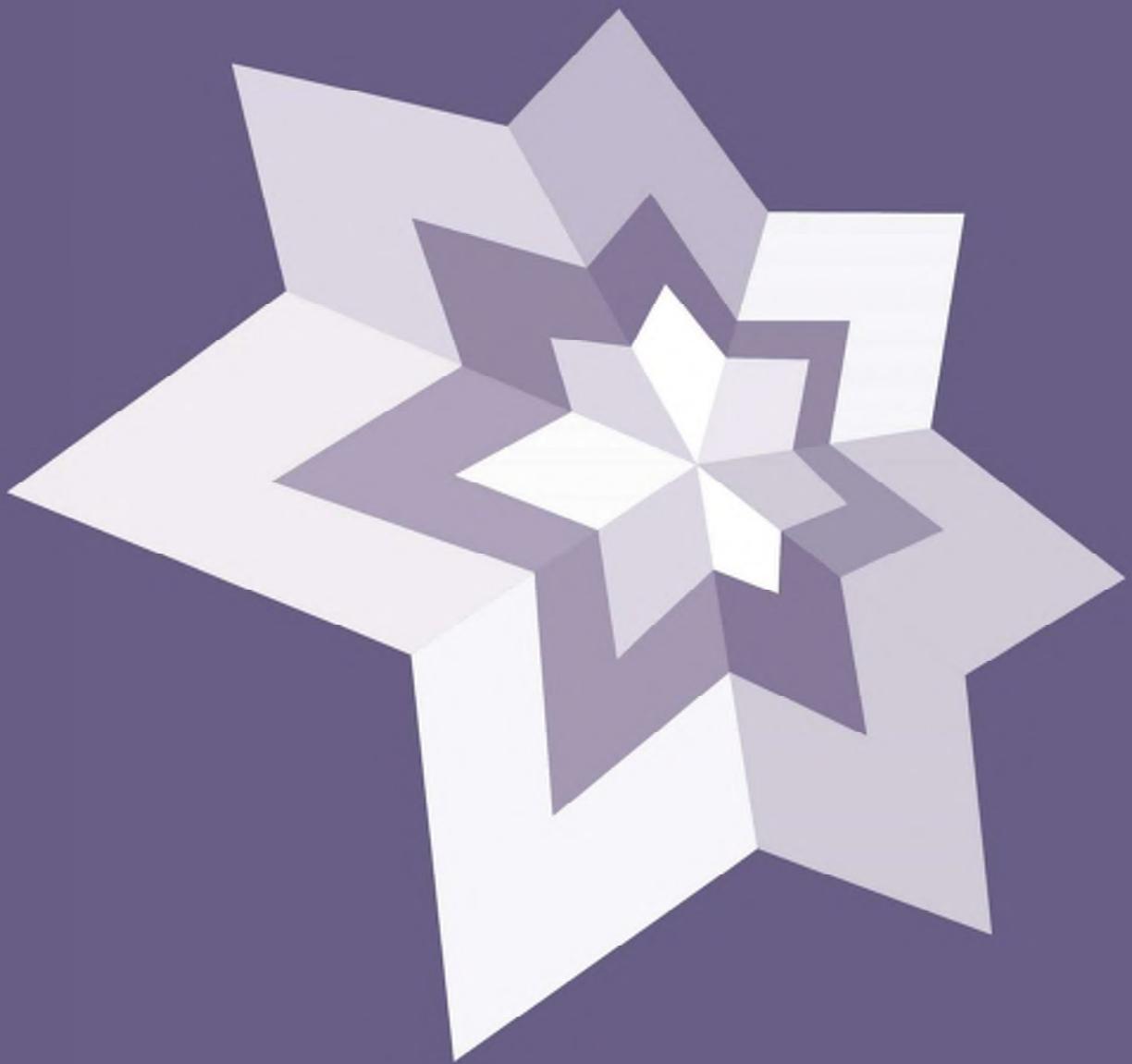
De kernboodschap van VVPC luidt: "We zijn trots op de vakantieparken in Coevorden. De toerist verandert en dus kunnen we niet stil blijven staan. Er zijn verouderde parken waar we mee aan de slag gaan. En er zijn parken die het nog beter kunnen doen. Met zijn allen zetten we de schouders eronder en kijken we naar de kansen en mogelijkheden."

Communicatieprojecten/parken Coevorden

De vakantieparken in Coevorden zijn divers. Daarom is het nodig om op basis van de communicatiestrategie per park een communicatieplan en -boodschap op te stellen. Alhoewel er per project een eigen communicatiedoel en -strategie is, is er op basis van de doelstelling van VVPC wel een overall kernboodschap en een gelijke basis.

Communicatieplannen

In de communicatieplannen worden de belangrijke stakeholders benoemd en de wijze waarop wij met hen communiceren, ze betrekken en vanuit welke rol en positie. Wie beslist mee, wie denkt mee en wie wordt geïnformeerd.



Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)



Basisgegevens

Opdrachtgever		
Ambtelijk opdrachtgever	Rixt Wibiér	06-51905817 r.wibier@coevorden.nl
Bestuurlijk opdrachtgever	Steven Stegen	06-52057530 s.stegen@coevorden.nl
Programmamanager (voorlopig)	Rina Tuinstra	06-11270905 r.tuinstra@coevorden.nl
Programmateam (voorlopig)	Wilma Terburg, Geert den Ouden, Eddy Schottert, Tonny Baas, Liesbeth, Mennink, Kirsten Klasen	
Startdatum programma	2019, doorstart september 2020	
Voorziene einddatum programma	2024	
Huidige stadium of fase	Herontwerp programma; Initiatief-/definitiefase	

Versiebeheer

Versie	Datum	Auteur	Wijzigingen
Concept 0.1	Juni 2020	Rina Tuinstra	Eerste uitwerking
Concept 1.0	Juli 2020	Rina Tuinstra	Tweede uitwerking n.a.v. feedback ambtelijke organisatie en besprekking met ambtelijk opdrachtgever
Concept 2.0	Juli 2020	Rina Tuinstra	Derde uitwerking n.a.v. besprekking met bestuurlijk opdrachtgever
Concept. 3.0	September 2020	Rina Tuinstra	Vierde uitwerking n.a.v. besprekking CMT
Definitief 1.0	Oktober 2020	Rina Tuinstra	Vijfde uitwerking n.a.v. besprekking College
Definitief 2.0	Oktober 2020	Rina Tuinstra	Zesde uitwerking n.a.v. besprekking Raad

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Inleiding	4
1. De 17 parken	5
2.1 Beoordeling vitaliteit	5
2.2 De parken	7
3. De Strategieën	11
3.1 Excelleren	11
3.2 Transformeren	13
3.3 Terug naar recreatie	15
De Aanpak	17
4.1 Planning - gefaseerd	17
4.2 Samenwerking met taskforce	18
4.3 Plan per park	19
4.4 Stappen per Park	19
4.5 Projectorganisatie	20
5. De Opgave	21
5.1 Houdbaar overeenkomen bij transformatie	21
5.2 Permanente bewoning en flexwonen	21
5.3 Ondermijning en criminaliteit	22
5.4 Sociale problematiek	22
5.5 Inschrijving BRP	23
5.6 Toezicht en handhaving	24
5.7 Bestemmingen en vergunningen	24
5.8 Waardevermeerdering, investeringen en verevening	25
5.9 Belastingen	26
5.10 Infrastructuur	26
6. Fase I	27
6.1 Projecten	27
6.2 Stand van zaken voorjaar 2020	28
6.3 Inzet mensen en middelen fase I	29
6.4 Mijlpaal fase I en start fase II	31
6.5 Risico's fase I	32
6.6 Communicatie fase I	32

Inleiding

Dit Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) is de uitvoering van het programmacontract Vitale Vakantie Parken Coevorden. VVPC maakt deel uit van een Drents actieprogramma VVP, waarin Coevorden samen met de andere Drentse gemeenten, de provincie, Recron en recreatieschap Drenthe de ambitie heeft uitgesproken om de vakantieparken in Drenthe, met haar accommodaties voor overnachting een belangrijk onderdeel van de recreatie en toerisme sector, te revitaliseren. Dit is nodig omdat uit onderzoek is gebleken, dat Drenthe een eenzijdig aanbod kent, dat verouderd is en niet meer altijd aansluit bij de wensen van de huidige toeristen.

In het programmacontract staat de ambitie van Coevorden beschreven:

In 2030 heeft de gemeente Coevorden kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie waarbij bestaande en nieuwe ondernemers de ruimte krijgen te ondernemen en recreatief vernieuwende initiatieven te ontdekken. Parken zonder recreatief toekomstperspectief kunnen, in een gezamenlijk proces, transformeren naar een nieuwe passende bestemming waarbij duidelijkheid is ten aanzien van de (mogelijke) sociaalmaatschappelijke opgave. Samen zorgen we voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Onze ambitie is

- om een aantrekkelijke gemeente te zijn voor toerisme en recreatie voor meerdere doelgroepen. Deze doelgroepen vinden bij hun wensen passende, kwalitatief goede accommodatievoorzieningen. We willen de omvang van het accommodatie aanbod in Coevorden handhaven.
- om de ongewenste sociaal maatschappelijke situatie op de parken om te buigen en tegen te gaan. We willen de problemen met criminaliteit en ongewenste tijdelijke of permanente bewoning, daar waar dit nadelig is voor recreatie, aanpakken. Waar dit mogelijk is willen we permanent of flexwonen op (woon)parken realiseren onder de condities zoals dit wenselijk is rondom wonen en leven.
- om vitale vakantieparken en woonparken bij te laten dragen aan de leefbaarheid van de wijken en dorpen in Coevorden als het gaat om het gebruik van voorzieningen, winkels en scholen.

Dit is in het programmacontact uitgewerkt in doelen, strategie, resultaten en de programmasturing en -organisatie.

In dit Uitvoeringsplan en fase I VVPC staat beschreven welke parken binnen het programma vallen, welke aanpak de gemeente kiest, wat de opgave is en welke activiteiten plaatsvinden in fase I. De Uitvoering betreft de begeleiding van de vakantieparken die vallen binnen de scope van het programma met als doel te komen tot toekomstbestendige vitale vakantieparken of parken te ondersteunen naar een nieuwe bestemming, zoals naar een woonfunctie of het gefaseerd beëindigen van het park en het integreren van het gebied in de natuur.

Fase I is feitelijk al gestart en omvat het project Ermermeer (parken rondom het meer, te weten Ermerstrand, Primo, Secundo en Ermerzand), het project De Tip in De Kiel en het project Excelleren. Fase I eindigt als voor de vijf parken uit de eerste twee projecten per park een toekomstplan is uitgewerkt.

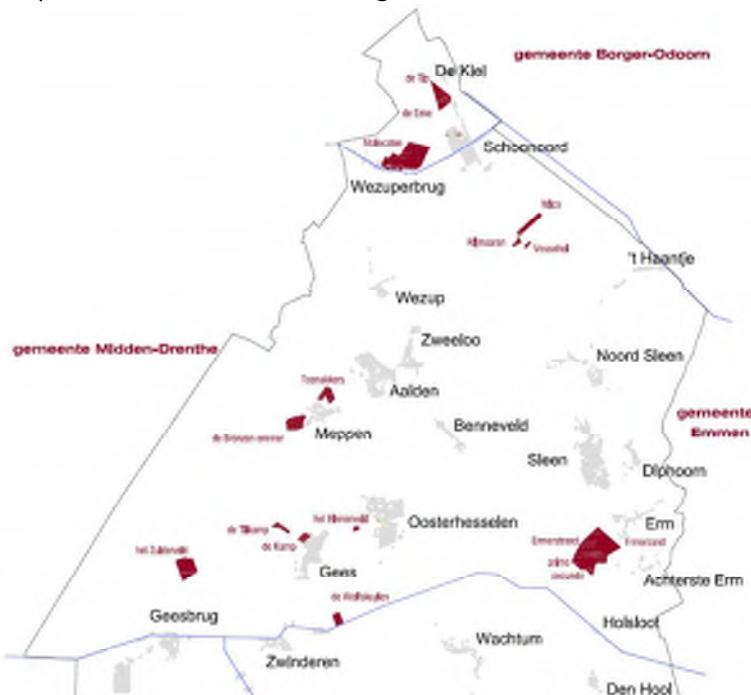
1. De 17 parken

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC) omvat op dit moment 17 parken. Het criterium hiervoor is omvang: bungalowparken (zelfstandig en keten-gebonden), gemengde bedrijven en campings met minimaal 40 plaatsen¹ en situatie op de parken.

Het is mogelijk dat de omvang van VVPC wijzigt. In het programma wordt niet met alle parken tegelijkertijd naar de toekomst gekeken. Dit zou een te grote opgave ineens zijn voor de gemeente en de beschikbare capaciteit en middelen overschrijden. Parken kunnen er uiteraard voor kiezen zelfstandig aan de slag te gaan. Bij succesvolle interventies is de opgave al gereed en verdwijnen deze parken van de lijst.

2.1 Beoordeling vitaliteit

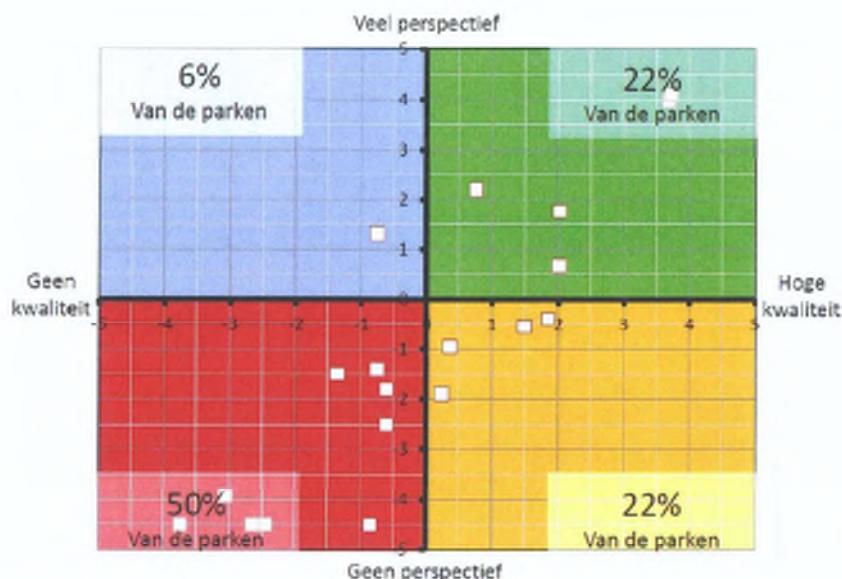
Op onderstaande overzichtskaart van de gemeente Coevorden staan de parken die vallen binnen VVPC ingetekend. Globaal is er sprake van vier gebieden: een viertal parken rondom het Ermermeer in het zuidoosten van de gemeente, een vijftal parken rondom Gees, Geesbrug en Oosterhesselen in het zuidwesten van de gemeente, twee parken rondom Meppen in het midden van de gemeente en zes parken in het noorden van de gemeente, ten noorden en ten zuiden van Schoonoord.



Op deze 17 parken heeft het onderzoeksureau ZKA in 2017 een schouw uitgevoerd en een interview gehouden. Hiervan zijn de resultaten uitgewerkt in factsheets op individueel parkniveau. Uit deze

¹ Een uitzondering is gemaakt voor de parken De Huttenheugte van Center Parcs en Aelderholt van Landal Green Parks omdat zij deel uitmaken van grote landelijke organisaties.

gegevens kan afgeleid worden hoe de huidige kwaliteit en het toekomst perspectief van de parken wordt beoordeeld. Dit onderzoek maakte deel uit van een onderzoek in geheel Drenthe. Uit het onderzoek komt naar voren dat er van de 17 beoordeelde parken in Coevorden onder 5 parken in het groene kwadrant vallen, 2 in het gele, 1 in het blauwe en 9 in het rode kwadrant. Hieronder is in een schema weergegeven hoe de verdeling in de kwadranten er uit ziet op basis van het onderzoek.



Het onderscheid in de verschillende kleuren kwadranten is als volgt:

- * **groene kwadrant** => hoge kwaliteit / veel perspectief
Toppers / Stabiele bedrijven; Zeer goed presterende parken die meedraaien in de top van Nederland. En de Vitale parken die goed weten wat hun gasten willen en investeren ook met enige regelmaat in het park om aan die wensen/vraag te kunnen blijven voldoen.
- * **blauwe kwadrant** => geen kwaliteit / veel perspectief
Toppers van toen; Parken met voldoende (potentiële) schaalgrootte op aantrekkelijke locaties en/of met aantrekkende en onderscheidende (dagcreatieve) voorzieningen. Desalniettemin zijn ze volledig tot stilstand gekomen. Eigenaren ondernemen niet meer en de parken zijn daardoor bijzonder kwetsbaar om af te glijden. Een nieuwe impuls (van buiten) is vaak nodig.
- * **oranje/gele kwadrant** => hoge kwaliteit / geen perspectief
Beheerders; Eenzijdige parken met een redelijke tot goede kwaliteit, met te weinig schaalgrootte en gelegen op toeristisch recreatief matige locaties. Parken zijn tot stilstand gekomen. Visie (en doelgroep-focus) ontbreken en er worden geen strategische investeringen meer gedaan. Bovendien worden veel van deze parken geconfronteerd met gebrek aan bedrijfsopvolging of een verouderd eigenarenbestand.
- * **rode kwadrant** => geen kwaliteit / geen perspectief
Vergane glorie / Woonvormen; In veel gevallen gaat het om uitgeponde en tweede woningenparken. Op kleine schaal en incidenteel vindt toeristisch-recreatieve verhuur plaats door individuele eigenaren. Wonen en recreatief tweede woninggebruik worden hier gemengd.

De factsheets zijn na het onderzoek aan de parken en VvE's toegestuurd met als doel om het gesprek tussen parkeigenaren/VvE's en de gemeente over de toekomst van de parken te faciliteren. Na het communiceren van de resultaten zijn de parken door ons uitgenodigd voor een gesprek. De uitkomsten van het onderzoek van ZKA en de gesprekken met ondernemers en eigenaren (verenigd in VvE's) zijn als vertrekpunt gebuikt voor de volgende fase in dit uitvoeringsprogramma. Gebleken is inmiddels dat gaande het proces zich veranderingen kunnen voordoen waardoor de genoemde toekomstperspectieven niet meer overeenkomen met de huidige wensen, ideeën en mogelijkheden van de eigenaren/VvE's, bijvoorbeeld door een verkoop van een park.

Binnen het uitgangspunt 1 park, 1 plan kan het soms goed zijn naar het samenhangende geheel van recreatieparken in een bepaald deelgebied te kijken. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebied Ermermeer, waarbij in fase I de toekomst van de vier vakantieparken in samenhang worden bekeken in relatie tot het recreatieve karakter van dit gebied. Gedurende het programma en bij het plannen van de volgende fasen, gaat de projectleider samen met de eigenaren/VvE's van parken bekijken/bespreken of het ontwikkelen van een gebiedsvisie meer bijdraagt aan het gewenste resultaat in plaats van ieder park afzonderlijk te bekijken.

2.2 De parken

Onderstaand staan de 17 parken beschreven. Een deel van de teksten is van de websites van de parken gehaald.

Chaletpark De Eeke – De Kiel

Chaletpark de Eeke is een park dat vakantiewoningen of kavels verkoopt en verhuurt aan de doelgroep 45+, die op zoek is naar rust en ruimte. Het park bevat 185 vakantiewoningen. Het park ligt op een A1 locatie aan de rand van de boswachterij Sleenerzand op de toeristische Hondsrug in Drenthe. De omgeving van het chaletpark de Eeke biedt veel recreatieve mogelijkheden. De omgeving van Schoonoord staat bekend als één van de mooiere gebieden van ons land. Het gebied is ingesloten door diverse boswachterijen en ligt dichtbij het Nationaal Beek- en Esdorpenlandschap Drentse Aa.

Gebied Ermermeer

Het recreatiegebied Ermermeer is ongeveer 80 hectare groot. Door afgravingen in de jaren '70 is er in het bosrijke gebied een groot recreatiemeer ontstaan. Het natuurgebied is voorzien van vele fiets- en wandelroutes over de vlaktes, door de bossen en de omliggende dorpen.

Bungalowpark Ermerzand - Erm

Op één van deze mooiste locaties in Drenthe ligt het bungalowpark Ermerzand met 195 woningen. Het park ligt in het Zuidoost Drentse dorp Erm. Bungalowpark Ermerzand verhuurt gelijkvloerse, geschakelde bungalows. Voor groepen biedt het park Het Meerhuis. Op het Ermerzand is het mogelijk om voor langere tijd een bungalow te huren. Het park geeft op haar website enkele redenen aan voor een keuze voor langdurige verhuur vanaf 4 weken, zoals de overgangsperiode tussen de verkoop van een eigen woning en het betrekken van een nieuwe woning, het verbouwen van een woning of het bieden van woonruimte voor personeel.

Vakantiepark Ermerstrand - Erm

In het natuur- en recreatiegebied aan de rand van Erm ligt ook het park Ermerstrand. Alle faciliteiten zijn rond de recreatieplas gebouwd en bezoekers hebben overal uitzicht op het water. Ermerstrand staat bekend om de mooie stranden, verschillende eilandjes en uitgestrekte zonneweiden. Bezoekers die willen overnachten op Ermerstrand, kunnen een keuze maken uit diverse mogelijkheden. Ermerstrand heeft 275 overnachtingsmogelijkheden in de vorm van campingplaatsen, chalets en groepsaccommodaties. Daarnaast biedt Ermerstrand de mogelijkheid

voor dagbezoekers om gebruik te maken van faciliteiten. Verder organiseert Ermerstrand regelmatig evenementen voor haar bezoekers.

Chaletparken Primo en Secundo - Erm

Chaletpark Primo biedt chalets aan voor verhuur. De 98 chalets zijn van verschillende eigenaren en worden deels verhuurd door Van Maanen. Alle chalets zijn verschillend, van basic tot erg luxe.

Chaletpark Secundo met 48 chalets ligt naast Chaletpark Primo en nabij het park Ermerstrand vlak bij het Ermermeer. Ook op Secundo worden chalets verhuurd of gebruikt door de eigenaren.

De chaletparken Primo en Secundo zijn nu zelfstandige chaletparken maar maakten in het verleden onderdeel uit van het park Ermerstrand.

Van Maanen Vakantiehuizen - Erm

Van Maanen Vakantiehuizen heeft een aantal chalets in bezit en verhuurt chalets op de chaletparken Primo en Secundo van andere eigenaren. De familie Van Maanen richt zich met deze 48 chalets op de verhuur aan de doelgroep toeristen met een hond/honden. Het park staat open voor alle hondenrassen, maar kent ook speciale ras-evenementen/weekenden. De chalets zijn omheind, zodat honden vrij kunnen rondlopen op het perceel.

Elders Recreatie- en bungalowverhuur – Gees

Bij Elders Recreatie vindt de toerist 50 luxe vakantie bungalows voor vier tot tien personen. De bungalows liggen op ruime kavels met een eigen tuin voor elke bungalow. Elders richt zich op gasten die even weg willen uit alle hectiek en zich willen ontspannen op het Drentse platteland. Het park is klein en overzichtelijk.

Recreatieterrein De Tilkampen – Gees

Recreatieterrein De Tilkampen ligt aan de rand van Gees en kent 25 woningen die particulier eigendom zijn. Het terrein biedt woningen voor mensen die rust en ruimte zoeken. De vakantiewoningen worden gebruikt als tweede huisje door de eigenaren.

Christelijk vakantiepark De Wolfskuylen – Gees

Even buiten Gees vindt de toerist het gezellige vakantiepark 'de Wolfskuylen'. De omgeving van Gees biedt alles waar Drenthe bekend om staat met mooie nostalgische dorpen in de omgeving, zoals Oosterhesselen, Aalden, Zweeloo en Meppen. De nabijgelegen natuurgebieden de Hooge stoep en het Balloërveld zijn geweldige gebieden om te wandelen en te fietsen. De Wolfskuylen is een christelijke camping en vakantiepark met 167 accommodatieplaatsen waar iedereen welkom is die rekening houdt met de regels en de christelijke identiteit van dit vakantiepark. Camping de Wolfskuylen is een gezellige familiecamping voor de rustzoeker. Daarnaast verhuurt De Wolfskuylen bungalows, chalets, stacaravans en blokhutten. Ook is er groepsaccommodatie aanwezig.

Bungalowpark Het Zuiderveld – Geesbrug

Bungalowpark Het Zuiderveld is een bungalowpark met 104 vakantiewoningen in een prachtige groene omgeving. Het park, gelegen in het dorp Geesbrug, grenst rechtstreeks aan het prachtige heidegebied De Hoge Stoep. Vakantievierders vinden hier veel mooie vennetjes en kunnen genieten van het prachtige coulissen landschap. Bezoekers kunnen genieten van de stilte en van privacy in en rondom de luxe bungalows op dit park. Een hapje eten of iets drinken kan bij het bijbehorende restaurant 'De Hooge Stoep'.

Vakantieoord De Bronzen Emmer – Meppen

Midden tussen drie prachtige Drentse natuurgebieden ligt vakantieoord de Bronzen Emmer met 255 accommodatieplaatsen. Een rustige, groene omgeving, accommodaties op niveau en vriendelijke mensen. De Bronzen Emmer is een veelzijdig vakantiepark met mooie campingplaatsen, fraaie vrijstaande Finse bungalows, veel voorzieningen waaronder een overdekt zwembad en een eigen manege. De camping is verdeeld in kampeerveldjes. De camping is ook zeer geschikt voor campers. En op de camping worden hoteltenten of berbertenten verhuurd. Direct naast de camping, aan de rand van het bos is ons bungalowpark met vrijstaande Finse bungalows. Het bungalowpark bestaat uit 16 Finse bungalows.

Recreatiegebied Toenakkers – Meppen

De Toenakkers is een kleinschalig recreatiegebied op de 'Molen-es'(landbouwgrond tussen Meppen en Aalden) met 34 recreatiwoningen waarvan enkele ook permanent worden bewoond.

Vakantiepark Brinkskamp – Oosterhesselen

Vakantiepark de Brinkskamp is een park met 10 particuliere recreatiwoningen te midden van het Drentse platteland, net buiten het gezellige dorp Oosterhesselen en het prachtige Gees. De tien bungalows worden gescheiden door bossingels en een ruim gazon. Op het park zijn geen voorzieningen (geen zwembad, geen speeltuin voor kinderen). De omgeving is zeer geschikt voor 'rustzoekers', wandelaars en fietsliefhebbers. De loopafstand tot het dorp Oosterhesselen is ongeveer 500 meter. De woningen worden verhuurd aan toeristen en gebruikt als tweede huisje.

Recreatiepark/recreatieterrein De Tip – De Kiel

Recreatiepark De Tip bestaat uit 61 particuliere woningen en ligt tussen Schoonoord en De Kiel (dicht tegen De Kiel). In feite gaat het om drie aangrenzende, afzonderlijke gebieden.

Bospark De Aagjeshoeve – Schoonoord

Op een prachtige locatie in Drenthe, te midden van het Sleenerzand, vindt de toerist camping De Aagjeshoeve met een dierenboerderij. De eigenaren runden tot 2016 een boerenbedrijf en kochten in 2018 recreatiecentrum Rij Maar An, bekend van de huifkartochtjes. Toen ontstond bij hen het idee om een vakantiebestemming te combineren met elementen uit het boerenleven. Het is de bedoeling dat het bospark in de zomer 2020 haar deuren opent, na een aantal jaren hard werken,

renoveren en vernieuwen. De Aagjeshoeve biedt dan luxe kampeerplaatsen en comfortabele accommodaties voor gezinnen. En veel mogelijkheden voor kinderen zoals speeltoestellen of activiteiten met dieren. De Aagjeshoeve heeft 20 kampeerplaatsen, 14 camperplaatsen en enkele luxe veldlodges.

Camping Het Vossenhol – Schoonoord

Camping het Vossenhol biedt ruimte aan met name gasten voor 44 vaste campingplaatsen en staplaatsen. De camping ligt in het bos tussen Noordsleen en Schoonoord.

Vakantiepark Wico – Schoonoord

Wico is een bungalowpark in Schoonoord. De 68 bungalows worden verhuurd voor recreatief gebruik en voor tijdelijke bewoning.

Molecaten park Kuierpad – Wezuperbrug

Het Dwingelderveld ten westen, de Hondsrug UNESCO Global Geopark ten oosten, authentieke Drentse brinkdorpen dichtbij en sportieve mogelijkheden overal; dit is Molecaten Park Kuierpad op de Drentse Hooglanden! Kuierpad biedt veel outdoor activiteiten: klimpark, skibaan, wildwaterbaan en een skatebaan. Kuierpad heeft enkele recreatievijvers en een overdekt zwembad.

Op de kampeervelden met basis- en comfortplaatsen, vaste staanplaatsen en een diversiteit aan huuraccommodaties (luxe chalets, bungalows, ingerichte tenten en kampeer cabins), wordt de toerist omringd door groen en staat altijd in de buurt van één van de recreatievijvers, een speeltuin en sanitaire voorziening. Op Molecaten Park Kuierpad staan vrijstaande 6-persoons bungalows met de voor Drenthe karakteristieke rood/witte luiken, luxe chalets met veranda aan, trendy en luxe kampeer cabins en ingerichte tenten. In totaal zijn er 785 accommodatieplaatsen.

3. De Strategieën

Het actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe kent twee strategische doelen:

1. Kansrijk ondernemerschap activeren om de excellentie te vergroten. Het bestaande en nieuwe toeristisch-recreatieve product versterken door concept-ontwikkeling, versterken van ondernemerschap en investeringen. Hierdoor kunnen huidige en nadrukkelijk ook nieuwe markten beter worden bediend. De concurrentiekraft van Drenthe neemt daardoor toe.
2. Nieuwe waarde geven aan niet-kansrijke parken. Door het vinden van nieuw perspectief buiten de verblijfsrecreatiesector kan niet-vitaal verblijfsaanbod nieuwe toekomst krijgen. Binnen deze opgave vallen ook de parken met een sociaal-maatschappelijke problematiek.

Hierop hebben we in Coevorden onze inspanningen gebaseerd, die overeenkommen met dat wat er met de vakantieparken moet gebeuren om ze in het groene segment te behouden of ze van het rode, gele en blauwe segment te laten terugkeren naar het groene segment of om de recreatie-bestemming te laten vervallen. Leidend is de recreatieve functie, tenzij dit niet realistisch is omdat huidige situatie en toekomstperspectief hier geen mogelijkheden toe bieden. Dit ook om bij te dragen aan onze eigen ambitie en doelen, namelijk beter wonen, beter recreëren en betere leefbaarheid. In het programmacontract beschreven we dat we in Coevorden een derde inspanning hebben gedefinieerd, namelijk terug naar recreatie. Hier gaat het om parken, die een deel van hun recreatiefunctie hebben verloren maar deze recreatiefunctie opnieuw willen invullen. Hieronder staat beschreven wat de te nemen stappen per ‘strategie’ is.

3.1 Excelleren

Excelleren gaat over de parken in het groene segment, die zich willen ontwikkelen. En parken die zich nieuw willen vestigen. Daarin zien we twee lijnen:

- **Uitblinken.** Bestaande excellente bedrijven krijgen de ruimte om verder te excelleren. Nieuwe excellente bedrijven die een aanvulling vormen op het bestaande aanbod krijgen hiervoor de ruimte. Hierbij gaan we gericht inzetten op de ontwikkeling van kansrijke locaties, parken en ondernemers die de potentie hebben om mee te doen in de binnenlandse en/of Europese top.
- **Stimuleren.** Aansporing tot kwaliteitsverbetering gericht op het continueren van de recreatieve verhuur van accommodaties op vakantieparken dan wel het geven van een (nieuw) impuls om (verdere) afgliden van parken te voorkomen. Zodat parken niet in het rode segment terecht zullen komen, maar dat sprake zal zijn en blijven van vitale recreatieparken. Het recreatieve ondernemerschap is in sommige gevallen matig ontwikkeld. De productiviteit blijft achter en een langetermijnvisie en doelgroep-focus ontbreekt vaak. Onze inspanning is erop gericht de ondernemers te stimuleren een toekomstplan te maken en aan de slag te gaan met de vitalisering van het park.

Coevorden kent 6 parken die kunnen excelleren. De meeste van deze parken zullen vooral in de lijn ‘stimuleren’ vallen, omdat de stap om zich te ontwikkelen naar de top 5 van Nederland/Europa naar verwachting een (te) grote is. Vaak zijn er nog enkele knelpunten op te lossen in modernisering, duidelijke keuze marktsegment of achterstallig onderhoud. Tot op heden is in de gesprekken met de

eigenaren/VvE's ook nog niet uitgesproken dat één of meerdere parken de ambitie en/of mogelijkheden heeft tot de Europese top te gaan behoren.

Ondernemer aan zet

Als het gaat om excelleren, dan is vooral de ondernemer aan zet. Als gemeente starten we met een gesprek met elke ondernemer die binnen de strategie excelleren past. We verkennen met de ondernemer wat zijn toekomstvisie is en stimuleren de ondernemer om een toekomstplan te ontwikkelen.

Onze rol is voornamelijk adviseur en expert. En we leggen de verbinding naar de afdelingen die betrokken zijn bij de toekomstplannen als het gaat om bijvoorbeeld uitbreiding of andere bebouwing o.i.d. Wanneer er aandachtspunten zijn met eventuele bewoning (flex of permanent) of veiligheid (vermoeden van criminaliteit), dan werken we samen met de ondernemer om deze problemen op te lossen vanuit onze verantwoordelijkheid en rol als overheid. Ook zijn we coördinator. De ondernemer die aan de slag wil gaan met excelleren brengen we in contact met de specialist binnen de taskforce van het Drentse programma. Ook bij excelleren gaan we uit van 1 park, 1 plan. Afhankelijk van de context, de toekomstideeën en de mogelijkheden van de ondernemer kunnen we onze rol groter of kleiner laten zijn.

Ondersteuning ondernemers

De ondernemers die willen excelleren kunnen vanuit het actieprogramma VVP Drenthe een beroep doen op een aantal ondersteuningsmogelijkheden, waarvan in ieder geval:

- Recreatie Excellentie Programma (REX)
Om de Drentse doelstelling, het verdubbelen van goedlopende en excellente parken, te behalen is binnen het programma in samenwerking met de gemeenten en de provincie het REX-programma ontwikkeld. Ondernemers konden tot nu toe al rekenen op ondersteuning door middel van kennis en advies. Met het REX-programma kunnen de excellente ondernemers met potentie én ambitie om tot de (inter)nationale top te kunnen gaan behoren, een subsidie ontvangen. Het gaat dan om ondernemers die toe zijn aan een volgende stap in hun ontwikkeling en die ook de potentie hebben om, in samenwerking met de gemeente, een parkprojectplan op te stellen waarin de drie thema's duurzaamheid, kwaliteitsverbetering en innovatie een grote rol spelen. In het REX ligt de focus op het bevorderen van de excellentie. Potentiële top ondernemers maken zelf hun excellentieplan en ze krijgen advies en coaching van deskundigen.
- Recreatie Expert Team (RET)
Het RET kan ingezet worden wanneer bedrijven geen ambitie hebben om tot de top van de Nederlandse of Europese markt te behoren maar wel, op beperktere schaal, verbeteringen willen doorvoeren en daar hulp bij kunnen gebruiken. Wanneer na een gesprek blijkt, dat een park niet voor een '10' wil gaan maar wel wil groeien van een '6' naar een '8', dan wordt voorgesteld om de hulp van het RET in te schakelen. Het Recreatie Expert Team (RET) wordt tot eind 2020 ondergebracht bij het Recreatieschap Drenthe. Het plan is om deze dienst(verlening) vanaf 2021 onder te brengen bij het actieprogramma VVP Drenthe.

3.2 Transformeren

Met de parken die op dit moment grotendeels worden bewoond en geen of een zeer matig recreatief toekomstperspectief hebben kijken we naar de mogelijkheid van een andere bestemming. Het gaat om parken in het rode segment zonder toekomstperspectief. We zetten gericht in op de transformatie van niet-vitale parken omdat deze niet bijdragen aan hoogwaardige recreatie en een proces van transformatie kansen biedt de parken succesvol te laten zijn met een andere bestemming zoals wonen. Of om parken op termijn op te heffen, niet verder te laten afglijden en het terrein beschikbaar te stellen aan de natuur voor andere vormen van recreatie. Tijdens het transformatieproces pakken we ook eventuele achterliggende sociale en criminaliteitsproblematiek op.

De transformatie inspanning gaat uit van twee principes:

- Maatwerkoplossing. Elk park is uniek en heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis, kwaliteiten, kenmerken en problemen.
- Perspectief met oog voor de menselijke maat. We sporen eigenaren/ VVE's aan een toekomstperspectief te ontwikkelen waarbij rekening wordt gehouden met het huidige gebruik en hoe dit er in de toekomst uit zou moeten zien.

In Coevorden zijn er 3 parken die op dit moment mogelijk in aanmerking lijken te komen voor transformatie en 1 park mogelijk op langere termijn. Het transformatieproces is inmiddels uitgewerkt door het actieprogramma VVP Drenthe en is richtlijn voor alle gemeenten. De rol van de gemeente is, anders dan bij excelleren, faciliterend/dienstverlenend en de gemeente heeft een actieve rol om de transformatie samen met het park, de provincie en met behulp van de taskforce te realiseren.

De uitgangspunten

Om tot transformatie te komen zijn er een aantal zaken erg belangrijk:

- Samenwerking: het doorlopen van het transformatieproces is een klus die (vertegenwoordigers) van het park en de gemeente samen moeten klaren. 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 te overleggen, is het belangrijk dat een park zelf met een vertegenwoordiging komt. Een aandachtspunt daarbij is de bevoegdheid/mandaat van deze vertegenwoordiging voor het overleggen, onderhandelen en ondertekenen tijdens het transformatieproces.
- Leidraad: het transformatieproces zoals dat is uitgewerkt geeft een leidraad voor de stappen die bij het transformeren van een park komen kijken en de belangrijke beslismomenten daarin. Het is een hulpmiddel om dat proces zorgvuldig te doorlopen en geen stappen te vergeten. Als belangrijke beslismomenten zijn er de zogenaamde tussenbesluiten benoemd. Die zijn van essentieel belang en moeten niet worden overgeslagen.
- Kostenverhaal en vereening: het doel van transformeren is te zoeken naar 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 (de percelen/huizen in) het park. Vanuit die gedachte hebben de Drentse gemeenten als vertrekpunt geformuleerd dat in het transformatieproces berekend moet worden wat de kosten zijn en wat aan de andere kant de waardestijging is. In die gevallen dat er weinig kosten 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 gaan 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 waarin er wel flinke kosten gemaakt moeten worden en de waardestijging niet zo hoog is kan de gemeente afzien van verevening.

Als voorwaarde voor een transformatie naar permanente bewoning stelt de Provincie Drenthe dat ruimtelijke, landschappelijke en/of maatschappelijke meerwaarde (een kwaliteitsimpuls) moet worden bereikt.

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 proces-overeenkomst 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 (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.
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).

Mogelijk bijkomende aandachtspunten

Bij transformatie is de samenwerking op Drentse schaal belangrijk. Veel overkoepelende aandachtspunten zullen op parkniveau weer vertaald moeten worden. Denk hierbij aan uniforme BRP-afspraken, handhavingsinzet, tijdelijk ontwikkelrecht, criminaliteits- en ondermijningsbeelden, vereenvoudiging, juridische houdbaarheid van te sluiten overeenkomsten en weerbaarheidstrainingen. Ook is samenwerking nodig met woningcorporaties en welzijn als het gaat om het oplossen van illegale bewoning, sociaal maatschappelijke problematiek, opties voor flexwonen en het herhuisvesten van parkbewoners.

Resultaat van de verkenningsfase is duidelijkheid over wie, waarom en hoe lang op een bepaald park verblijft en of er sprake is van illegale activiteiten.

3.3 Terug naar recreatie

In principe is het hoofddoel dat recreatieve parken een recreatieve functie behouden. Parken in het rode segment met onvoldoende recreatieve kwaliteit en recreatief toekomstperspectief kennen vaak gedeeltelijk (illegale) bewoning, langdurige verhuur, verhuur aan speciale groepen zoals arbeidsmigranten, e.d. Vaak kiezen eigenaren vanuit het ontbreken van recreatieve mogelijkheden of te veel concurrentie van marktconforme parken vanuit financieel oogpunt voor een andere invulling. Parken

in het gele segment kunnen verder aflijden naar het rode segment door het ontbreken van toekomstperspectief. Vanuit de kennis dat recreatie en wonen niet goed samengaat en zorgt voor verdere afname van recreatie, betekent dit een behoorlijke opgave.

De opgave terug naar recreatie is een mix van acties uit de twee voorgaande strategieën. Enerzijds is het nodig om, net als bij transformeren, een verkenningsfase te houden. In deze fase moet ook een quickscan worden gemaakt om goed in beeld te krijgen wat er speelt, wat de situatie is en wat de knelpunten zijn. En wat er nodig is om weer te ontwikkelen naar een succesvol, vitaal en toekomst-bestendig recreatiepark. Onze doelstelling is om met veelal de grote groep eigenaren tot een gedeeld toekomstbeeld te komen. Dit wordt dan vastgelegd in een plan.

Grotendeels zal het park aan zet zijn: als het gaat om achterstallig onderhoud, modernisering, het onderhoud van openbare ruimten op het park of wegen, riolering en verlichting. Maar ook als het gaat om het beëindigen van (illegale) bewoning, langdurige verhuur of criminaliteit zijn eerst de eigenaren aan zet en kiest de gemeente voor inzet als het niet tot een oplossing leidt. De genoemde aandachtspunten onder transformeren spelen ook hier, misschien nog wel meer dan bij de transformatieparken.

De rol van de gemeente is die van initiatiefnemer, adviseur en expert. Ook kan het RET (recreatie expert team) ingeschakeld worden. Mocht er met de eigenaren niet een gedeeld toekomstbeeld kunnen worden gemaakt over terugkeer naar recreatie, dan is de rol van de gemeente handhaver van de openbare orde en veiligheid en verantwoordelijk voor het algemeen belang. Dit betekent, dat gehandhaafd wordt op die zaken die de veiligheid bedreigen en niet voldoen aan wet- en regelgeving zoals Wabo en Wro.

De eerste inventarisatie van ZKA laat een heel divers beeld zien. Zowel diversiteit in soort park als in soort problematiek waarom de recreatieve toekomst op dit moment negatief is. Dit betekent dat ook het proces per park ingericht moet worden afhankelijk van welke vraagstukken opgepakt moeten worden. In Coevorden zijn er 6 parken waar we mee in gesprek gaan over hoe we de recreatie functie weer terug kunnen brengen of versterken.

De Aanpak

4.1 Planning - gefaseerd

In het programmacontract werd als uitgangspunt al genoemd, dat we in het programma gefaseerd werken passend bij de beschikbare capaciteit van de gemeente. Maar ook omdat het, als het gaat om transformatie en terug naar recreatie, maatwerkprocessen zijn en hier en daar ook complex zijn gezien de vele vraagstukken die moeten worden opgelost. De route naar vitale recreatieve vakantieparken of parken die een andere bestemming krijgen dient een mooie ambitie, maar zal door de context vaak een langere doorlooptijd kennen.

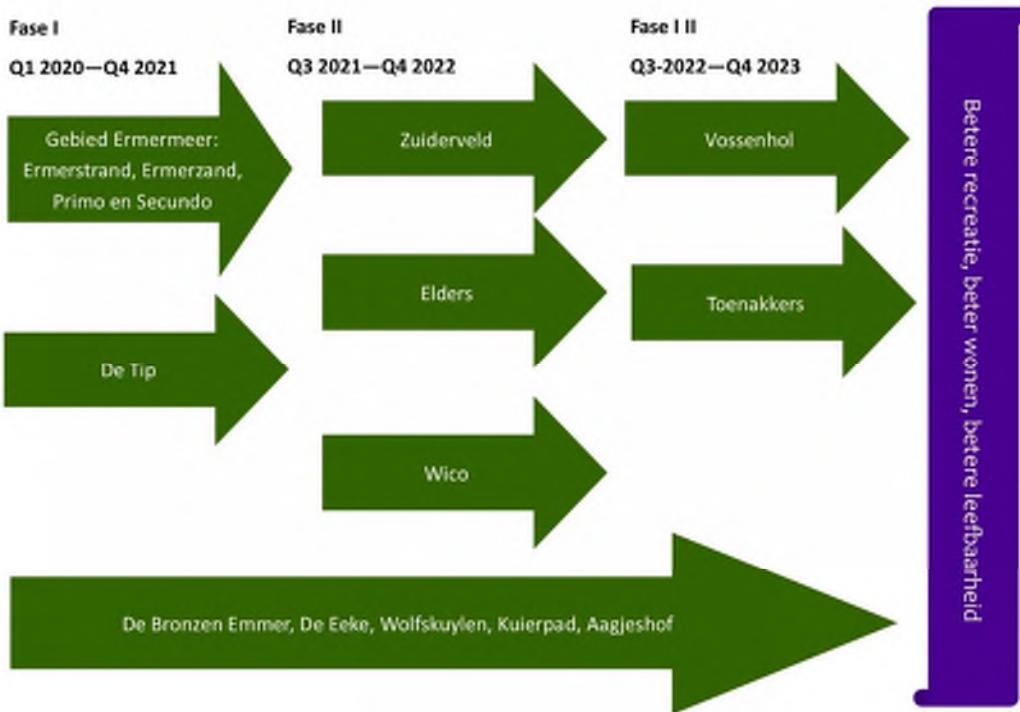
In beginsel zijn de parken aan zet. Bij hun ligt het initiatief om met een visie te komen, die op het park breed gedragen wordt. De gemeente is hierin faciliterend. Daar waar nodig of vanuit onze verantwoordelijkheid bezien gewenst, nemen we een grotere rol of nemen we initiatief. Dit kan betekenen dat er binnen het programma niet 17 parken maar minder aan de slag gaan met een toekomstplan. In dat geval zetten we in op onze verantwoordelijkheid als overheid als het gaat om toezicht op wet- en regelgeving en handhaving.

Voor het maken van een planning is het van belang om te weten welk park mogelijkheden heeft om te excelleren, welk park om te transformeren en welke parken begeleid moeten worden terug naar recreatie. Op basis van diverse gegevens is hiertoe een eerste inschatting gemaakt. Deze inschatting dient als vertrekpunt in de uitvoeringsfase van het programma. Afhankelijk van de ideeën van de parkeigenaren kan dit tot andere uitkomsten leiden.

We kiezen bewust voor stap voor stap, klein beginnen en leren van ervaringen per park om dat te benutten bij een volgende aanpak. Daarbij kiezen we vooralsnog voor drie fasen in het programma en worden de parken verdeeld over deze drie fasen. Criteria hierbij zijn:

1. Excellentie loopt door alle drie fasen heen en is een doorlopend project. De ondernemer is hier aan zet. Dit betekent dat we na een verkennend gesprek het tempo laten bepalen door de ondernemer.
2. In fase I hebben we gekozen voor de parken waar voorafgaand aan het programma VVPC al afspraken mee waren gemaakt over revitalisering of transformatie. Hierbinnen vallen ook de 2 parken waar op verzoek van de gemeenteraad, bij motie in 2015, een pilot met wonen zou worden gehouden.
3. In fase II en III hebben we de parken verdeeld op basis van hoogste urgentie vanuit de constatering van het ZKA rapport met een risico op verder afglijden en vergroting van de al aanwezige problematiek.
4. Twee parken zijn voorlopig niet in de planning opgenomen, gezien het ontbreken van een directe aanleiding of behoefte bij de eigenaren. Eventueel kan hiervoor later een fase IV worden gepland.

De planning is globaal en flexibel. Als gedurende het programma zich zaken voordoen die een andere volgorde vragen dan wordt er een nieuwe planning gemaakt.



* De parken Tilkampen en Brinkskamp zijn vooralsnog niet ingepland en kunnen naar behoefte in een fase IV worden begeleid.

4.2 Samenwerking met taskforce

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden maakt onderdeel uit van het actieprogramma Vitale Vakantie Parken Drenthe. Binnen dit programma is een tijdelijke taskforce geformeerd. De taskforce bestaat uit een aantal opgavenmanagers (excelleren, transformeren, veiligheid) en een communicatie adviseur. Binnen de strategieën zijn veel inspanningen mogelijk die de recreatieparken helpen op weg naar een (nieuw) toekomstperspectief. Een aantal van deze inspanningen en projecten worden vanuit de Taskforce Vitale Vakantieparken Drenthe opgepakt. De uitkomsten van deze overkoepelende projecten kunnen weer input zijn voor individuele parken. De opgavenmanagers adviseren vanuit een expertrol en begeleiden ontwikkeling van gemeente-overstijgende en gezamenlijke vraagstukken zoals aanpak criminaliteit en ondermijning, inschrijving, flexwonen, transformatieproces, verevening en taxatie, enz. Ook de inzet van het Recreatie Expert Team en de REP-regeling, het betrekken van woningbouwcorporaties, het opstellen van ruimtelijke kaders zijn aspecten die vanuit de Taskforce worden opgepakt. Dit gebeurt veelal via werkgroepen, waar specialisten van elke gemeente bij aansluiten.

4.3 Plan per park

De overkoepelende ambitie en de drie hoofddoelen van het programma gelden voor alle 17 parken. We streven naar hoogwaardige, vitale vakantieparken die een bijdrage leveren aan het behoud van of zo mogelijk groei van de toeristisch, recreatieve sector in Coevorden.

Omdat elk park een eigen vraagstuk en vertrekpunt heeft op weg naar een vitaal vakantiepark met een eigen marktsegment, voorzieningen die passen bij de vraag van de moderne toerist en eigen knelpunten, maakt elk park een eigen plan. Het plan is van het park. Dit plan is formatvrij en wordt ingericht op basis van inzichten en de opgave van het park. Ook binnen het gebied Ermermeer, waarin de visie op het gebied voor de vier parken het kader is waarbinnen mogelijkheden liggen voor ontwikkeling, wordt voor elk van de parken een eigen plan gemaakt. Wel wordt de ontwikkeling in onderlinge samenhang gerealiseerd door de parken binnen één project te laten vallen. Voor de andere parken geldt, dat er per park een project wordt gestart. Alle parken die willen excelleren vallen binnen 1 project met de beleidsmedewerker Recreatie en Toerisme als projectleider.

Om tot een plan te kunnen komen is draagvlak onder en initiatief van de parken voor het programma en inzet op de te ondernemen inspanningen is belangrijk en voorwaarde voor het behalen van ambities en doelen. We zien de opgave als een opgave van de ondernemer/eigenaren en leidend is de recreatieve functie. Zij zijn verantwoordelijk van de realisatie van de opgave, zoals we die na planvorming gezamenlijk afspreken. De gemeente kan daar waar mogelijk en gewenst faciliteren in de realisatie. Het is belangrijk dat op de parken waar meerdere eigenaren zijn (in het geval van bungalow- en chaletparken) er een goede vertegenwoordiging, bij voorkeur een sterke VVE, als gesprekspartner voor taskforce en gemeente aanwezig is. Alleen dan is het mogelijk dit draagvlak te realiseren.

In het plan werken we aan een gezamenlijke ambitie voor het park, waarbij zorgvuldig alle belangen worden gewogen, besproken en zoveel mogelijk geprobeerd worden te realiseren. Dit vindt plaats binnen het kader dat in principe de recreatieve functie van het park behouden blijft en dat recreatie en wonen niet samengaat. Voor enkele parken is inmiddels bepaald dat er gekeken wordt naar een transformatie naar een andere bestemming. Binnen dit kader denken we graag mee over alternatieven ten opzichte van de huidige situatie of keuzes. Als er niet tot een plan kan worden gekomen, dan blijft de recreatieve functie van het park leidend en ziet de gemeente toe en handhaalt deze recreatieve functie.

4.4 Stappen per Park

Zoals geschreven kiezen we voor maatwerk per park, maar natuurlijk zijn er een aantal standaard stappen die we zetten.

1. Op basis van de planning starten we verkennende gesprekken met een park en de parkeigenaar of -eigenaren.
2. Wanneer er draagvlak is om tot revitalisering te komen, bespreken we wie het park of de verschillende parkeigenaren vertegenwoordigt. Als dit nog niet is gerealiseerd, is het aan het park om dit op te pakken.

3. We richten een projectgroep in en zoeken een projectleider.
4. Met het park maken we een quickscan. Wat speelt er, wat is de huidige situatie. Wat zijn de mogelijkheden van de eigenaar/eigenaren.

De overige stappen zijn maatwerk en afhankelijk van de strategie (excelleren, transformeren, terug naar recreatie) en van het vertrekpunt en de opgave.

4.5 Projectorganisatie

Voor elk park wordt een projectteam ingericht. Voor de vier parken rondom het gebied Ermermeer wordt één projectteam ingericht.

Integrale projectteams

Met name de opgaven transformeren en terug naar recreatie vragen deskundigheid van veel verschillende beleidsgebieden. Dit maakt deze opgaves bij de betreffende parken multidisciplinair en integraal. De projectteams worden samengesteld vanuit de belangrijkste, meest relevante aandachtsgebieden. Dit is in ieder geval deskundigheid vanuit het sociaal domein, wonen, vanuit ruimtelijke ordening, vergunningen en toezicht en handhaving. Afhankelijk van de opgave wordt dit aangevuld.

In een ring om het programma en de projecten heen, creëren we een vaste schil van deskundigen op andere beleidsterreinen, die beschikbaar zijn om aan te sluiten in projectgroepen of op verzoek kennis in te brengen of advies te geven. Het is belangrijk dat dit een vaste groep mensen is om adequaat, snel en vanuit eenduidigheid te kunnen adviseren. En om te zorgen voor expertise op het gebied van vakantieparken en de verschillende vakgebieden. Borging van deze kennis op langere termijn is een lijnverantwoordelijkheid.

Het projectteam wordt aangestuurd door een projectleider. De projectleider wordt aangestuurd door de programmamanager. De programmamanager formuleert samen met het programmateam de projectopdracht.

5. De Opgave

Zoals onder de strategieën al aangegeven, bestaat er naast het proces om met de parkeigenaar een toekomstplan voor hun park te maken, ook op een groot aantal specifieke aandachtsgebieden een of meer opgaven. Een opgave die per park verschilt in omvang maar in de aard gelijk is. Hier beschrijven we de belangrijkste aandachtsgebieden. De hieronder gekozen volgorde van deze aandachtsgebieden is willekeurig.

5.1 Houdbaar overeenkomen bij transformatie

Het transformatieplan bevat een omschrijving van de huidige en de gewenste situatie en het proces om van nu naar straks te komen. Het geheel moet overtuigen en zodanig omschreven zijn dat de uitvoering verzekerd is. Dit in een pakket van publiekrechtelijk en privaatrechtelijk vast te leggen afspraken tussen het park en de gemeente. De vraag is hoe je zo'n pakket van afspraken, eisen, maatregelen, inspanningen, betalingen e.d. (juridisch) houdbaar kunt vastleggen en regelen. Dit vanuit de achtergrond dat er grenzen zijn aan wat tussen particulieren (parkeigenaren, kavel-eigenaren/bewoners, besturen van VvE's) en gemeenten overeengekomen kan worden. Dit vraagstuk speelt voor alle Drentse gemeenten en wordt in het actieprogramma uitgezocht en opgepakt. Wij participeren in de werkgroepen.

5.2 Permanente bewoning en flexwonen

Als het gaat om het volledig terugkeren naar recreatie van die parken waar de recreatiefunctie op dit moment niet volledig is ingevuld, krijgen we te maken met permanente bewoning door eigenaren of (langdurige) bewoning door huurders. Dit kunnen spoedzoekers zijn, overbruggers of doelgroepen zoals arbeidsmigranten. Er is sprake van illegale bewoning maar in sommige gevallen is er sprake van legale bewoning, gebaseerd op persoonsgebonden of perceelsgebonden vergunningen. In de praktijk ziet de gemeente dat een deel van de chalets die worden verhuurd van slechte kwaliteit zijn. Dan gaat het om vochtoverlast met schimmel, ongedierte, e.d. Veel van de mensen die hier wonen, wonen er niet vrijwillig. Zonder een chalet moeten zij naar het Leger des Heils en zij hebben geen andere keuze. Terugkeer naar de reguliere huurmarkt is niet altijd mogelijk i.v.m. een slechte huurdersverklaring.

Voor al deze mensen moeten alternatieven worden gevonden op de reguliere woningmarkt of misschien op de parken die transformeren naar wonen. En er moet duidelijkheid komen over wat we wel en niet acceptabel vinden als het om flexwonen op parken gaat. Een deel van de bewoners/huurders zal niet eenvoudig zelfstandig terug kunnen keren en heeft begeleiding nodig. Bij die mensen die niet terugkeren naar de reguliere woningmarkt en illegaal wonen, moeten we gaan handhaven. Om voor de toekomst een bestendige oplossing te creëren is het ook belangrijk dat met partijen, zoals uitzendbureaus of ondernemers die arbeidsmigranten huisvesten, goede afspraken worden gemaakt en dat goed samengewerkt wordt met de woningcorporaties.

Versnellingskamers taskforce

Eind 2019/begin 2020 is een bijdrage flexwonen van BZK van € 250.000 aan elke provincie uitgekeerd. Vervolgens is door de portefeuillehouders Wonen en VVP besloten deze middelen in te

zetten ten behoeve van de woonopgave spoedzoekers die woonachtig zijn op recreatieparken. Deze worden uitgekeerd via het Actieprogramma Vitale Vakantieparken Drenthe.

De taskforce is gestart met “versnellingskamers” die door BZK worden aangeboden om de (woon)problematiek van spoedzoekers op vakantieparken met hun kennis en ervaring gelijk goed aan te vliegen. Aan tafel bij de versnellingskamers zitten experts van BZK, expertisebouw, corporaties en gemeenten. Door de gemeenten Tynaarlo, Hoogeveen en Midden-Drenthe wordt gewerkt aan concrete projecten. Deze gemeenten verwachten dit jaar te kunnen starten. Gemeente Westerveld heeft met twee versnellingskamers een begin gemaakt.

5.3 Ondermijning en criminaliteit

Het RIEC (Regionaal Informatie en Expertise Centrum) Noord-Nederland en het VNG Kenniscentrum Handhaving en Naleving (KCHN) doen, in opdracht van de Stuurgroep Vitale Vakantieparken Drenthe, een gebiedsscan op vakantieparken. Hier toe is door de taskforce een projectgroep in het leven geroepen. De juridische kwaliteitsmedewerker Openbare orde & Veiligheid heeft zitting in deze projectgroep.

De gebiedsscan bestaat uit twee fasen en is aanvullend op het vitaliteitsonderzoek vakantieparken Drenthe, dat in 2017 is uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat op een aantal parken sociale en veiligheidsproblemen spelen. De ambitie om vakantieparken te versterken en te revitaliseren kan worden bemoeilijkt door deze problematiek. Het is daarom van belang deze problematiek in kaart te brengen, zodat vakantieparken op een gewenste en efficiënte wijze kunnen door ontwikkelen.

Op de Veluwe bestaat er het project Ariadne, zij ondersteunen gemeenten in het voorkomen en bestrijden van ondermijnende criminaliteit op en rondom vakantieparken in Gelderland. Zij hebben op de Veluwe laten zien dat er al bewezen positieve resultaten behaald zijn met hun inzet. In Drenthe kan een soortgelijk project met integratie van de sociale aanpak effectief zijn. Bestuurlijk draagvlak voor de realisatie van een soortgelijk project is zeer wenselijk om op die manier, door samenwerking en het bundelen van krachten ondermijnende criminaliteit, veiligheids- en sociale problematiek op en rondom vakantieparken in Drenthe effectief aan te pakken. Of dit wenselijk is en hoe dit in Drenthe aangevlogen kan worden zal tijdens een burgemeestersconferentie na de zomer 2020 worden besproken.

5.4 Sociale problematiek

Eind vorig jaar is vanuit de Nationale Actieagenda besloten om een werkgroep ‘Social awareness’ in het leven te roepen. Dit ten behoeve van laagdrempelige kennisdeling op het sociale aspect van de problematiek op vakantieparken. De taskforce is nauw betrokken bij deze werkgroep. Momenteel werkt de taskforce samen met GGD West-Brabant, het coördinatieteam van de Actieagenda en BZK aan een voorstel richting VWS voor de ondersteuning in de aanpak van sociale problematiek op vakantieparken, namelijk:

- De bundeling van al opgedane kennis en ervaringen in een handreiking ‘aanpak sociale problematiek vakantieparken’. Zo kunnen de provincies en gemeenten die al een aardig beeld hebben van de sociale problematiek op vakantieparken binnen hun regio sneller en concreter

aan de slag gaan. Dit sluit ook aan bij de portal die wordt ingericht voor het ontsluiten van informatie over de aanpak vakantieparken.

- Een onderzoek naar de sociale problematiek in de regio's die nu aan de slag zijn of gaan met de vitaliteit van vakantieparken. Het ontbreekt aan voldoende zicht op de sociale problematiek. En daarmee ook op de effectieve oplossingen die mogelijk zijn om sociale problematiek voor kwetsbare mensen te voorkomen en op te lossen. De taskforce wil in beeld krijgen hoeveel mensen in een sociaaleconomische, psychische en huisvestelijke kwetsbare positie verkeren. Het gaat dan om het aantal mensen in die positie, huishouden samenstelling, financiële problemen, gezondheidsproblemen e.a. Met die inzichten kunnen de betreffende gemeenten, samen met GGD'en, woningcorporaties en maatschappelijke zorg instellingen, gericht een passende lokale of regionale aanpak met concrete maatregelen uitwerken en uitvoeren.

In ieder geval is het belangrijk om te zorgen voor begeleiding en ‘warmte overdracht’ als het gaat om jeugdhulp voorzieningen en te waken dat gezinnen die nu bekend zijn en enige mate van hulp ontvangen op de parken, na vertrek elders niet buiten beeld verdwijnen. Daarbij streeft de gemeente ernaar dat kinderen niet hoeven op te groeien op een vakantiepark. Dit n.a.v. het rapport van de ombudsman, waarin geconcludeerd werd dat opgroeien op een vakantiepark niet wenselijk is. Voor een deel van de parkbewoners geldt, dat zij geen gebruik van voorzieningen kunnen maken omdat ze op een park wonen.

5.5 Inschrijving BRP

Inschrijven Basisregistratie Personen (BRP) is verplicht: iedereen die minimaal 4 maanden rechtmatig in Nederland verwacht te verblijven dan wel verblijft, moet ingeschreven worden in de BRP. Zelfs zonder feitelijk adres bekend in de Basis Administratie Gebouwen (BAG). In dat geval kan de locatiebeschrijving of een briefadres uitkomst bieden. Niemand mag geweigerd worden bij de inschrijving BRP. De Inschrijving BRP is gekoppeld aan het Burgerservicenummer (BSN). Dit BSN is de toegang tot verzekeringen, sociale voorzieningen, uitkeringen, schoolinschrijvingen, AOW, inenting et cetera. Geen inschrijving BRP betekent geen BSN nummer en dit betekent geen toegang tot sociale voorzieningen.

Hoewel de gemeente geen nieuwe inschrijvers kan afwijzen, zit er wel degelijk ruimte in het BRP-proces om te voorkomen dat personen zich langdurig gaan vestigen in de recreatieverblijf. Inschrijving in de BRP is een gegeven, maar het achterhalen van de reden voor inschrijving op een vakantiepark en hieroor in contact treden met de eigenaar/beheerder van het betreffende park dan wel van de recreatiwoning kan juist het zetje in de juiste richting geven. Daarnaast kunnen tijdens een gesprek afspraken gemaakt worden en een eventueel daaruit volgende gedoogbeschikking gemonitord worden. Elke gemeente staat het vrij om haar eigen (inschrijvingen)beleid hiervoor op te stellen, echter om een waterbedeffect te voorkomen luidt het advies nadrukkelijk om meer tijd te investeren in de inschrijvingen van personen op niet-reguliere woonadressen. Hiertoe is binnen de gemeente Coevorden een werkgroep samengesteld. De specialist van Burgerzaken is de trekker van deze werkgroep.

In het voorjaar 2020 heeft op het niveau van het actieprogramma VVP Drenthe een overleg plaatsgevonden om te komen tot een Drentse handreiking inschrijving in de BRP. De taskforce heeft

de conceptversie van de Drentse handreiking inschrijving in de BRP klaar. Deze handreiking is doorgesproken en de definitieve versie wordt gemaakt, zodat na de zomer de gemeenten de handreiking kunnen implementeren binnen hun eigen gemeente.

5.6 Toezicht en handhaving

Sinds in 2015 is besloten de handhaving stil te leggen en is er ook geen toezicht meer uitgevoerd op de parken. Hoe de situatie op de parken is, is niet feitelijk bekend. Ook wordt er niet op toegezien of de bewoning van een recreatieverblijf na het verlenen van de gedoogbeschikking voor een periode van één jaar na dat jaar ook daadwerkelijk beëindigd wordt. Gebiedsgericht toezicht is om diverse redenen, waaronder capaciteitstekort, de afgelopen jaren niet uitgevoerd. Nu we samen met de parken starten met een toekomstplan, is ad hoc handhaving op basis van verzoeken, nu niet altijd wenselijk omdat het een constructieve oplossing in de weg kan staan en niet bijdraagt aan structurele oplossingen.

De strategie is om pas tot handhaving over te gaan op het moment dat voor een park een plan is vastgesteld en de parkeigenaar of eigenaren van de woningen niet zelf in staat zijn om de knelpunten (illegalen bewoning, langdurige verhuur, niet voldoen aan wet- en regelgeving als het gaat om bouwwerken) zelf op te lossen. Op dat moment weet iedereen (parkeigenaar/VvE, recreatieverblijf eigenaar/bewoner, de gemeente, de omwonenden en andere van belang zijnde partijen) wat het toekomstbeeld is van het park, waar we met elkaar naar toe willen gaan werken.

Uiteraard zijn wij verplicht om te handhaven als ons daarom verzocht wordt. Zicht op legalisatie is een reden dat afgezien kan worden van deze verplichting. Gezien de opgave waar wij voor staan in relatie tot de beschikbare capaciteit en beschikbare middelen is het geen reëel streven om op parkniveau per park in één keer aan de slag te gaan. Door een planning vast te stellen waarop wordt aangegeven wanneer wij verwachten met welk park aan de slag te gaan, biedt dit duidelijkheid en een bepaalde zekerheid voor alle van belang zijnde partijen.

Veel Drentse gemeenten kampen met onvoldoende handhavingscapaciteit. Binnen het actieprogramma VVP Drenthe zijn middelen beschikbaar om in te zetten voor handhavingscapaciteit. Er moet nog worden uitgewerkt op welke wijze en onder welke condities dit kan plaatsvinden.

5.7 Bestemmingen en vergunningen

Veel van de parken waar transformatie naar een permanente woonbestemming in het verschiet ligt hebben een karakter en ruimtelijke uitstraling die duidelijk afwijkt van die van 'de gemiddelde woonwijk'. Omdat dat karakter vaak juist waardevol en onderscheidend is, is het de kunst er een planologisch regime (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan e.d. of na de invoering van de Omgevingswet een Omgevingsprogramma of -plan) bij te ontwikkelen dat hierbij past. Dat betekent specifieke regels, voorwaarden, mogelijkheden en beperkingen. Om het wiel niet overal opnieuw uit te vinden is het idee een aanpak (proces en inhoud) te bedenken die overal in Drenthe waar dat aan de orde is kan worden toegepast, uiteraard aangepast aan de lokale omstandigheden. Eén van de Klantmanagers Vergunningen heeft zitting in deze werkgroep.

Personen die op 31 oktober 2003 permanent woonden in een recreatiewoning konden onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor een persoons- of perceelsgebonden (gedoog)beschikking. Een gedoogbeschikking is een schriftelijk besluit van het bevoegde bestuursorgaan dat zij ter zake van de geconstateerde overtreding (in dit geval illegale permanente bewoning) afziet van handhaving. Een objectgebonden gedoogbeschikking wordt uitgegeven voor een specifiek recreatieobject en blijft voor de woning gelden ook wanneer de huidige bewoner overlijdt of verhuist. De gedoogbeschikkingen die nu nog worden afgegeven betreffen louter persoonsgebonden beschikkingen voor de duur van maximaal één jaar onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden. De gemeente heeft in deze 17 parken 90 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven en 128 persoonsgebonden beschikkingen.

5.8 Waardevermeerdering, investeringen en verevening

Bij het transformeren van een park naar wonen wordt veelal aangenomen dat er sprake is van een waardevermeerdering van het onderkomen en dat wellicht verevening toepasbaar is om zo iedereen mee te kunnen laten profiteren van het voordeel of in ieder geval de te maken noodzakelijke kosten te gedeeltelijk te dekken uit deze waardestijging. De Taskforce heeft onderzocht of en hoe verevening toepasbaar is bij een transformatie naar wonen. Daarbij wordt gekeken naar landelijke voorbeelden en juridische houdbaarheid. Op dit moment ligt er een nota met enkele scenario's voor. Geopteerd wordt voor een scenario met verevening als uitgangspunt voor alle Drentse gemeenten en maatwerk per park als daartoe aanleiding is. Eén van de Klantmanagers Vergunningen heeft deelgenomen aan de totstandkoming ervan.

In het Actieprogramma VVP is beschreven dat de overheid financiële middelen kan genereren door een deel van de waardestijging te verlangen, die het gevolg is van de transformatie van een niet-vitaal vakantiepark naar een andere functie en bestemming. Deze middelen kunnen worden ingezet voor het versterken van de sector, waaronder het betaalbaar maken van onrendabele opgaven elders. Bij transformatie van een vakantiepark is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij er een nieuwe bestemming/functie wordt gezocht voor dat park. Dat is vergelijkbaar met iedere andere gebiedsontwikkeling, met dat verschil dat het bij transformatie niet zozeer om bouwactiviteiten gaat als wel om een nieuw gebruik van de bestaande bebouwing. Zoals bij iedere gebiedsontwikkeling is sprake van kosten en baten.

Bij de transformatie van een vakantiepark kan sprake zijn van waardestijging van de grond. Met name wanneer een perceel op een vakantiepark wordt gewijzigd van een recreatie-bestemming naar een bestemming die permanente bewoning mogelijk maakt zal de waarde van dat perceel toenemen. Transformatie gaat gepaard met kosten:

- plankosten: de kosten die nodig zijn om een transformatieplan te (laten) opstellen, het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken, kosten voor onderzoek naar de bouwtechnische kwaliteit etc.
- kosten voor de uitvoering van de verbetering van de ruimtelijke, fysieke en/of maatschappelijke situatie op een park. Dat kan gaan om collectieve maatregelen (bijvoorbeeld het verbeteren van de weg door het park) en/of om individuele maatregelen (verbetering van de woning om aan de eisen te voldoen).

- kosten voor de uitvoering van maatregelen die te maken hebben met het concretiseren van de meerwaarde.

In het Actieprogramma VVP is bepaald, dat de kosten in beginsel voor rekening van de eigenaar of de eigenaren op het park komen, danwel dat de gemeente de door haar gemaakte kosten op hen verhaalt. Er mogen naast financiële afspraken over kosten binnen het plan-/exploitatiegebied, ook afspraken worden gemaakt over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen buiten het plan/exploitatiegebied. Dit noemen we vereening.

Het scenario dat wordt geadviseerd behelst dat in alle gevallen van transformatie van een bestaand vakantiepark naar een woonbestemming vereening wordt toegepast. Hierbij wordt volgens een gestructureerde werkwijze gewerkt, die ruimte biedt voor maatwerk. Alle gemeenten passen in alle gevallen vereening toe, vanuit het gezamenlijk gedragen Actieprogramma. Dat maakt de onderbouwing en de uitlegbaarheid van ieder individueel geval sterker. De gestructureerde methode vergroot de juridische houdbaarheid en voorkomt willekeur. Een belangrijke voorwaarde is de ruimte voor maatwerk. Dat sluit ook aan bij de maatwerk-benadering bij transformatie: één park, één plan.

5.9 Belastingen

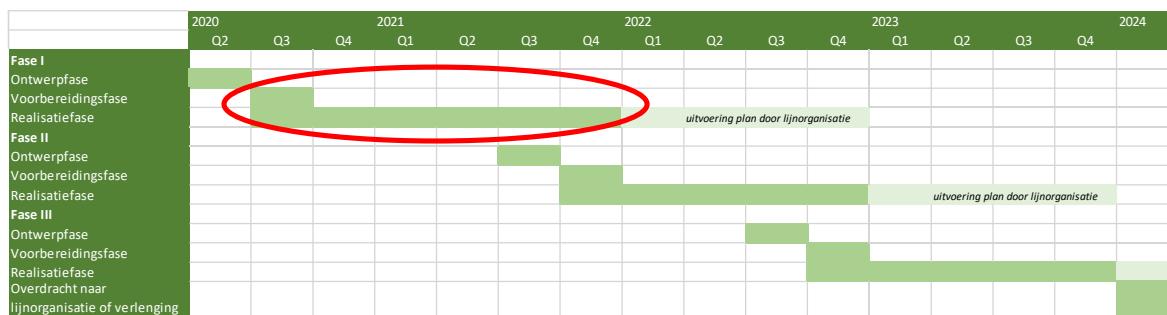
Bij transformatie spelen diverse belastingwijzigingen een rol. De WOZ waarde gaat wijzigen wanneer een object een woonbestemming krijgt i.p.v. een recreatieve bestemming. Sommigen van de huidige vakantiewoningeigenaren zijn nu geen eigenaar van de grond. Verder moet er wellicht afvalstoffenheffing worden geheven. We beoordelen samen met de RUD of er sprake is van een inrichting in de zin van de wet milieubeheer. De meeste parken ontvangen nu geen aanslag afvalstoffenheffing als gevolg van afspraken uit het verleden en hebben een eigen inrichting geregeld voor het ophalen van huisvuil. De toeristenbelasting en forensenbelasting zal door transformatie naar wonen afnemen.

5.10 Infrastructuur

Bij transformatie van een park naar bijvoorbeeld een woonbestemming, komt het aandachtsgebied infrastructuur naar voren. Als eerste moet in kaart worden gebracht wie eigenaar is van welke onderdelen. Dit kan ook gedeeld eigenaarschap gemeente/park(eigenaren) zijn. Wat is er geregeld? De functie en het gebruik van wegen, de geschiktheid ervan voor andere bestemmingen, enz. Ook rondom riolering, verlichting en afvalverwijdering moeten keuzes en afspraken worden gemaakt.

6. Fase I

Fase I is gestart in 2019 tegelijk met de start van het provinciale actieprogramma VVP Drenthe. In Coevorden is parallel gewerkt aan het programmacontract en het uitvoeringsplan en is tegelijkertijd gestart met gesprekken met de vijf parken en participatie in de provinciale werkgroepen die overkoepelende vraagstukken verkennen. Dit heeft tot een langere doorlooptijd in de totstandkoming van het programmacontract en het uitvoeringsplan geleid. In dit Uitvoeringsplan staat de huidige stand van zaken beschreven en de wijze waarop fase I vervolgd wordt.



6.1 Projecten

In hoofdstuk 4 is al benoemd dat in fase I drie projecten vallen en wat de achterliggende reden voor de keuze van deze drie projecten is.

Projectgroep 1

Ermermeer

Parken Ermerzand, Ermerstrand, Primo en Secundo - Erm

De doorlooptijd van dit project is fase I.

Dit is een gemixte opgave van excelleren, terug naar recreatie en transformatie.

Tonny Baas is projectleider Project Ermermeer.

Projectgroep 2

De Tip – De Kiel.

De doorlooptijd van dit project is fase I.

Dit is een transformatieopgave.

Eddy Schottert is projectleider van project De Tip.

Projectgroep 3

Alle parken die willen/kunnen excelleren. De doorlooptijd van dit project is gedurende fase I en II en mogelijk III. Wilma Terburg is projectleider van dit project. Er wordt gewerkt aan de samenstelling van de projectgroep.

6.2 Stand van zaken voorjaar 2020

In 2019/2020 is een start gemaakt met gesprekken met de parken die vallen binnen fase I.

Project 1

Park	Stand van zaken juni 2020	Vervolgactie
Ermerzand	Quickscan uitgevoerd	Quickscan bespreken en stap 3 en 4 verkenningsfase transformatieproces
Ermerstrand	Gesprekken gevoerd met parkeigenaar en horeca exploitant	Bespreken (verschil in) visies en komen tot gezamenlijk toekomstbeeld
Primo/Secundo	Gesprekken gevoerd met enkele eigenaren, die niet iedereen lijken te vertegenwoordigen.	Kaders gemeentelijke visie met eigenaren bespreken: behoud recreatieve functie

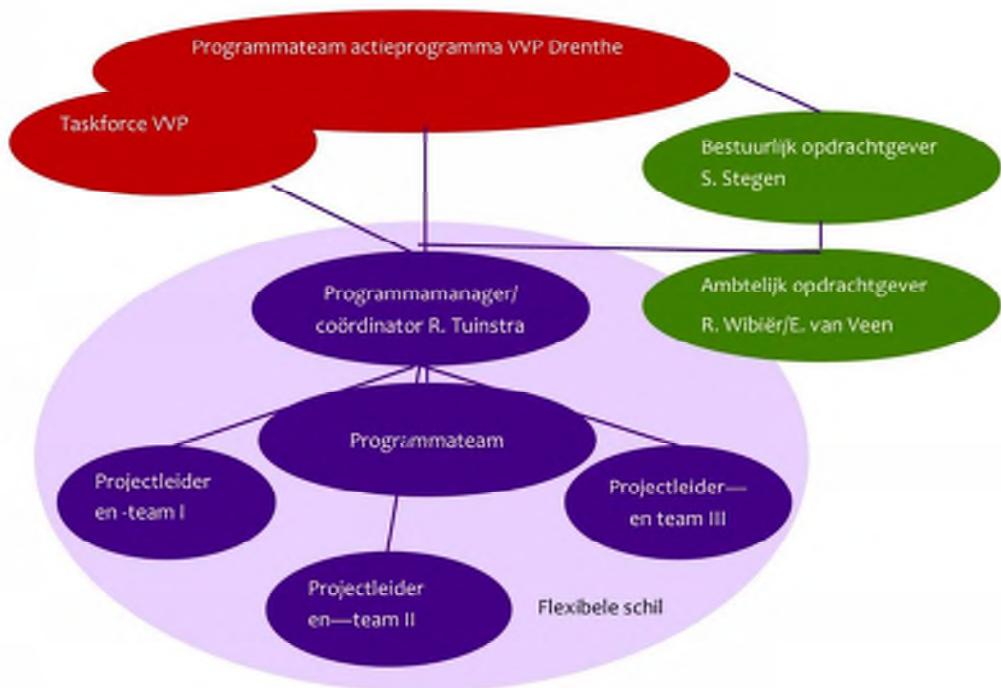
Project 2

Park	Stand van zaken juni 2020	Vervolgactie
De Tip	Quickscan uitgevoerd	Quickscan bespreken en stap 3 en 4 verkenningsfase transformatieproces

Project 3

Park	Stand van zaken juni 2020	Vervolgactie
De Eeke	Gesprek met RET team uitgesteld	Initiatief De Eeke herplannen gesprek
Aagjeshoeve	Gesprekken met gemeente over vergunningen vinden plaats	Initiatief Aagjeshoeve vervolg
Wolfskijlen	Op dit moment gesprekken over corona-maatregelen	Na de zomer op initiatief projectleider gesprekken over toekomst
Bronzen Emmer	Eerste gesprek geweest	Na de zomer op initiatief projectleider vervolg
Kuierpad	Eerste gesprek geweest	Na de zomer initiatief Kuierpad vervolg.

6.3 Inzet mensen en middelen fase I



Organisatie

De vraagstukken die project overstijgend zijn worden gecoördineerd door het programma team. Het programma team werkt hierin samen met een schil van deskundigen (zie ook hoofdstuk 4).

Het programmateam bestaat uit:

Rina Tuinstra	voorlopig programmamanager
Liesbeth Mennink	Communicatieadviseur
Ntb	linking pin Sociaal Domein
Geert den Ouden	linking pin Leefomgeving/Klantmanager Omgevingsvergunningen
Wilma Terburg	beleidsadviseur Recreatie & Toerisme, projectleider project III
Ntb	(beleids)adviseur Wonen
Tonny Baas	projectleider project I
Eddy Schottert	projectleider project II
Miranda Oldeman	projectondersteuner

De drie projectgroepen in fase I worden als volgt bemenst*:

Project 1	1 medewerker vergunningen
1 projectleider/ (inhoudelijke kennis RO)	1 beleidsmedewerker toerisme
1 beleidsmedewerker RO	1 JKM of functioneel coö sociaal domein

1 medewerker veiligheid
 1 beleidsmedewerker wonen
 Project 2
 1 projectleider/(inhoudelijke kennis RO)
 1 beleidsmedewerker infrastructuur
 1 medewerker vergunningen
 1 beleidsmedewerker wonen

1 JKM of functioneel coö sociaal domein
 Project 3 - excelleren
 1 projectleider/beleidsadviseur RT
 1 medewerker RO
 1 JKM OO
 1 adviseur communicatie

* De mensen in het programmateam en de projectgroepen kunnen dezelfde mensen zijn; dit is ter beoordeling van de betreffende teams qua capaciteit. Hetzelfde geldt voor de flexibele schil (zie hierna). De bemensing van de projecten (m.n. 1 en 2) wordt na een quickscan/0-meting aangepast aan de opgave zoals die daaruit naar voren komt.

Flexibele schil

De flexibele schil kan in projecten deelnemen. Zo niet dan staat deze groep mensen beschikbaar voor de projectgroepen en het programmateam voor incidentele inbreng van kennis en advies en het uitwerken van activiteiten of opgaves. Ook kunnen deelnemers van de flexibele schil in werkgroepen van het actieprogramma VVP Drenthe deelnemen. De flexibele schil bestaat uit de volgende deskundigen:

APV/Juridisch	Sociaal Domein (beleid en data administratie)
Openbare orde & Veiligheid	Belastingen
Recreatie en Toerisme	Vergunningen
Handhaving/ Juridisch en Toezicht	Burgerzaken/BRP
Sociale Recherche	Vastgoed
Ruimtelijke kwaliteit/planologie	Infrastructuur
Wonen	

Middelen

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 tot en met 2024) wil Coevorden middelen beschikbaar stellen aan de parken, die terug naar de recreatiefunctie gaan of die gaan transformeren², om daar waar nodig en niet anders financierbaar expertise in te schakelen, onderzoek uit te voeren of andere noodzakelijke activiteiten om de gezamenlijke ambitie te realiseren. Het is de bedoeling deze middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een subsidie. Dit wordt najaar 2020 uitgewerkt. De parken worden gestimuleerd dit te benutten voor het in kaart brengen van de uitgangssituatie en een marktverkenning naar toekomstmogelijkheden. Voor dergelijk onderzoek is naar verwachting in ieder geval € 10.000 tot 15.000 nodig. Ook kan het bedrag ingezet worden voor het begeleiden bij de oprichting of professionalisering van een VVE of andere vertegenwoordigingsvorm. Wanneer het bedrag in een jaar niet wordt besteed valt het terug in de algemene middelen. Om uitvoering te geven aan dit voorstel worden subsidieregels opgesteld. Wanneer een directe of indirecte (financiële) impuls bijdraagt aan de gewenste doelen en ambitie zou dat tot de mogelijkheden moeten behoren onder voorwaarde dat het goede plannen betreft en het park zelf ook investeert.

² Parken die willen excelleren (uitblinken of stimuleren) kunnen een beroep doen op beschikbare subsidies via het REX programma van het actieprogramma VVP Drenthe.

Verdere voorwaarden:

- Subsidie wordt verstrekt aan een rechtspersoon verbonden aan een recreatieterrein zoals benoemd in het programmacontract en uitvoeringsplan Vitale Vakantie Parken Coevorden.
- Een initiatief dient binnen 3 jaar na de datum van de subsidiebeschikking gereed te zijn.
- Subsidieaanvragen worden afgehandeld op basis van volgorde van binnengang.
- De subsidie bedraagt ten hoogste 75% van de subsidiabele kosten van het initiatief.
- De subsidie kent een maximaal bedrag per initiatief

Kosten gemeentelijke organisatie

Gedurende de looptijd van het programma VVPC (2021 t/m 2024) zijn er middelen benodigd voor:

- capaciteitsinhuur voor zover dit niet uit de interne organisatie kan worden betrokken - projectleidersuren gebaseerd op gemiddeld 16-20 uur per week gedurende een jaar. Voor dit programma zijn drie projectleiders nodig. Uitgangspunt is dat de personele uren uit de reguliere personeelsformulering komen. Voor de capaciteit van projectleider is dat niet volledig mogelijk. Gedacht wordt aan een inzet van één externe projectleider en twee interne projectleiders. In de interne organisatie is beperkte projectleiderscapaciteit beschikbaar en is er veel vraag als gevolg van meerdere programma's en een aantal projecten die voortvloeien uit de strategische agenda en de reguliere lijnactiviteiten. Bovendien vraagt één van de projecten gezien de complexiteit en context ervaring, die op dit moment niet beschikbaar is. Deze capaciteitsinhuur is in ieder geval nodig voor 2 jaar (project Ermermeer). Daarna wordt bezien of er inmiddels intern voldoende capaciteit is of dat de behoefte aan inzet minder is; Het voorstel is om voor 2021 en 2022 jaarlijks € 150.000,00 beschikbaar te stellen voor externe inhuur en voor 2023 en 2024 dit op PM te zetten. Dit wordt afhankelijk van de situatie al dan niet extra aangevraagd. Een deel van deze middelen kan niet uit de reguliere begroting worden gedekt.
- communicatiemiddelen, materiaalhuur, zaalhuur en catering e.d.
De programmakosten, kosten die samenhangen met de organisatie van het programma, zoals communicatiemiddelen, voorzieningen voor overleg en bijeenkomsten, e.d. worden geraamd op € 25.000 per jaar gedurende 4 jaar..

6.4 Mijlpaal fase I en start fase II

Fase I eindigt en Fase II start	Wanneer samen met elk park uit de projecten 1 en 2 een toekomstplan is gemaakt, dat in uitvoering kan worden genomen. Of Wanneer met een aantal parken uit de projecten 1 en 2 een toekomstplan is gemaakt en met 1 of meer parken vastgesteld is dat het niet mogelijk is gezamenlijk een toekomstplan op te stellen. Overdracht van de uitvoering van de plannen binnen de gemeentelijke organisatie naar de lijnorganisatie heeft plaatsgevonden. Dit kan ook zijn opdracht tot toezicht en handhaving wanneer er geen toekomstplan is gemaakt.
---------------------------------	---

6.5 Risico's fase I

Risico	Kans dat het zich voordoet 1 = klein 5 = groot	Impact (effect) 1 = klein 5 = groot	Kans x Impact =	Tegenmaatregelen
Onzekerheid over (kennis van) het park en de situatie	4	3	12	Quickscan maken. Park bezoeken en observatie.
Onzekerheid over de omvang van het project en de complexiteit van de opgave	4	4	16	Quickscan maken en in beeld brengen. Capaciteit, deskundigheid en projectduur eventueel herplannen.
Geen duidelijke vertegenwoordiging van het park	4	3	12	Randvoorwaarde voor start. Opdracht bij park - eventueel inschakelen bureau.
Langere doorlooptijd	3	3	9	Flexibiliteit in programmaplanning
Wensen/eisen vanuit de parken in relatie tot nog niet volledige duidelijkheid over mogelijkheden vanuit de gemeente	2	3	6	Stap voor stap aanpak, gefaseerd. Ruimte voor beeldvorming creëren.
Invloed economische omstandigheden en corona	3	3	12	Herplannen daar waar dit aan de orde is door flexibiliteit in programmaplanning.

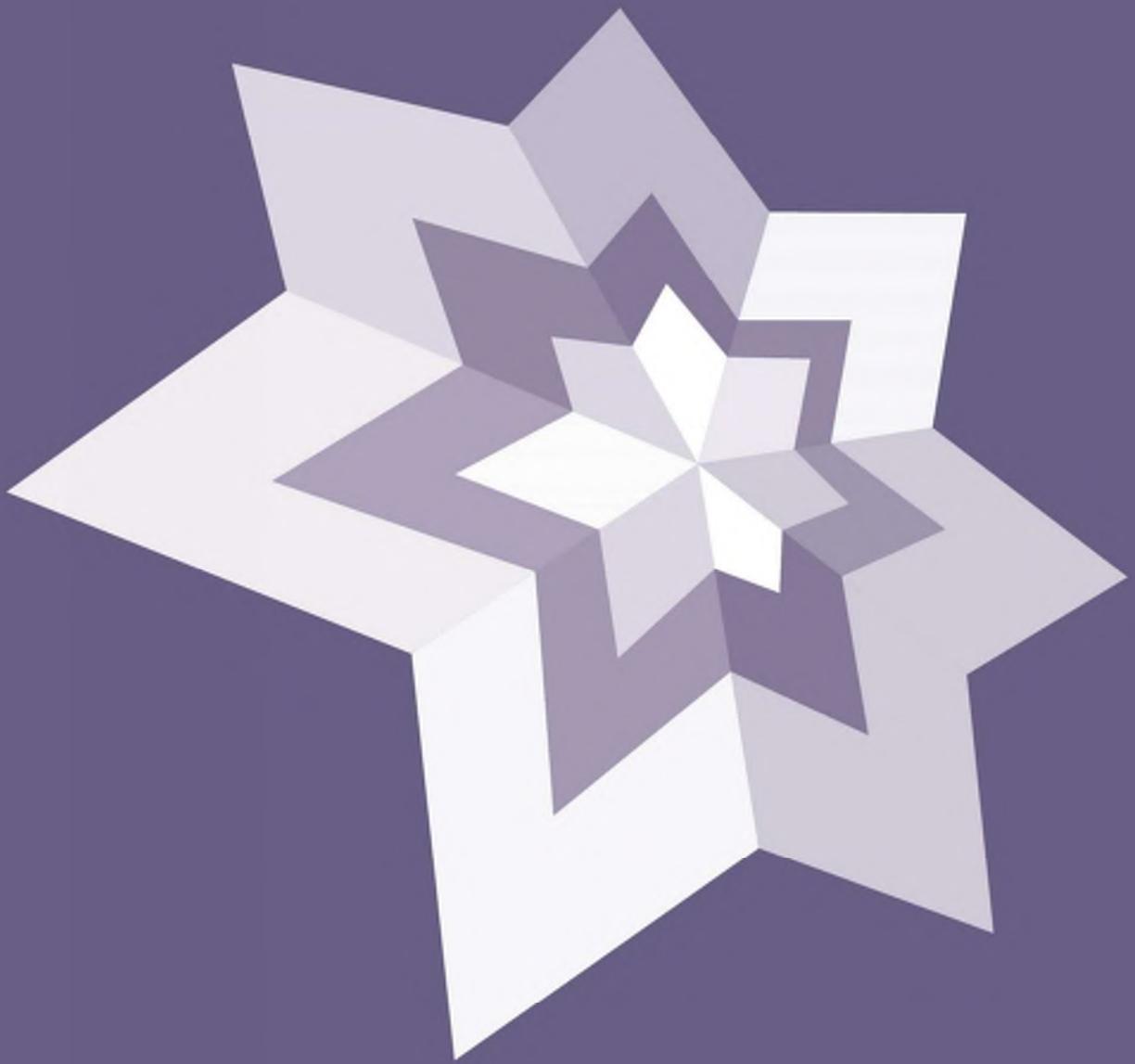
6.6 Communicatie fase I

Het communicatieplan en de kernboodschap in Coevorden is een afgeleide van de communicatiestrategie en -boodschap van het Actieprogramma VVP Drenthe. Voor Coevorden is het belangrijk een vertaling van de strategie en boodschap te maken naar de specifieke situatie en context in onze gemeente.

De kernboodschap van VVPC luidt: "We zijn trots op de vakantieparken in Coevorden. De toerist verandert en dus kunnen wij ook niet stil blijven staan. Er zijn verouderde parken waar we mee aan de slag gaan. En er zijn parken die het nog beter kunnen doen. Met zijn allen zetten we de schouders er onder en kijken we naar de kansen en mogelijkheden."

De vakantieparken in Coevorden zijn divers. Daarom is het nodig om op basis van de communicatiestrategie per park een communicatieplan op te stellen. Alhoewel er per project een eigen communicatiedoel en -strategie is, is er op basis van de doelstelling van VVPC wel een overall kernboodschap en een gelijke basis.

In de communicatieplannen worden de belangrijke stakeholders benoemd en de wijze waarop wij met hen communiceren, ze betrekken en vanuit welke rol en positie. Wie beslist mee, wie denkt mee en wie wordt geïnformeerd.



Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I Vitale Vakantie Parken Coevorden (VVPC)



Bijlage

De tekst in deze bijlage over de parken is vertrouwelijk van karakter gezien het ondernemerschap en de concurrentiepositie van de parken. De reden om deze informatie wel vertrouwelijk te presenteren is omdat de informatie inzicht geeft in de omvang van de opgave, de haalbaarheid en de benodigde inspanning.



Onderstaande informatie is aanvullend op de parkbeschrijving in hoofdstuk 2 in het Uitvoeringsplan en fase I VVPC.

Chaletpark De Eeke

Chaletpark De Eeke is beoordeeld in het groene kwadrant met voldoende kwaliteit en voldoende toekomstperspectief. Het park kan zich verder ontwikkelen met behulp van de excellentiestrategie en inzet van het RET team en met gebruikmaking van de REX-regeling.

Gebied Ermermeer

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 ingediend 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 doelgroepfocus, 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 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.

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.

Elders Recreatie en Bungalowverhuur

Dit park is beoordeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Elders recreatie heeft 50 plaatsen, waarvan de familie Elders 41 bezit. In totaal zijn er 8 eigenaren en er zijn 5 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Een deel van de huisjes wordt verhuurd aan arbeidsmigranten. Het is niet helemaal bekend/duidelijk of er nog wel andere verhuur plaatsvindt op dit moment. Over de verhuur aan arbeidsmigranten is in 2015 overeenstemming bereikt met de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Ze beschikken over een SNF certificering. Elders wil het park weer geschikt maken voor recreatie maar heeft om de investeringen te kunnen betalen de inkomsten van de verhuur aan arbeidsmigranten nodig. Het bestemmingsplan laat uitbreiding niet toe. Toekomstbeeld is terug naar recreatie en belangrijk is te bekijken hoe dit kan worden gerealiseerd, omdat de combinatie wonen – recreatie onwenselijk is en ook zal het wonen geen positieve invloed op de groei van recreatie hebben.

Recreatieterrein De Tilkampen

Het recreatieterrein is beoordeeld in de rode categorie met een lage recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Op het terrein De Tilkampen staan 25 vakantiewoningen met diverse eigenaren. Er is het vermoeden dat er arbeidsmigranten in één of meerdere woningen wonen. Er zijn 2 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven en 1 perceelsgebonden beschikking. Gelet op de doelstellingen van VVPC vraagt dit park in principe niet om een actie. De eigenaren zijn tevreden met de situatie en er is geen mogelijkheid er een recreatiepark van te maken. Er zijn wel enkele infrastructurele knelpunten, zoals wateroverlast door de Geeserstroom. Op langere termijn zou het recreatieterrein wellicht kunnen worden teruggebracht naar de natuur.

Christelijk vakantiepark De Wolfskuylen

Het park is beoordeeld in de groene categorie. De Wolfskuylen heeft 167 accommodatieplaatsen. Er zijn geen beschikkingen voor langdurige bewoning afgegeven. Het park kan zich verder ontwikkelen met inzet van het excellentieprogramma van het actieprogramma VVP Drenthe. Aandachtspunt is wel dat er een vermoeden van huisvesting van arbeidsmigranten is en er 11 mensen staan ingeschreven in het BRP. Daarnaast is er sprake van achterstallig onderhoud. In de zomer 2020 is het park verkocht. De nieuwe eigenaar heeft een grondig onderzoek gedaan naar de toeristische markt in Drenthe en Coevorden en met ondersteuning van een adviesbureau een concept voor een andere opzet uitgewerkt. Er vinden nu gesprekken met de gemeente plaats.

Bungalowpark Het Zuiderveld

Het park is beoordeeld in de gele categorie met een goede kwaliteit maar met weinig toekomstperspectief. Zuiderveld heeft 104 vakantiewoningen met 96 eigenaren. Er zijn 27 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. De bungalows worden zowel verhuurd als gebruikt door eigenaren als tweede huisjes. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 37 van de vakantiewoningen permanent bewoond worden. Het gaat om 60 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 59 huisjes als tweede huisje voor recreatie wordt gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 8 huisjes recreatief wordt verhuurd. Er is een vermoeden van verhuur aan arbeidsmigranten. De opgave is bij dit park om de recreatieve functie terug te brengen en samen met de eigenaren hiervoor een plan te ontwikkelen.

Vakantiepark De Bronzen Emmer

Het vakantiepark is beoordeeld in de groene categorie met goede kwaliteit en een goed toekomstperspectief. De Bronzen Emmer heeft 255 accommodatieplekken. Er zijn geen beschikkingen voor langdurig verblijf afgegeven. Het park kan zich ontwikkelen met behulp van de excellentiestrategie. Aandachtspunten zijn dalende bezetting als gevolg van wat veroudering en de wens tot verkoop door de huidige eigenaar in verband met zijn leeftijd.

Recreatiegebied Toenakkers

Het recreatiegebied is ingedeeld in de rode sector met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. De Toenakkers kent 34 woningen. Er zijn 4 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Het vermoeden bestaat dat 80% van de woningen permanent wordt bewoond. Enkele huisjes staan leeg als gevolg van de slechte kwaliteit. Het is in feite niet echt een park maar meer een gebied waar losse particuliere huisjes staan. Er is een mix van verhuur, gebruik als tweede huisje en permanente bewoning. Onderzocht moet worden of er een mogelijkheid is tot transformatie naar wonen of dat het wenselijk is dat de recreatieve functie hersteld wordt.

Vakantiepark Brinkskamp

De Brinkskampen heeft 10 woningen met 10 eigenaren. Er zijn 2 persoonsgebonden beschikkingen afgegeven. Het park is beoordeeld in categorie rood met weinig recreatieve kwaliteit en weinig

toekomst- perspectief. De vakantiewoningen worden voornamelijk gebruikt als tweede huisje. Gelet op de doelstellingen van VVPC vraagt dit park in principe niet om een actie. De eigenaren zijn tevreden met de situatie en er zijn geen knelpunten bekend. Enige aandachtspunt is de afvalinzameling. Dit valt echter buiten het programma VVPC. Wel is er afstemming vanuit het programma met de beleidsmedewerker Afval.

Recreatieterrein De Tip

Het park is ingedeeld in de rode categorie met weinig toekomstmogelijkheden en weinig recreatieve kwaliteit. De vakantiewoningen op het park zijn van 55 eigenaren. Er zijn 25 perceelsgebonden beschikkingen afgegeven en 14 personengebonden beschikkingen. Ongeveer 60% van de woningen wordt permanent bewoond en het park is steeds meer een woonwijk van het dorp De Kiel aan het worden. Op basis van inschrijvingen in het BRP wordt geschat dat 38 van de vakantiewoningen permanent bewoond worden. Het gaat om 77 personen. Op basis van betaalde forensenbelasting is bekend dat 22 huisjes als tweede huisje voor recreatie wordt gebruikt en op basis van betaalde toeristenbelasting, dat 1 huisje recreatief wordt verhuurd. Op dit moment wordt met de taskforce van het actieprogramma VVP Drenthe en de eigenaren onderzocht of het park kan transformeren naar een woonpark.

Bospark De Aagjeshoeve

Het park is beoordeeld in het blauwe segment met een lage recreatieve kwaliteit en een goed toekomstperspectief. De beoordeling heeft plaatsgevonden onder de oude eigenaren. Inmiddels is de nieuwe eigenaar aan het investeren en bezig met nieuwe activiteiten. Om die reden is gebruik van de excellentiestrategie van het actieprogramma VVP Drenthe op dit moment een passende strategie.

Camping Het Vossenhol

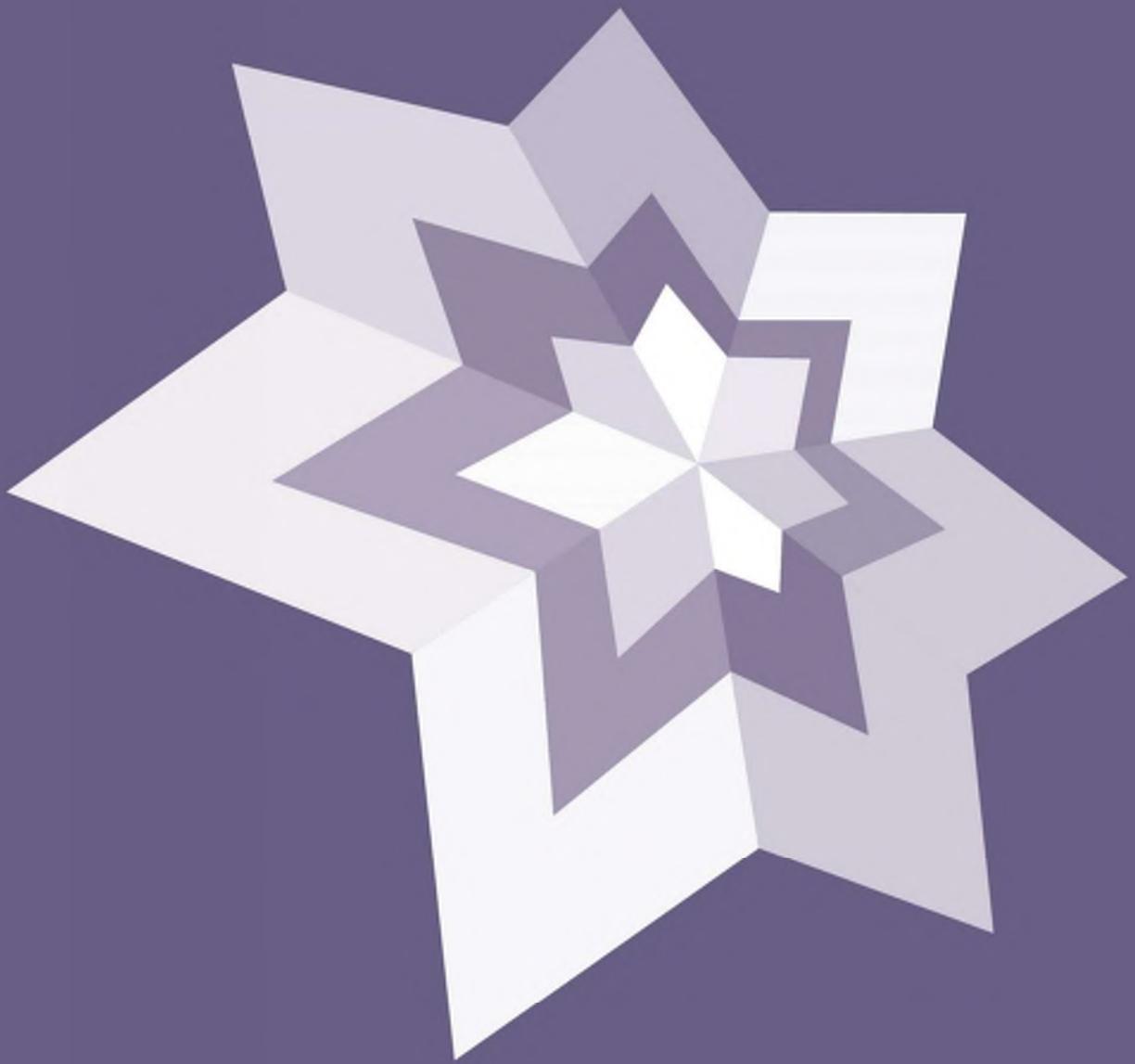
De camping is beoordeeld in de gele categorie met een goede recreatieve kwaliteit maar een laag toekomstperspectief. Camping Het Vossenhol heeft 44 accommodatieplaatsen. De stапlaatsen worden als te klein beoordeeld voor de wensen van de huidige toeristen. Het park heeft geen eigen website en verhuur gebeurt via websites van verschillende sites van bemiddelingsorganisaties. De opgave voor dit park is op dit moment onduidelijk: met de eigenaar kan besproken worden of en hoe hij kan excelleren.

Vakantiepark Wico

Het park is beoordeeld in de rode categorie met weinig recreatieve kwaliteit en weinig toekomstperspectief. Wico heeft 68 bungalows. Er zijn 12 personengebonden beschikkingen afgegeven en 1 perceelsgebonden beschikking. De huisjes staan op grond in erfpacht voor 30 jaar. Ze worden vooral als tweede huisje gebruik door de eigenaren. Er is vermoeden van illegale bewoning en verhuur aan mensen met sociale problematiek en arbeidsmigranten. Het park ligt wat achteraf. Voor de langere termijn zou het park kunnen worden opgeheven en het terrein worden terug gegeven naar de natuur.

Molecaten park Kuierpad

Het park is ingedeeld in de categorie groen met een goed recreatief toekomstperspectief en een goede kwaliteit. Het park kan met behulp van de excellentiestrategie zich verder ontwikkelen. Aandachtspunten zijn achterstallig onderhoud en de modernisering van de huisjes van de particuliere eigenaren op het park (28).



Herijking doelen vakantieparken

Offerte voor vier vitaliteitsscans





Colofon

©Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, augustus 2023. Offertenummer 2023-130

Opdrachtgever

Gemeente Coevorden
[REDACTED]

Aanbieder

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
[REDACTED]
OK72 Arnhem
Oude Kraan 72
6811 LL Arnhem
T [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl



1 Inleiding

'In de raadsvergadering van 4 juli is de toezegging gedaan om de einddoelen van de 17 parken welke nog niet zijn opgepakt te laten beoordelen. De exacte toezegging is omschreven: "Een tussentijdse scan waarbij de actualiteit wordt getoetst van het huidige beleid voor de uitvoering van programma vitale vakantieparken wordt nog uitgevoerd." Vertaald: er wordt tussentijds getoetst of we, gezien de actualiteit, nog op de juiste koers zitten'.

Deze tekst komt uit een interne memo van de gemeente Coevorden die u met ons gedeeld heeft, om zo meer inzicht te geven in de aanleiding van de vraag die u ons heeft gesteld. U bent als gemeente Coevorden intensief bezig met het programma Vitale Vakantieparken. Per park heeft u daarvoor eerder een toekomstperspectief, een einddoel, opgesteld: komt het park in aanmerking voor (re)vitaliseren of transformeren naar een andere functie, zoals wonen of teruggeven aan de natuur?

Met een aantal van deze parken bent u in de 'eerste fase' ook al intensief aan de slag om deze doelen te bereiken. Ondertussen bent u gestart met de 'tweede fase', waarin ook andere parken worden meegenomen, maar er zijn diverse ontwikkelingen om de oorspronkelijk opgestelde doelen voor een aantal parken opnieuw te toetsen aan de huidige situatie. Zijn de voorgestelde doelen inderdaad realistisch?

Vier parken

U heeft aangegeven dat u graag voor nog vier parken de einddoelen wilt evalueren. Het gaat om de volgende parken:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Het herijken van de doelen vraagt om zorgvuldigheid via een vitaliteitsscan

We zijn met u in gesprek gegaan over de beste werkwijze voor een dergelijke evaluatie/herijking. Een dergelijke herijking ligt namelijk (zeer) gevoelig. De vraag of een park in aanmerking komt voor transformatie of recreatief moet blijven, raakt veel belangen en roept soms heftige emoties op. Het herijken vraagt dus ook om zorgvuldigheid in het proces en een goede onderbouwing. Een herijking via deskstudie alleen is in onze ogen daarom niet wenselijk en u heeft aangegeven deze visie met ons te delen.

We kwamen daarom tot de conclusie dat een **verdiepende vitaliteitsscan** voor de vier genoemde parken nu de beste aanpak zou zijn. Via een verdiepende vitaliteitsscan, zoals we onder andere ook voor Prima, Secundo en het Ermerstrand hebben uitgevoerd en die we nu inzetten voor Wico, kan goed onderbouwd worden of een park vitaal is en wat er voor nodig zou zijn om het park eventueel te revitaliseren. Het geeft belangrijke handvatten om ook de herijking te doen: is revitalisatie nog haalbaar of niet?



2 Plan van aanpak

Methodiek: vitaliteitscan

We maken in dit onderzoek gebruik van het door ons bureau ontwikkelde uitgebreide vitaliteitsscan. Deze scan is opgebouwd uit parameters die een leiden tot een score op de kwaliteit en het recreatieve toekomstperspectief van het bedrijf of park. We hebben zowel een methodiek voor bedrijfsmatig geëxploiteerde parken als voor parken zonder bedrijfsmatig exploitatie.

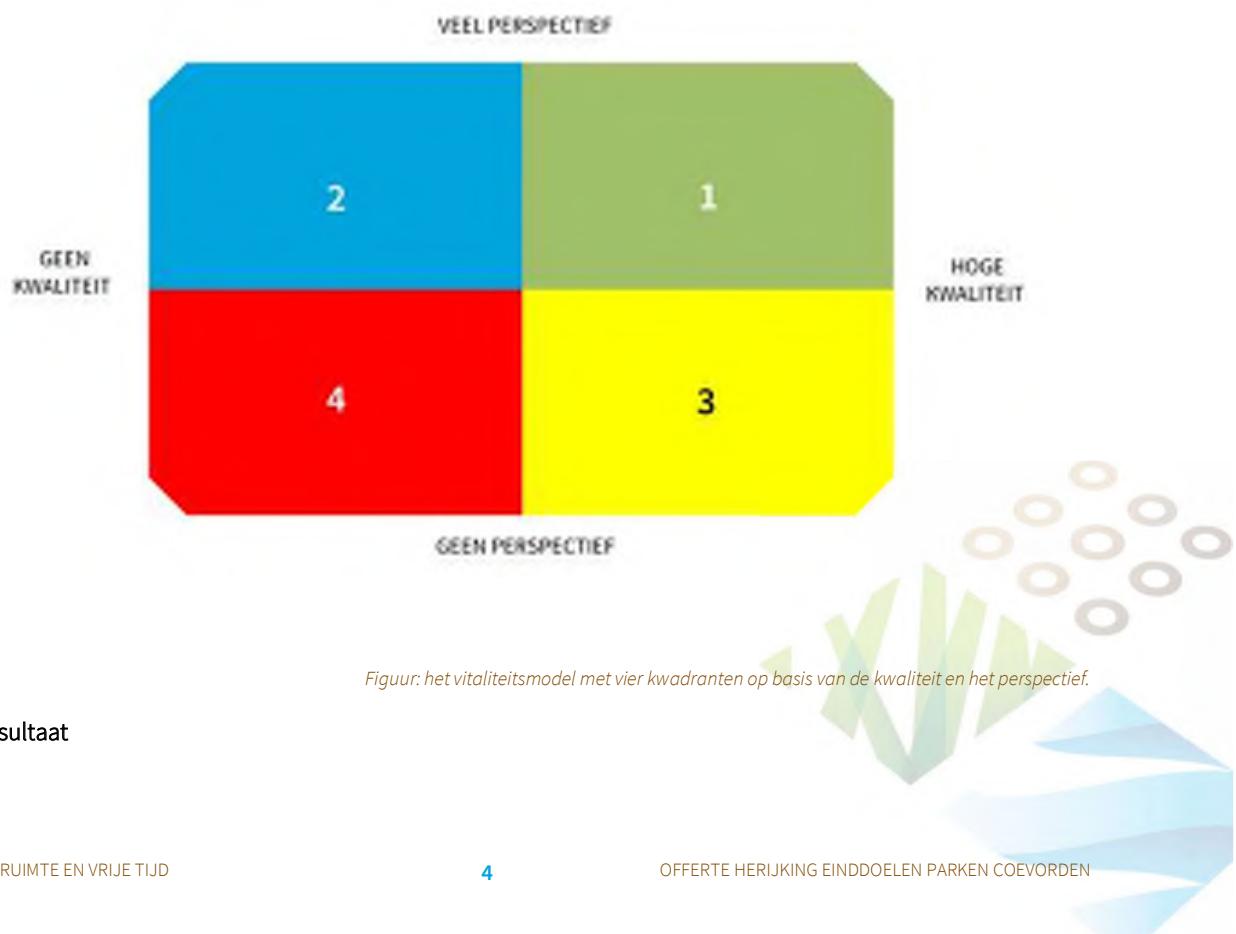
Kwaliteit

Om te bepalen wat de kwaliteit van een park is, kijken we onder meer naar de volgende onderwerpen: gasttevredenheid, onderhoud en uitstraling van het bedrijf, promotie en marketingacties en het ondernemerschap (heeft de ondernemer/ Vereniging van Eigenaren visie en sturing op het bedrijf, wordt er samengewerkt, etc.). Bij niet bedrijfsmatige geëxploiteerde parken kijken we onder andere ook naar de recreatieve beleving op het park en het voorzieningenniveau.

Perspectief

Om het perspectief van een park te bepalen kijken we o.a. naar de visie van de ondernemer of eigenaarsvereniging op de markt, de mate van uitponding en eigenlijk gebruik, de ligging, ambities en investeringsplannen voor de toekomst, de financiële situatie, de bezetting van de accommodaties en het bedrijfsresultaat. Bij niet bedrijfsmatige geëxploiteerde bedrijven, kijken we onder andere ook naar de organisatiegraad van de individuele eigenaren, de gemaakte afspraken en de sturingsmogelijkheden die er zijn op gebruik en onderhoud.

Voor beide aspecten, kwaliteit en perspectief, is een uitgebreid rekenmodel opgezet waarop wij het park kunnen inschalen in het vitaliteitsmodel. We geven het park een plek in het vitaliteitsmodel:



Een vitaliteitsscan geeft een onafhankelijk, zo goed mogelijk onderbouwd oordeel over de vitaliteit van een park. Indien het park inderdaad niet vitaal blijkt te zijn, kunnen we op basis van de scan aangeven wat er nodig is om het park weer te revitaliseren; we krijgen immers inzicht op welke aspecten het park niet goed scoort.

Voorbereiding

Voor we de vitaliteitsscans zelf gaan uitvoeren, vinden we het belangrijk om deze goed met u voor te bereiden. Onze ervaringen [REDACTED] wijzen uit dat deelname van een park nog niet vanzelfsprekend is.

Dat vertraagt het proces enorm en neemt veel tijd in beslag. Waar mogelijk willen we dat bij deze vier parken voorkomen. We stellen daartoe het volgende voor:

- We vragen u om de contactgegevens van de eigenaren van de parken te achterhalen en de contacten te leggen. We willen u vragen het proces vooraf helder te communiceren met de betrokken parken. Hen te informeren over de uit te voeren vitaliteitsscan en het achterliggende doel en hen alvast te vragen om mee te werken aan dit onderzoek
- We stellen voor om de aanpak (wat is een vitaliteitsscan, wat levert het op, hoe werkt het etc.) vooraf een keer in Jip en Janneke taal te presenteren aan de vertegenwoordigers van de vier parken. Inzicht in wat we doen en hoe we onze waarnemingen in de methodiek zo veel mogelijk objectieveren kan eventueel weerstand of ‘angst’ bij vertegenwoordigers wellicht weg nemen. Transparantie is belangrijk om ook het vertrouwen voor een vervolgtraject te behouden.

Omdat het uitvoeren van een vitaliteitsscan medewerking vraagt van parkeigenaar of -vertegenwoordiger, is bovenstaande voorbereiding in onze ogen van belang. Mocht een park onverhooppt niet willen meewerken, dan zoeken we graag met u naar een alternatieve werkwijze, maar is het uitvoeren van een vitaliteitsscan ook niet mogelijk.

Het uitvoeren van de vitaliteitsscan

We bezoeken de vier parken en brengen in kaart hoe de parken scoren in ons vitaliteitsmodel. Om dit te bepalen gaan we in gesprek met één vertegenwoordiger per park (eigenaar, eigenaarsvereniging of andere vertegenwoordiging van het park), waarbij we graag rondgeleid worden om zo een goede indruk te krijgen van de parken. De focus van de scan legt op het zo *feitelijk* mogelijk in kaart brengen van de vitaliteitsparameters; we gaan geen interviews uitvoeren met verschillende stakeholders om de verschillende invalshoeken voor het park te bekijken (NB dat zou wel een belangrijke vervolgstep kunnen zijn).

Onze bevindingen vullen we aan met informatie die online vindbaar is en informatie die u ons kunt aanleveren over gedoogbeschikkingen en signalen die wellicht tot zorgen leiden. We brengen in kaart of het park nog de kwaliteit biedt waar een gast naar op zoek is, en welke zorgen er bestaan over een recreatieve toekomst van het park.

Resultaat

U krijgt van ons per park een bondig hoofddocument, met daarin de conclusies van de vitaliteitsscan en wat dit zou kunnen betekenen voor het al dan niet herijking van de doelen per park en wat daar (op hoofdlijnen) eventueel voor nodig is. De uitgewerkte vitaliteitsscan voegen we als een bijlage toe.

Dit rapport kunt u zien als een onderzoek, waarin we zo objectief mogelijk weergeven hoe het gesteld is met de vitaliteit van het betreffende park. Het betreft in deze fase nog geen gedragen eindbeeld.



3 Organisatie en kosten

3.1 Tijdspad

We zitten als bureau in de luxe positie dat er veel werk op ons af komt. We willen ieder project dat we uitvoeren met kwaliteit en aandacht kunnen doen. Dat betekent helaas dat we niet op korte termijn deze opdracht kunnen oppakken. We kunnen de opdracht in ieder geval in december oppakken en zouden dan in februari de rapportage kunnen opleveren. Mocht er eerder ruimte vrij komen in onze planning, bijvoorbeeld als gevolg van het niet krijgen van bepaalde uitstaande offertes, dan zullen wij uw project voorrang proberen te geven en mogelijk eerder tot uitvoering kunnen overgaan.

3.2 Projectteam

Het onderzoek zal worden geleid door ██████████, senior adviseur en vitaliteitsspecialist bij ons bureau. Hij laat zich daarbij ondersteunen door één van onze adviseurs.

Zie <https://ruimteenvrijetijd.nl/over-ons/> voor een korte beschrijving van onze adviseurs.

3.3 Kosten

Het Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd hanteert voor deze opdracht een gemiddeld dagtarief van € ██████████ (exclusief 21% BTW) en een inzet van ██████████ dagen. De kosten bedragen daarmee €13.500,-.

Mochten er in plaats van 4 parken 3 parken onder de loep worden genomen, dan gaat het om een inzet van €11.000,- ██████████.

Deze kosten zijn exclusief BTW, maar inclusief reis- en verblijfskosten.



4 Ervaring en referenties

4.1 Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, in 2011 opgericht door dhr. J.J. Thijssen en dhr. T. Lycklama, heeft officieel de adviesproducten en -diensten van het Kenniscentrum Recreatie overgenomen. Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd is een adviesbureau op het gebied van vrije tijd, toerisme en recreatie. We richten ons op beleidsvraagstukken voor overheden en marktonderzoek voor het toeristisch-recreatieve bedrijfsleven. Onze diensten ondersteunen ondernemers, beleidsmakers en brancheorganisaties. We helpen met het creëren van een ideaal vrijetijdslandschap en een groeiende vrijetijdseconomie.

Waarom Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd?

Enthousiast, betrokken en deskundig, dat is wat we terugkrijgen van onze opdrachtgevers. Voor ons advies doen we gedegen onderzoek. We zetten onze recreatieve bril op en kruipen in de huid van de recreant of toerist. Dat doen we al jaren en altijd ter plaatse. We zijn hierbij goed op de hoogte van trends op lokaal, regionaal en (inter)nationaal niveau. Het creëren van draagvlak onder belanghebbenden is van essentieel belang voor een effectieve aanpak. Het thema vitaliteit is één van de kernexpertises van ons bureau.

4.2 Referentieprojecten Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Uit diverse studies en opdrachten die wij hebben verricht, blijkt onze relevante ervaring en kennis. Een aantal voorbeelden:

- Opstellen vitaliteitsmeter Vitale Vakantieparken Veluwe
- Vitaliteitsscan Overijssel voor 150 bedrijven
- Uitgebreide vitaliteitsscans voor de gemeente Raalte en Olst-Wijhe
- Vitaliteitsscans Overijssels Vechtdal voor 90 bedrijven
- Vitaliteitsscans Utrecht voor 145 bedrijven
- Vitaliteitsscans Noord-Holland-Noord voor 150 bedrijven
- Vitaliteitsscans Achterhoek voor 147 bedrijven
- Coaching Kwaliteitsteam Veluwe
- Coaching Recreatie Expert Team Drenthe
- Regionale vitaliteitsonderzoeken Twente, Drenthe, Veluwe
- Verschillende uitgebreide vitaliteitsscans in het Rivierengebied
- Opstellen verschillende revitaliseringsplannen

Meer referenties vindt u op onze website www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: Eddy Schottert
Verzonden: donderdag 27 juli 2023 12:50
[REDACTED]
Aan:
Onderwerp: FW: opdracht
Bijlagen: opdracht toezegging VVPC 20231207.docx; Programma contract VVPC d 2.0.pdf; Uitvoeringsplan en fase I VVPC d 2.0.pdf; Bijlage bij Uitvoeringsplan en fase I VVPC c 3.0 VERTROUWELIJK.pdf; Rapportage herbeoordeling parken en planning voorjaar 2022.pdf

Jou vergeten in de cc mee te nemen,

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



*Programmamanager Duurzaamheid en
Vitale Vakantieparken Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden*
[REDACTED]



Van: Eddy Schottert

Verzonden: donderdag 27 juli 2023 12:50

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

Onderwerp: opdracht

Hallo [REDACTED],

Nav ons telefoongesprek in de bijlage de uitwerking van de toezegging aan de raad.

Kan je aangeven wat de kosten zijn voor het uitvoeren van deze opdracht. Vanaf morgen ben ik met vakantie en lees mijn mail onregelmatig maar gezien het belang wil ik wel graag het akkoord kunnen geven. Zie je antwoord daarom graag tegemoet.

De documenten waar het programma is gebaseerd heb ik al toegevoegd. Het rapport heroverweging is later door het programmateam opgesteld.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag en zie je reactie graag tegemoet!

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



*Programmamanager Duurzaamheid en
Vitale Vakantieparken Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden*



Van: Eddy Schottert
Verzonden: woensdag 2 augustus 2023 17:43
Aan: [REDACTED]
CC:
Onderwerp: Re: opdracht

Hallo [REDACTED],

Werk het maar uit ik zie de offerte wel tegemoet en zou fijn als de uitvoering eerder zou kunnen dan eind vh jaar.
Dan kan ik het ook meenemen in de budgettenronde voor 2024.

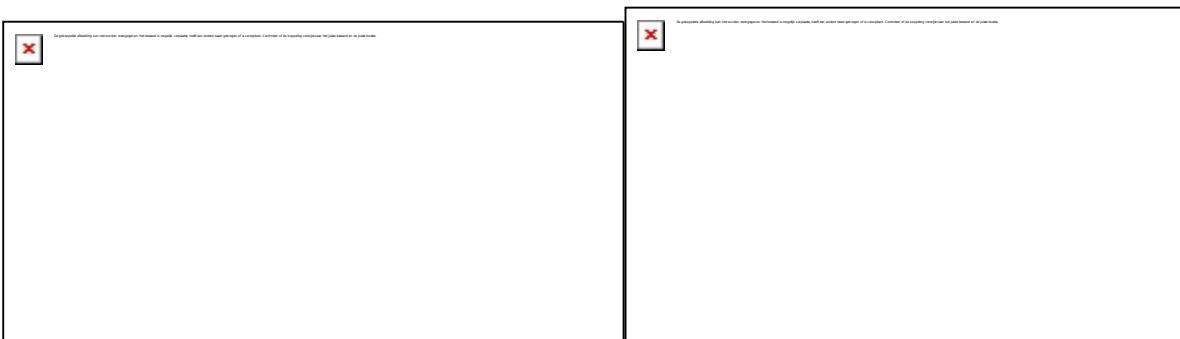
Jij ook fijne vakantie!
Grt
Eddy

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



*Programmamanager Duurzaamheid en
Vitale Vakantieparken Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden*
[REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: Wednesday, August 2, 2023 4:20:26 PM
Aan: Eddy Schottert <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]>
Onderwerp: RE: opdracht

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!

Hoi Eddy,

Dank voor je reactie, ondanks je vakantie. Goed om te weten dat het om vier (mogelijk drie) parken gaat. Ik snap je wens om gesprekken uit te stellen. Voor een goede vitaliteitsscan is het echter wel belangrijk dat je in ieder geval één vertegenwoordiger van een park spreekt, maar gericht op feitelijke informatie, en niet direct over meningen/ideeën etc. Ik ben het met je eens dat je die gesprekken beter op een later moment kan voeren, als je echt met de parken aan de slag zou gaan.

Voor 3 parken zou je daarmee uit komen op ongeveer 10 dagen inzet, voor 4 parken op ongeveer 12,5. Wil je dat we dat in een korte offerte gaan uitwerken? Houd er dus wel rekening mee dat de planning bij ons al vrij vol zit; houd rekening met start eind dit jaar op zijn vroegst (tenzij er eerder ruimte vrijkomt, we hebben wat uitstaande offertes waar we nog nieuws over moeten krijgen).

Laat maar weten, dan werk ik dat na mijn vakantie (14 augustus) voor je uit. Heeft het meer haast, trek dan even bij [REDACTED] aan de bel. Ik reserveer vast voor de zekerheid wat ruimte in onze planning, zodat die niet vergeven wordt aan andere projecten in de tussentijd.

Fijne vakantie nog!

[REDACTED]

Senior adviseur & partner

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Tel. [REDACTED]

[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl

www.ruimteenvrijetijd.nl

NB: per 1 april 2023 zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem



Van: Eddy Schottert <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: woensdag 2 augustus 2023 09:30

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

CC: M [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: opdracht

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED],

Het gaat om de volgende parken:

- De Tilkampen, Gees Tilweg
- Toenakkers, Meppen
- Binnenveld, in de volksmond Brinkskamp, Waterveensweg Oosterhesselen
- Zuiderveld, Witte Menweg Geesbrug

In de bijlage ook de toelichting bestemmingsplannen.

Over Zuiderveld twijfel ik omdat we daar al in gesprek zijn maar we niet verder komen.

Ik ben het met je eens dat het beter is om het goed te doen dan half. Een bezoek op het park is prima maar in dit stadium hoeven nog geen gesprekken te worden gevoerd met eigenaar/eigenaren. Enerzijds omdat wij als gemeente zelf eerst beter beeld moeten hebben, verzoek raad. De gesprekken met eigenaren komen in een later stadium wel wanneer het project wordt opgestart.

Ik zie jullie reactie wel tegemoet.

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



Programmamanager Duurzaamheid en

Vitale Vakantieparken Coevorden

Projectleider Vitale Vakantieparken

Kasteel 1, Coevorden



Van: [REDACTED] [@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: dinsdag 1 augustus 2023 14:06
Aan: Eddy Schottert \[@coevorden.nl>
CC: \\[REDACTED\\] \\[@ruimteenvrijetijd.nl>
Onderwerp: RE: opdracht\\]\\(mailto:\\[REDACTED\\]@ruimteenvrijetijd.nl\\)\]\(mailto:\[REDACTED\]@coevorden.nl\)](mailto:@ruimteenvrijetijd.nl)

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!

Beste Eddy,

Denk jij er nog aan om mij nog te mailen over welke parken het precies gaat? Ik durf het je nauwelijks te vragen tijdens je vakantie, maar je gaf immers zelf aan dat je het liefst snel inzicht hebt in de mogelijkheden 😊.

We bespraken vorige week al even dat waar je op zoek naar bent, op vraag van de raad, is een eventuele herijking van de einddoelen (transformeren, revitaliseren, excelleren) van een aantal parken (ongeveer 5 à 6?): zijn dat nog de juiste doelen of is er reden om deze bij te stellen? Aanvankelijk was jouw inschatting dat dit binnen enkele dagen wel mogelijk zou moeten zijn. In het gesprek gaf ik je aan dat mijn advies zou zijn om dit niet 'half' te doen, maar als je het doet goed te doen. Immers: dat toekomstperspectief per park ligt in veel gevallen uitermate gevoelig, zie de ervaringen bij Ermerstrand/Primo/Secundo en Wico. Als wij zouden zeggen dat een park dat eerst voor transformatie in aanmerking zou komen nu als revitaliseringspark zien of andersom, dan kan dat erg gevoelig liggen en moet je dat ook goed kunnen onderbouwen. Dat lukt niet vanaf het bureau alleen in mijn ogen.

Mijn advies zou dan ook zijn om per park dat je heroverweegt een **verdiepende vitaliteitsscan** uit te voeren, eigenlijk wat we ook (als onderdeel van een groter geheel) hebben gedaan voor bijv. Primo en Ermerstrand. In zo'n scan geef je op basis van kwaliteit en perspectief aan waar een park qua vitaliteit staat en wat het meest logische toekomstdoel zou kunnen zijn én wat daar voor nodig is. Je duikt er echt even in en brengt de belangrijkste parameters in kaart.

Dan heb je een onderbouwd perspectief voor de toekomst, herijkt op de huidige situatie.

Dat is echter wel wat meer werk dan enkele dagen, omdat je ongeveer 4 dagen per park nodig hebt, op basis van 1 scan. Door zaken slim te combineren, kan je wel een efficiëntieslag maken (bijvoorbeeld bij het bezoeken van de parken), maar kom je toch al snel uit op 3 tot 3,5 dagen per park en dat vraagt dan ook een ander financieel plaatje. Ik heb geen idee of een dergelijk kostenplaatje voor jullie ook te financieren is of dat je daar echt heel anders naar kijkt? Je zou eventueel ook kunnen nadenken of er specifieke aanleiding is om bij een aantal parken nog te kijken naar het einddoel: als er bij jullie geen twijfel is bij park a en b, maar wel bij c en d, dan kan je ook gericht alleen c en d onder de loep nemen, snap je wat ik bedoel.

Voor 5 à 6 parken zou je daarmee uitkomen op een kostenplaatje met een inzet van tussen de 15 en 20 dagen, dus zo rond de 15.000 tot 20.000 euro. Ik kan me voorstellen dat een dergelijk voorstel helemaal niet is wat je in gedachten hebt (maar misschien ook wel)? Vandaar ook de gedachte om eventueel gericht 1 of 2 parken onder de loep te nemen? Geef maar aan of dit voor jullie passend is en waar je voorkeur naar uit zou gaan.

Dan de planning: juist ook omdat het mogelijk wat veelomvattend is: er is een grote kans dat we dit niet meer in het najaar kunnen oppakken, wellicht wel gedeeltelijk, maar dat hangt ook samen met een aantal uitstaande offertes. Je zou er voor de zekerheid vanuit moeten gaan dat je dan echt in het begin van het nieuwe jaar zou komen als je het door ons wilt laten uitvoeren. Nu hoop ik dat dat niet op voorhand al een grote belemmering is?

Laat maar even weten wat inhoudelijk/financieel je voorkeur heeft, of dit ook aansprekend en passend zou zijn, en wanneer het echt zou moeten plaats vinden. Dan zouden we ook al kunnen kijken of we tijd en ruimte (onder voorbehoud) in onze planning moeten reserveren.

NB ik ben zelf vanaf donderdag nog anderhalve week met vakantie, in die tussentijd is [REDACTED] aan het werk en ook bereikbaar, kan hier goed over meedenken. Anders ben ik dus nog morgen aan het werk en dan weer, fulltime, vanaf 14 augustus.

Groet,

Senior adviseur & partner
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel. [REDACTED]
[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

NB: per 1 april 2023 zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem



Van: Eddy Schottert [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 27 juli 2023 12:50

Aan: [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>

Onderwerp: opdracht

Hallo [REDACTED],

Na ons telefoongesprek in de bijlage de uitwerking van de toezegging aan de raad.

Kan je aangeven wat de kosten zijn voor het uitvoeren van deze opdracht. Vanaf morgen ben ik met vakantie en lees mijn mail onregelmatig maar gezien het belang wil ik wel graag het akkoord kunnen geven. Zie je antwoord daarom graag tegemoet.

De documenten waar het programma is gebaseerd heb ik al toegevoegd. Het rapport heroverweging is later door het programmateam opgesteld.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag en zie je reactie graag tegemoet!

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



Programmamanager Duurzaamheid en

Vitale Vakantieparken Coevorden

Projectleider Vitale Vakantieparken

Kasteel 1, Coevorden



Van: Eddy Schottert
Verzonden: woensdag 2 augustus 2023 09:30
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: opdracht
Bijlagen: bestemmingsplan Zuiderveld Geesbrug.pdf; bestemmingsplan binnenveld.pdf; bestemmingsplan Toenakkers.pdf; bestemmingsplan tilkampen.pdf

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED],

Het gaat om de volgende parken:

- De Tilkampen, Gees Tilweg
- Toenakkers, Meppen
- Binnenveld, in de volksmond Brinkskamp, Waterveensweg Oosterhesselen
- Zuiderveld, Witte Menweg Geesbrug

In de bijlage ook de toelichting bestemmingsplannen.

Over Zuiderveld twijfel ik omdat we daar al in gesprek zijn maar we niet verder komen.

Ik ben het met je eens dat het beter is om het goed te doen dan half. Een bezoek op het park is prima maar in dit stadium hoeven nog geen gesprekken te worden gevoerd met eigenaar/eigenaren. Enerzijds omdat wij als gemeente zelf eerst beter beeld moeten hebben, verzoek raad. De gesprekken met eigenaren komen in een later stadium wel wanneer het project wordt opgestart.

Ik zie jullie reactie wel tegemoet.

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



Programmamanager Duurzaamheid en
Vitale Vakantieparken Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden
[REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: dinsdag 1 augustus 2023 14:06
Aan: Eddy Schottert <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Onderwerp: RE: opdracht

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!

Beste Eddy,

Denk jij er nog aan om mij nog te mailen over welke parken het precies gaat? Ik durf het je nauwelijks te vragen tijdens je vakantie, maar je gaf immers zelf aan dat je het liefst snel inzicht hebt in de mogelijkheden 😊.

We bespraken vorige week al even dat waar je op zoek naar bent, op vraag van de raad, is een eventuele herijking van de einddoelen (transformeren, revitaliseren, excelleren) van een aantal parken (ongeveer 5 à 6?): zijn dat nog de juiste doelen of is er reden om deze bij te stellen? Aanvankelijk was jouw inschatting dat dit binnen enkele dagen wel mogelijk zou moeten zijn. In het gesprek gaf ik je aan dat mijn advies zou zijn om dit niet 'half' te doen, maar als je het doet goed te doen. Immers: dat toekomstperspectief per park ligt in veel gevallen uitermate gevoelig, zie de ervaringen bij Ermerstrand/Primo/Secundo en Wico. Als wij zouden zeggen dat een park dat eerst voor transformatie in aanmerking zou komen nu als revitaliseringspark zien of andersom, dan kan dat erg gevoelig liggen en moet je dat ook goed kunnen onderbouwen. Dat lukt niet vanaf het bureau alleen in mijn ogen.

Mijn advies zou dan ook zijn om per park dat je heroverweegt een **verdiepende vitaliteitsscan** uit te voeren, eigenlijk wat we ook (als onderdeel van een groter geheel) hebben gedaan voor bijv. Primo en Ermerstrand. In zo'n scan geef je op basis van kwaliteit en perspectief aan waar een park qua vitaliteit staat en wat het meest logische toekomstdoel zou kunnen zijn én wat daar voor nodig is. Je duikt er echt even in en brengt de belangrijkste parameters in kaart.

Dan heb je een onderbouwd perspectief voor de toekomst, herijkt op de huidige situatie.

Dat is echter wel wat meer werk dan enkele dagen, omdat je ongeveer 4 dagen per park nodig hebt, op basis van 1 scan. Door zaken slim te combineren, kan je wel een efficiëntieslag maken (bijvoorbeeld bij het bezoeken van de parken), maar kom je toch al snel uit op 3 tot 3,5 dagen per park en dat vraagt dan ook een ander financieel plaatje. Ik heb geen idee of een dergelijk kostenplaatje voor jullie ook te financieren is of dat je daar echt heel anders naar kijkt? Je zou eventueel ook kunnen nadenken of er specifieke aanleiding is om bij een aantal parken nog te kijken naar het einddoel: als er bij jullie geen twijfel is bij park a en b, maar wel bij c en d, dan kan je ook gericht alleen c en d onder de loep nemen, snap je wat ik bedoel.

Voor 5 à 6 parken zou je daarmee uitkomen op een kostenplaatje met een inzet van tussen de 15 en 20 dagen, dus zo rond de 15.000 tot 20.000 euro. Ik kan me voorstellen dat een dergelijk voorstel helemaal niet is wat je in gedachten hebt (maar misschien ook wel)? Vandaar ook de gedachte om eventueel gericht 1 of 2 parken onder de loep te nemen? Geef maar aan of dit voor jullie passend is en waar je voorkeur naar uit zou gaan.

Dan de planning: juist ook omdat het mogelijk wat veelomvattend is: er is een grote kans dat we dit niet meer in het najaar kunnen oppakken, wellicht wel gedeeltelijk, maar dat hangt ook samen met een aantal uitstaande offertes. Je zou er voor de zekerheid vanuit moeten gaan dat je dan echt in het begin van het nieuwe jaar zou komen als je het door ons wilt laten uitvoeren. Nu hoop ik dat dat niet op voorhand al een grote belemmering is?

Laat maar even weten wat inhoudelijk/financieel je voorkeur heeft, of dit ook aansprekend en passend zou zijn, en wanneer het echt zou moeten plaats vinden. Dan zouden we ook al kunnen kijken of we tijd en ruimte (onder voorbehoud) in onze planning moeten reserveren.

NB ik ben zelf vanaf donderdag nog anderhalve week met vakantie, in die tussentijd is Martijn aan het werk en ook bereikbaar, kan hier goed over meedenken. Anders ben ik dus nog morgen aan het werk en dan weer, fulltime, vanaf 14 augustus.

Groet,

Senior adviseur & partner
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel. [REDACTED]
[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl
www.ruimteenvrijetijd.nl

NB: per 1 april 2023 zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem



Van: Eddy Schottert [REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 27 juli 2023 12:50

Aan: [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>

Onderwerp: opdracht

Hallo [REDACTED],

Na ons telefoongesprek in de bijlage de uitwerking van de toezegging aan de raad.

Kan je aangeven wat de kosten zijn voor het uitvoeren van deze opdracht. Vanaf morgen ben ik met vakantie en lees mijn mail onregelmatig maar gezien het belang wil ik wel graag het akkoord kunnen geven. Zie je antwoord daarom graag tegemoet.

De documenten waar het programma is gebaseerd heb ik al toegevoegd. Het rapport heroverweging is later door het programmateam opgesteld.

Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag en zie je reactie graag tegemoet!

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



Programmamanager Duurzaamheid en

Vitale Vakantieparken Coevorden

Projectleider Vitale Vakantieparken

Kasteel 1, Coevorden



Bestemmingsplan

Geesbrug, Witte Menweg, Bungalowpark Het Zuiderveld

Toelichting

Gemeente Coevorden

Datum: 3 februari 2015
Projectnummer: 100152
ID:NL.IMRO.0109.300BP00009-0003

**s a
b**

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Plangebied	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Situatie plangebied	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Water	19
4.3	Archeologie	22
4.4	Cultuurhistorie	23
4.5	Flora en fauna	24
5	Juridische toelichting en regels	26
5.1	Juridische opzet van het plan	26
5.2	Terrein ‘Geesbrug, Witte Menweg, Bungalowpark Het Zuiderveld’	28
6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden werkt sinds 2002 aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. In dat kader worden nu de bestemmingsplannen geactualiseerd van 15 recreatieterreinen in de gemeente. Naast het feit dat een nieuwe regeling nodig is om actuele ruimtelijke ontwikkelingen op de recreatieterreinen te kunnen handhaven, worden de bestemmingsplannen opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Op verschillende recreatieterreinen van de gemeente Coevorden wordt permanent gewoond. Ook op het recreatieterrein Het Zuiderfeld is sprake van permanente bewoning. Permanente bewoning heeft een grote impact op de uitstraling en inrichting van recreatieterreinen. Voorliggend bestemmingsplan bevat bepalingen die permanente bewoning tegengaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de situaties waar sprake is van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning. Deze permanente bewoning is in dit specifieke geval gereguleerd via het afgeven van (26) persoonsgebonden beschikkingen.

Daarnaast heeft de gemeente behoefte aan een nieuwe regeling waarbinnen een kwaliteitsslag van de terreinen mogelijk is. Per recreatieterrein wordt het bestemmingsplan geactualiseerd waarbij een nieuwe regeling wordt ontwikkeld die enerzijds eenduidigheid biedt in het beheer van recreatieterreinen in de gemeente en anderzijds ruimte biedt voor een goede beheerssituatie van afzonderlijke terreinen.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het recreatiepark ‘Bungalowpark Het Zuiderfeld’.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het westen van de gemeente Coevorden, ten noorden van de kern Geesbrug. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door natuurgebied. Naast bos bestaat dit gebied ook uit natuur in de vorm van heidevelden. Aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de Witte Menweg. Het restaurant ‘Gasterij Het Geeserveld’ behoort niet tot het plangebied; hiervoor wordt een apart bestemmingsplan opgesteld. Op navolgende luchtfoto is Bungalowpark Het Zuiderfeld weergegeven. Daarnaast is een afbeelding van de entree van het park opgenomen.



*Omgeving
plangebied*
Bron: Google Earth



Foto entree Bungalowpark Het Zuiderveld *Bron: Google Streetview*

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de toenmalige gemeente Oosterhesselen van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhesselen op 8 oktober 1996. In deze regeling is het plangebied opgenomen. Daarnaast is het facetbestemmingsplan uniforme regeling recreatie woonverblijven van de gemeente Coevorden van toepassing.

Dit plan is door de raad van de gemeente Coevorden goedgekeurd op 9 november 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 2005. In dit facetbestemmingsplan zijn voor wat betreft gebruik en bouwen nadere regels gesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft de planologische randvoorwaarden, zoals water en bodem, milieuaspecten, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Plangebied

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Coevorden en is ingedeeld bij de kern Geesbrug. Deze kern ligt ten zuiden van het plangebied. Aan de zuidkant van het recreatieterrein ‘Bungalowpark Het Zuiderveld’ liggen met name agrarische gronden. Ten noorden van het plangebied zijn natuurgebieden gelegen. Het park grenst aan het heidegebied De Hoge Stoep en daarnaast aan circa 1100 hectare bos (boswachterij Gees). Het landschap maakt deel uit van het zogenaamde Coulissenlandschap met een grote diversiteit. Het landschap heeft een halfopen uitstraling dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van houtwallen en –singels.



*Landschap ten zuiden van
'Bungalowpark Het Zuiderveld'
Bron: Google Streetview*

2.2 Situatie plangebied

Bungalowpark Het Zuiderveld is een kleinschalig recreatiepark bestaande uit vrijstaande bungalows met ongeveer 1000 m² eigen tuin. In totaal zijn er ongeveer 100 recreatiewoningen aanwezig. Op het park zijn enkele gebouwen gelegen die gebruikt worden voor beheer en onderhoud van het terrein. Op het park zijn ook een restaurant en een bedrijfswoning aanwezig. Dit restaurant, ‘Gasterij het Geeserveld’, stond aanvankelijk uitsluitend ten dienste van het bungalowpark. Tegenwoordig is het restaurant echter ook gericht op gasten van buitenaf. Om dit mogelijk te maken, is het bestemmingsplan “Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)” opgesteld. Dit bestemmingsplan werd op 27 juni 2013 onherroepelijk. Het restaurant en de bedrijfswoning maken onderdeel uit van dit onherroepelijke bestemmingsplan en zijn daarom buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan gelaten. Rondom het park ligt een groensingel die de afscheiding vormt met het omliggende landschap. Binnen het bestemmingsplan zijn geen uitbreidingsmogelijkheden voor meer recreatiewoningen op het terrein.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekraft, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie riksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekraft van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg.
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De riksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden riksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het recreatiepark vast. Het plan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en laat geen grootschalige bouwmogelijkheden of wijzigingen toe. Ook geldt dat dit bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de uitvoering van de doelstellingen uit het riksbeleid. Nationale belangen worden niet geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

Het Barro stelt geen beperkende bepalingen die doorwerken in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

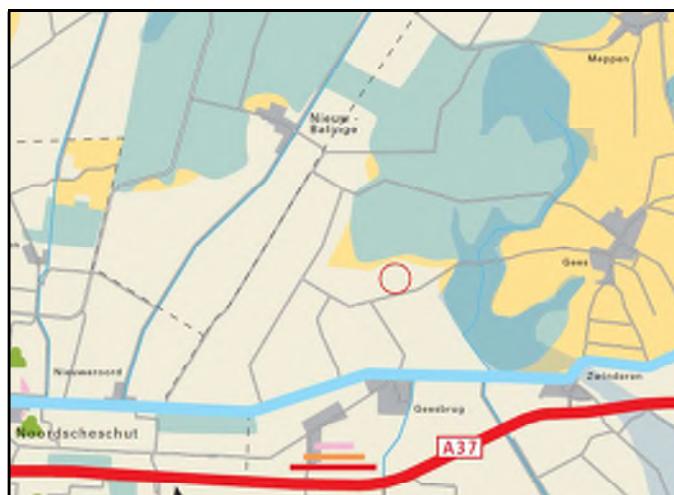
3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe

Op 2 juni 2010 heeft de provincie Drenthe een omgevingsvisie goedgekeurd. Met deze omgevingsvisie wil de provincie binnen de kaders van de Wro zelf actief aan de slag vanuit de basishouding 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landselijk niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en uitwerkingen van het collegrogramma van Gedeputeerde Staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd. De omgevingsvisie is uitgewerkt in een omgevingsverordening.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De missie van de provincie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.



Uitsnede omgevingsvisie (bron: provincie Drenthe)

Het plangebied ligt op grond van de visiekaart in het landbouw gebied. In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het ‘medegebruik’ van het platteland door de gehele samenleving groter. Voorbeelden zijn toerisme en recreatie, educatie, genieten van natuur, ruimte en stilte en authentieke voedingsproducten. Op deze manier wordt het platteland als het ware een producent van belevenissen. Ten slotte heeft het platteland zich in de loop der jaren ook bewezen als (innovatieve) kraamkamer voor het mkb en kunst en cultuur.

Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure. Daarnaast bieden wij ruimte aan kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

Ecologische hoofdstructuur

De langetermijnstrategie van de provincie Drenthe voor het realiseren van de EHS richt zich op het meer robuust maken van deze structuur. Met een robuuste EHS wordt bereikt dat de kwaliteit van de natuur zich duurzaam verbetert. Door de natuur in een robuuste EHS te concentreren, ondervinden andere functies (vooral landbouw en recreatie) hier minder beperkingen van. Het streven is dat de EHS in staat is om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. De provincie is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de EHS. Gemeenten en waterschappen zijn verantwoordelijk voor natuurwaarden buiten de EHS. Een gedeeld belang is dus een actueel natuurinformatiebestand, het delen van beleid- en beheerskennis en het onderhouden van maatschappelijk draagvlak (waaronder de inzet van vrijwilligers en natuurorganisaties).

Bij het robuust maken van de EHS richt de provincie zich op vier aspecten:

- Het realiseren van grotere, aaneengesloten natuurgebieden en het laten vervallen van de EHS-status voor kleinere, verspreid liggende gebieden;
- Het versterken van de verbindingen in het netwerk, in combinatie met het verminderen van het aantal verbindingen;
- Bij het verbinden van gebieden zo veel mogelijk gebruik maken van de beekdalen;
- Het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden buiten de EHS door de ‘doorlaatbaarheid’ van het tussenliggende landschap te verbeteren, onder andere door invulling te geven aan het concept ‘klimaatmantels’.

Recreatiebeleid

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor vindt de provincie het van belang dat er in haar diversiteit een totaalproduct aangeboden wordt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en bijdragend aan een bruisend Drenthe. Het is van belang om in dat toeristische totaalproduct Drenthe te investeren. De provincie wil dat het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief wordt verbeterd en vernieuwd. Permanente bewoning past hier niet in: “*Een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbeperkingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan*”. De fo-

cus ligt op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe.

De provincie heeft aangegeven welk gebied vooral als versterkingsgebied voor recreatie wordt geschouwd. Hier wordt ingezet op het versterken en eventueel uitbreiden van bestaande recreatiebedrijven. Het plangebied ligt in het zogenaamde versterkingsgebied. De systematiek van de SER-ladder wordt toegepast in het recreatiebeleid. Daarnaast wordt de aanpak van het project 'Natuurlijke recreatie Drenthe' voortgezet. In de komende periode wordt onderzocht of aanvullende initiatieven nodig zijn om de kwaliteit verder te verbeteren. Voor wat betreft nieuwe initiatieven is een grootschalige uitbreiding mogelijk mits deze een duidelijke aanvulling vormt op het bestaande aanbod en deze worden gerealiseerd in het versterkingsgebied.

Het accent wordt gelegd op het versterken en ontwikkelen van de kleinschalige verblijfsrecreatie. Gemeenten krijgen ruimere mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten voor recreatie.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in de omgevingsverordening aangegeven dat nieuwvestiging niet is toegestaan binnen de EHS of de zone robuuste landbouw. Recreatielocaties aan de rand van deze zones zijn wel toegestaan. Daarnaast mag een ruimtelijk plan niet voorzien in permanente bewoning van recreatieverblijven.

Toets plan

Het plan bestaat uit een herziening van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen in een gebied met als functie landbouw. Op grond van dit beleid is het recreatieve gebruik ook mogelijk in dit gebied. Het plangebied grenst aan de EHS. Met dit plan worden echter geen wijzigingen mogelijk gemaakt waardoor een significante aantasting van onderhavig plan op de EHS kan worden uitgesloten.

Op recreatiepark Het Zuiderveld is sprake van permanente bewoning. Permanente bewoning van recreatieverblijven is in strijd met het provinciaal beleid. Ook het gemeentelijk beleid spreekt zich uit tegen permanente bewoning van recreatieverblijven. Zie paragraaf 3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010). Op grond van dit beleid, zijn 26 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven. Deze zijn in een lijst in de bijlage bij de regels opgenomen. Het plan past daarmee in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2012-2022

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende tien jaar.

De structuurvisie omvat in elk geval de volgende doelstellingen:

Behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten

Coevorden ligt in een uniek beekdalenlandschap voorzien van waardevolle essen-complexen. De gemeente bezit bovendien karakteristieke randveenontginningen en twee Belvedèregebieden. Eén hiervan is het gebied 'Aalden en omgeving', dat een zeer hoge landschappelijke status heeft. De gemeente Coevorden wil aan deze zone meer landschappelijke kwaliteit toevoegen, waarmee er meer toeristisch recreatieve potentie ontstaat. Het tweede Belvedèregebied ligt ten zuidoosten van de gemeente en is door de oliewinning in dit gebied een uitstekende plaats voor het ontwikkelen van duurzame energie. Dit symboliseert de wil van de gemeente om vernieuwend te zijn en om duurzaamheid, milieu en de omgeving kansen te geven. Het landschap en de cultuurhistorie dragen daardoor voor een belangrijk deel bij aan het grote en gedifferentieerde aanbod van recreatiemogelijkheden in de gemeente. Het behoud en versterken van deze kwaliteiten versterkt de identiteit en uitstraling van de gemeente.

Inspelen op de opkomende leisure-industrie

Binnen de gemeente Coevorden is sprake van een groeiende groep ouderen die meer tijd en geld heeft om te besteden. Het aantal overnachtingen in de Bed&Breakfast-sector neemt dan ook gestaag toe. Een blik op deze toeristen leert dat er een stijging zichtbaar is in het uitgavenpatroon van dagtoeristen. Daarnaast is er een groeiende belangstelling zichtbaar voor natuur, landschap en cultuurhistorie. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan een toegenomen vraag naar recreatie met elementen van gezondheid en zorg in het kader van de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Daarnaast biedt de groeiende vraag naar rust en ontstressingsmogelijkheden kansen, zeker in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten die de gemeente herbergt. Bestaande kampeerterreinen krijgen hiervoor de ruimte om aan schaalvergroting te doen in het licht van kwaliteitsverbetering.

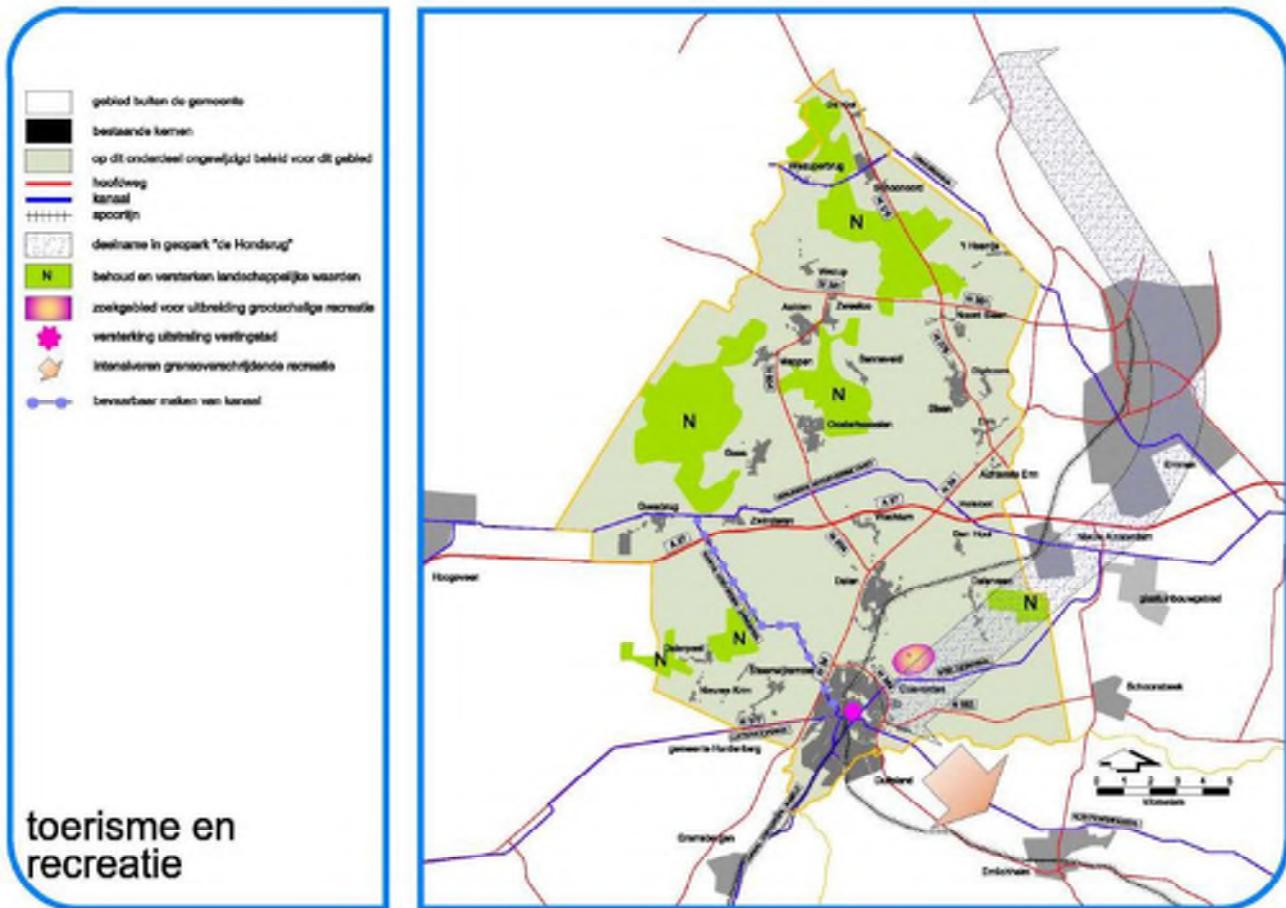
Toerisme en recreatie kent volgens de structuurvisie binnen in de gemeente Coevorden sterke en zwakke punten. Sterke punten zijn:

- Het hoge aantal overnachtingen in de gemeente;
- Een kwalitatief goed aanbod van voorzieningen;
- Een veel en gedifferentieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden;
- Vele fiets- en wandelroutes doorkruisen de gemeente;
- Rijk aanbod aan sfeervolle dorpen, natuur en cultuurlandschap;
- De komst van Plopsa Indoor Coevorden;
- Tracé Pieterpad dat door de gemeente loopt.

De zwakke punten, waarop ingespeeld wordt in de genoemde doelstellingen, zijn volgens de structuurvisie:

- Er zijn (te) weinig hotels;
- Het gebied heeft geen sterke identiteit en uitstraling;
- Een kwaliteitsachterstand in de recreatieve voorzieningen.

De doelstellingen van de gemeente zoals weergegeven in de structuurvisie zijn zichtbaar gemaakt in de volgende kaart:



Overzicht doelstellingen toerisme en recreatie (bron: Structuurvisie Coevorden 2012-2022)

3.3.2 Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015

De gemeente Coevorden heeft een beleidsnota opgesteld voor het recreatie en toerisme beleid. Recreatie en toerisme is een belangrijk economisch speerpunt binnen de gemeente waardoor een beleidsnota wenselijk is. Het beleid sluit aan op de ‘Kadernota Buitengewoon Platteland’ en de beleidsnota ‘Cultuur....alles van waarde’. De doelstelling van de beleidsnota is om meer werkgelegenheid in de sector te ontwikkelen en meer bestedingen te creëren. Daarbij moet rekening worden gehouden met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners. Het beleid richt zich op een drietal speerpunten.

1. Cultuurhistorie: het gaat om het mede inzetten van kunst, cultuur en cultuurhistorie om de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied te versterken.
 2. Plattelandstoerisme: het gaat om de beleving van het platteland als sfeerbeeld. De beleving van het platteland wordt uitgedrukt in goed gastheerschap, comfortabel vertoeven, gemoedelijkheid, authenticiteit, gezond, actief, wellness en zorg.
 3. Actief toerisme: het gaat om het ontwikkelen van aantrekkelijke routestructuren voor de verschillende vormen van actieve recreatie (zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden etc.), waarbij de toepassing van digitale technologie

(bijvoorbeeld GPS) en geavanceerde audiovisuele middelen (luisterpalen/audiotour) een belangrijke functie krijgen.

Het aantal overnachtingen in 2007 bedroeg ruim 1,4 miljoen. Coevorden is daarmee koploper in het aantal overnachtingen binnen de Drentse gemeenten. Van alle vormen van overnachtingen in Coevorden is het aandeel van de vakantiebungalo's maar liefst 75%. Dit is een relatief groot gedeelte, bijna twee keer zoveel als in de gehele provincie. Het aandeel overnachtingen op kampeerterreinen komt daarna op een kleine 20%. De rest van de overnachtingen vindt plaats in groepsaccommodaties, hotels en bed and breakfast accommodaties. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel dag- als verblijfstoeristen. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn. De gemeente ziet mogelijkheden voor vergroting van het aantal overnachtingsmogelijkheden.

De gemeente hecht belang aan de balans tussen toeristische ontwikkelingen en het woon- en leefklimaat. Er zijn vooral kansen in het uitbreiden van het kwalitatief hoogwaardig en kleinschalige aanbod. Met kleinere accommodaties als kleinschalig kamperen en bed and breakfast kan het (kort) verblijf in de gemeente gestimuleerd worden. Daarnaast vraagt de toerist ook steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Men wil het gevoel hebben geen nummer te zijn. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan hierop ingespeeld worden. De gemeente wil ondernemers hiervoor meer ruimte en mogelijkheden bieden.

3.3.3 Welstandsnota Coevorden (2012)

De gemeente Coevorden heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Deze nota vormt het beoordelingskader waaraan bouwontwikkelingen worden getoetst. Voor verschillende gebieden en gebouwen zijn verschillende criteria opgesteld. In de nota is specifiek welstandsbeleid opgenomen voor de recreatieterreinen. De welstandscriteria voor recreatieterreinen zijn de zogenaamde 'niveau-3' criteria. Wensbeeld is dat de bebouwing zo min mogelijk opvalt in het landschap. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermende beplanting. Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat. De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010)

Op 17 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Coevorden de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden" vastgesteld. Deze beleidsregels maken het mogelijk dat bewoners van recreatieverblijven die kunnen aantonen er al voor 31 oktober 2003 te wonen onder een gedoogsituatie in de recreatiewoning mogen blijven wonen. Alle bewoners van recreatieverblijven die na deze datum in een recreatiewoning zijn komen te wonen moeten de permanente bewoning staken. Voor bewoners die tussen 31 oktober 2003 en 23 maart 2007 in een recreatiewoning zijn komen te wonen heeft de gemeente Coevorden een tijdelijke gedoogregeling opgenomen. Op deze manier hebben deze bewoners de tijd om vervangende woonruimte te vinden. De bewoners die na 23 maart 2007 een recreatiewoning zijn gaan bewonen hadden op de hoogte kunnen zijn

van het voornemen van de gemeente om actief te gaan handhaven tegen deze ongewenste vorm van bewoning en wordt derhalve minder tijd geboden.

Dit beleid heeft daarentegen ook tot gevolg dat de gemeente Coevorden gefaseerd optreedt tegen permanente bewoning van recreatieverblijven ingeval de bewoners niet in aanmerking komen voor een gedoogbeschikking. De gemeente Coevorden schrijft de bewoners die niet in aanmerking komen voor een (tijdelijke) persoonsgebonden beschikking gefaseerd aan en zal waar nodig bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen gebruiken.

3.3.5 *Het kapitaal van Coevorden. Erfgoednota (2012)*

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wetelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet alleen gewaarborgd door het opleggen van regels en voorschriften, is de overtuiging van het college. Dat vormde de drijfveer achter het opstellen van de Erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ (2012).

De erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ uit 2012 is een verdere uitwerking van de Cultuurnota ‘Alles van waarde...’ (2007 – 2011) – waarin is het voornemen opgenomen om een cultuurhistorische inventarisatie (CHI) uit te voeren – en de beleidsnota All-Inclusive (2010-2015) voor recreatie en toerisme. In de titel van deze erfgoednota ‘Het Kapitaal van Coevorden’ komt niet alleen het historische belang maar ook het economische belang van het erfgoed van Coevorden tot uiting. Het doel van deze erfgoednota is dan ook om bekendheid te geven aan dit kapitaal en hiervan gebruik te maken bij ontwikkelingen in de gemeente. In de erfgoednota worden de volgende karakteristieken in de gemeente aangeduid als waardevol:

Coevorden-stad

De historische stadskern van Coevorden bezit relicten van middeleeuwse structuren binnen de nog in grote mate aanwezige structuur van de zeventiende-eeuwse vesting. In de bebouwing zijn de vele recente ingrepen nadrukkelijk aanwezig maar resteert ook een belangrijke collectie historische gebouwen.

Esdorpen en hallehuisboerderijen

Opmerkelijk zijn de vele in essentie nog vrij gave historische esdorpen met als belangrijkste voorbeelden Gees, Meppen, Aalden, Benneveld, Wachtum, Noord-Sleen en Zwinderen.

Veenontginningen en kanalen

Bijzonder karakteristiek is het landschap van de veenontginningen uit de negentiende en twintigste eeuw in de gemeente Coevorden. Het betreft een weids landschap met rechte wegen en kanalen in het westelijke en noordoostelijke deel van de gemeente.

Havezathe de Klencke

De historische buitenplaats Havezathe De Klencke met landbouw- en bospercelen, boerderijen etc. is het enige ‘landgoed’ van betekenis in de gemeente Coevorden.

De geïnventariseerde cultuurhistorische objecten hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek. Ze zijn in eerste instantie in het veld geselecteerd aan de hand van een set architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke (ensemble) waarderingscriteria en de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheidswaarde.

Deze aspecten zijn verwoord in de volgende vijf criteria:

1. het belang van het object als onderdeel van het cultuurhistorisch beeld van de omgeving; ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde, bijvoorbeeld in relatie tot een beschermd stads- of dorpsgezicht en beschermde monumenten;
2. het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege de opmerkelijke ligging/zichtlijnen dan wel als landmark;
3. het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de gebiedseigen functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied;
4. het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;
5. het belang van het object vanwege de kenmerkende/ bijzondere/zeldzame bouwstijl en/of vorm.

De erfgoednota stelt zich ten doel deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te versterken en te koppelen aan recreatie en toerisme. Uitgangspunt hierbij is om de economische slagkracht van deze kwaliteiten en het bewustzijn onder bewoners en bezoekers te vergroten. De ambitie die de gemeente hierin tentoonspreidt is om de gemeente Coevorden tot een aantrekkelijke gemeente te maken voor wonen, werken en recreëren met als grootste attractie het cultuurhistorische en landschappelijke kapitaal.

3.3.6 Toets plan

De gemeente Coevorden wil de komende jaren investeren in de kwaliteit van de recreatie. De aantrekkelijkheid moet worden bevorderd door een meer divers aanbod en investering in kwaliteit. Voorliggend plan biedt een voldoende mate van flexibiliteit waardoor een kwaliteitsslag gemaakt kan worden.

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Alleen gevallen waarvoor een permanente gedoogbeschikking verleend is, worden middels voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. Er zijn 26 personen die een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben voor permanente bewoning. Deze personen komen onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Dat betekent dat deze personen permanent mogen wonen in het recreatieverblijf. Op de lange termijn zal permanente bewoning dan ook niet meer aan de orde zijn.

Hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Planologische randvoorwaarden

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee bij recht geen ruimtelijke veranderingen worden beoogd te realiseren. Het accent ligt op behoud en ontwikkeling van hoofdzakelijk bestaande functies. Bij bestaande locaties worden, bij recht, geen uitbreidingen toegestaan op nieuwe locaties. Deze haalbaarheidstoets heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven zijn.

4.1 Milieuaspecten

Er worden bij recht geen uitbreidingen van de terreinen toegestaan. Haalbaarheidsonderzoeken worden zodoende niet noodzakelijk geacht.

4.1.1 Bodem

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan. Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een andere situatie. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenis mate' en 'niet in betekenis mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenis mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een toename van verkeer e.d. Dit heeft dan ook geen nadelige effecten op de bestaande luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van rechtstreekse ontwikkelingen binnen zones uit de Wet geluidhinder. Een onderzoek is dan ook achterwege gelaten. Het aspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

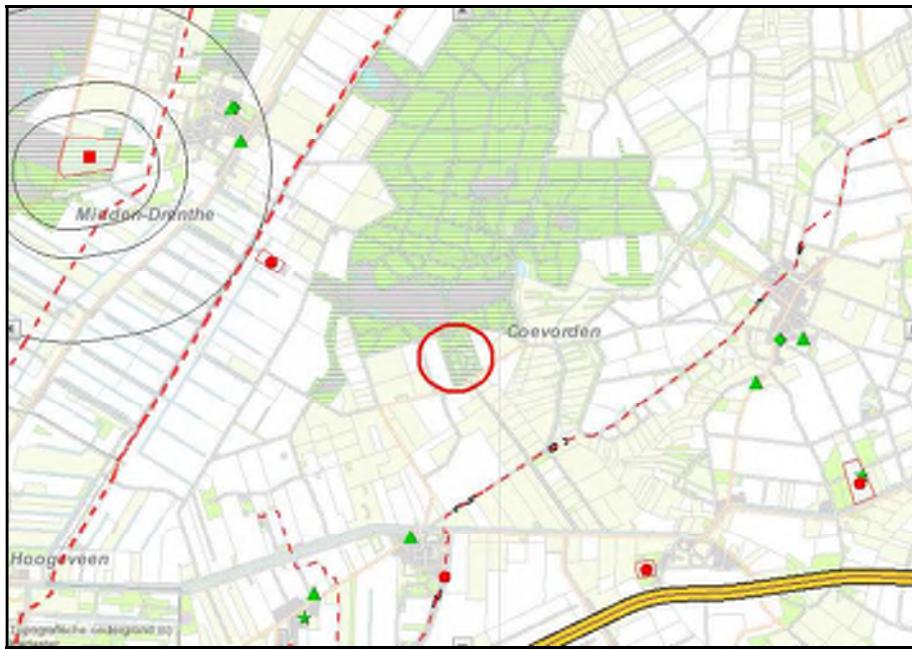
Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het riksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca, parkeerterreinen en recreatieterreinen.

Er wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is een contour niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar richtwaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (stb. 250, 2004) is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

Navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied.



Uitsnede risicokaart (bron: gemeente Coevorden)

Op grond van de risicokaart zijn er geen inrichtingen die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.1.5 Milieuzonering

Voorliggend plan biedt bij recht geen mogelijkheden om nieuwe milieubelastende functies te realiseren welke van invloed kunnen zijn op gevoelige functies. In de omgeving van het plangebied zijn echter wel een paarden recreatieverblijf en een zorgboerderij gevestigd. Aangezien in het plangebied slechts de bestaande situatie opnieuw wordt vastgelegd hoeft er geen beoordeling plaats te vinden. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Water

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde 'watertoets' in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en de Handreiking watertoets ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde 'Waterparagraaf'.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten.

Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese 'Kaderrichtlijn Water'. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Waterschap Rijn en IJssel behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan meest relevante waterbeleid is hieronder opgenomen.

4.2.1 Waterbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied ligt in het deelgebied Hoog Nederland.

Regionaal waterplan provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar waterbeleid opgenomen in de omgevingsvisie. In het regionaal waterplan formuleert de provincie haar strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook wordt in het water plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen gegeven. Er wordt ingegaan op de functie van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's. In de Waterwet staat dat het regionaal waterplan eens per zes jaar moet worden herzien. Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau.

In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen.

Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van dit regionaal waterplan. Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo zet de provincie het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voort. Ook worden de beken zo natuurlijk mogelijk ingericht, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden. Van provinciaal belang is:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen;

- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater;
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur;
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Waterbeheerplan Waterschap Velt en Vecht

De gemeente Coevorden maakt deel uit van het waterschap Velt en Vecht. Het Waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan gemeente Coevorden

De gemeente Coevorden heeft haar waterbeleid verankerd in het Waterplan 2006-2010. Dit beleidsdocument is in 2009 door de gemeente geactualiseerd. In 2006 is er door een breed samengestelde projectorganisatie met verschillende werkgroepen en diverse belanghebbenden een intensief overleg gevoerd, waarna een beleidsvisie Water is opgesteld voor 2006-2010. Door middel van een uitgebreide analyse van knelpunten, kansen en van het gezamenlijk formuleren van doelen en streefbeelden is een actieplan opgesteld.

De inzet was niet alleen het kunnen beschikken over een gemeentelijk beleidsvisie voor het grondgebied van de gemeente Coevorden, maar ook het onderzoeken in hoeverre de afstemming en samenwerking tussen alle betrokken organisaties en de communicatie met burgers en belanghebbenden ten aanzien van het waterbeheer kon worden verbeterd. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsvisie Water was gelegen in diverse ontwikkelingen zoals complexe ruimtevragen, een veranderend klimaat, Nationale en Europese Wet- en regelgeving.

Het gemeentelijke waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's die verder invulling geven aan het waterbeleid van de gemeente. Thema's die spelen voor de gemeente als waterbeheerder zijn: ruimtegebruik, riolering, stedelijk water als onderdeel van waterlichaam, beheer openbare ruimte, vergunningen, bodem- en grondwater- saneringen en onttrekkingen.

4.2.2 Watertoets

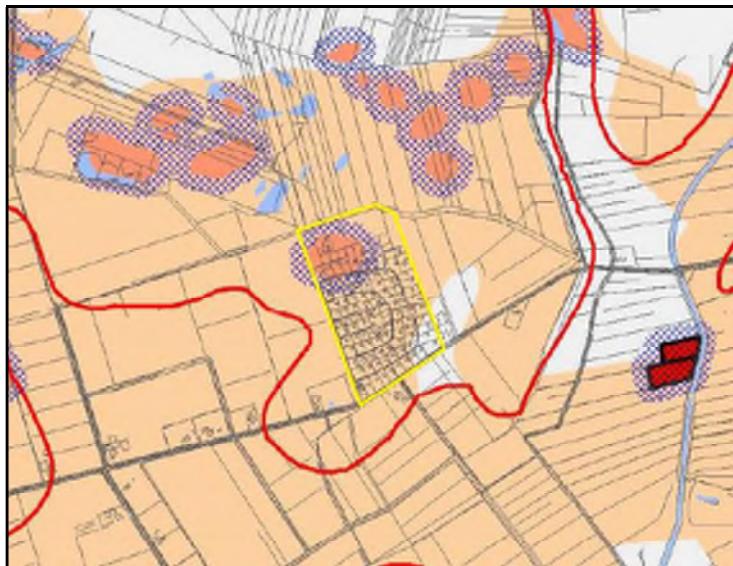
In voorliggend plan worden bij recht geen uitbreidingen op nieuwe locaties toegestaan. Voorliggend plan heeft zodoende geen effect op de waterhuishouding in het plangebied. Om ervoor te zorgen dat het waterbelang wordt gewaarborgd, wordt het waterschap ten tijde van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro bij de planvorming betrokken.

4.3 Archeologie

Onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is de verplichting tot het openen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. In het kader van het Europese Verdrag van Valletta, ook bekend als het Verdrag van Malta (Ministeries van WVC & BZ, 1992), en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988, is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen een toets te maken voor eventuele archeologische resten en cultuurhistorische objecten. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.1 Toets plan

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Coevorden is er sprake van een middelhoge archeologische verwachting in het plangebied. De gemeente wijst het plangebied aan als ‘zone 2’: gebieden met zandige en venige beekdalbodem en de (celtic fields) Noord-Sleen/Achteres, Erm/Ermerzand, Oosterhesselen. Het plangebied is geen AMK-terrein en is zodoende niet aangewezen als archeologisch monument. Voor zone-2-gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen boven 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Hiervoor is in de regels van dit bestemmingsplan een dubbelbestemming ‘Waarde archeologie – archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Coevorden met in het geel aangegeven het plangebied. In blauw gearceerd de bufferzone behorende bij het AMK-terrein in het noorden van het plangebied (zalmkleur). Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Coevorden.

In het noorden van het plangebied ligt een AMK-terrein voor agrarische doeleinden met 'Waarde archeologie 3'. Hiervoor geldt een onderzoekverplichting bij bodemkundige ingrepen die dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld. Datzelfde geldt voor de daar omheen liggende bufferzone die deels in het plangebied ligt. In deze bufferzone gelden de onderzoeksverplichtingen zoals die zijn opgesteld voor het door de buffer omgeven gebied.

Het voorliggend plan legt de bestaande situatie van het terrein vast. Hierdoor worden eventueel aanwezige waarden in de ondergrond niet (verder) aangetast. Nader onderzoek voor het aspect archeologie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgescreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat 'behoud door ontwikkeling' centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

4.4.1 Toets plan

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen objecten van cultuurhistorische waarde en/of monumenten. Ook bevindt het plangebied zich niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht.

De geschiedenis van Geesbrug is vrij recent. Op de plaats waar het kanaal uitmondt in de Verlengde Hoogeveense Vaart bevindt zich Geesbrug. Ontstaan in 1860 na de aanleg van een brug over de Verlengde Hoogeveensche Vaart, in 1864 gevolgd door een verharde weg van Hoogeveen naar Coevorden. Na 1945 ontstond een nieuwe woonkern ten zuiden van het kanaal als woonplaats voor arbeiders uit het Geeser- en Zwinderse Veld.

In de periode na WOII werd de landbouw steeds grootschaliger en rationeler van opzet waardoor behoefte ontstond aan grotere en regelmatiger kavels. Om hier aan tegemoet te komen vonden verschillende ruilverkavelingsprojecten plaats, waarbij het landschap opnieuw ingedeeld werd. Soms verdween de oorspronkelijke verkaveling geheel, terwijl in andere gevallen wel gestreefd werd naar een (gedeeltelijk) behoud daarvan. De in de beekdalen gelegen waterlopen werden hierbij over het algemeen rechtgetrokken en gekanaliseerd. Hierdoor bezit de omgeving van het plangebied weinig cultuurhistorische waarde. Nader onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechtern, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

4.5.2 Toets plan

In de omgeving van het plangebied (circa 3,5 kilometer) ligt het Natura-2000 gebied Mantingerzand. Het beheersgericht bestemmen van het park ‘Bungalowpark Het Zuiderveld’ heeft echter geen gevolgen voor dit natuurgebied. Het natuurgebied grenzend aan het park maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beschrijving van het provinciale beleid in hoofdstuk 3.

4.5.3 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

4.5.4 Toets plan

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermden soorten.

Het voorliggende plan is vooral gericht op het beheersmatig bestemmen van de huidige situatie. Door het vastleggen van de huidige (planologische) situatie wordt het effect op de aangrenzende EHS niet anders.

5 Juridische toelichting en regels

In dit hoofdstuk wordt de regeling toegelicht die voor de verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden ontwikkeld is. De regeling kent een algemeen deel dat voor alle recreatieterreinen in de gemeente van toepassing is. Daarnaast zijn de regels, om aan de specifieke situatie van een terrein te voldoen, uitgewerkt voor elk recreatieterrein. In dit bestemmingsplan wordt dan ook de specifieke regeling van ‘Bungalowpark Het Zuiderveld’ toegelicht.

5.1 Juridische opzet van het plan

5.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

5.1.2 *De verbeelding*

De verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens).

5.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot en met 12) bevat de algemene regels van het plan zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking toe te staan van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om

een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen kan een advies van een onafhankelijk deskundige worden verlangd.

5.2 Terrein ‘Geesbrug, Witte Menweg, Bungalowpark Het Zuiderveld’

In deze paragraaf worden de bestemmingen toegelicht die in het plan zijn opgenomen.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting rondom het bungalowpark. Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Natuur

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke waarde, landschappelijke waarde en ecologische waarden. Ook is bosbouw en extensief recreatief medegebruik toegestaan en de bestaande infrastructuur en agrarisch gebruik. Binnen de bestemming Natuur mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van vogelkijkhutten.

Recreatie

Binnen de voor recreatie aangewezen gronden zijn 104 recreatiewoningen toeestaan. Daarnaast mogen beheer- en dienstgebouwen worden gebouwd. Binnen de bestemming zijn ook bijbehorende gebouwen, bouwwerken, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven toegestaan.

Voor recreatiewoningen geldt een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 3 meter. De oppervlakte van de woning, met aangebouwde bijbehorend bouwwerken, bedraagt maximaal 100 m². Beheer- en dienstgebouwen hebben een bouwhoogte van 7 meter en een goothoogte van 4 meter.

De hoofdregel is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor bestaande situaties waar wel permanent wordt gewoond. Dit betreft persoonsgebonden uitzonderingen. De persoonsgebonden uitzonderingen zijn geregeld door een uitzondering op te nemen bij het overgangsrecht. De gevallen die hiervoor in aanmerking komen zijn opgenomen in een lijst als bijlage bij de regels. Voor de personen die op deze lijst staan is geregeld dat de illegale permanente bewoning wordt omgezet in overgangsrecht.

Waarde - Archeologie 3

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart hebben enkele gronden gelegen in het plangebied archeologische waarden. Daarom zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen bouwwerken met een diepte van meer dan 0,3 uitsluitend worden gebouwd als de aanvrager een bureau-onderzoek heeft overlegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en

burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

Op de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor enkele gronden gelegen in het plangebied dat archeologische waarden worden verwacht. Ter bescherming van deze waarden geldt voor deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.

Bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, kunnen worden opgericht mits de aanvrager een bureau-onderzoek heeft laten uitvoeren door een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuw ontwikkelingen mogelijk. De gronden zijn in particulier eigendom. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat daarom niet ter discussie.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening staat wanneer er sprake is van een bouwplan (bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer nieuwe woningen). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan lag van 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens zijn de vooroverlegpartners geïnformeerd over de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

6.2.1 *Inspraak*

Inspraakreactie 1

Opmerking:

Op de plankaart is de actuele topografie niet weergegeven. De percelen van de nieuw gebouwde en nog te bouwen bungalows en de daarbij behorende ontsluitingsweg, zijn niet ingetekend.

Antwoord:

De verbeelding is gemaakt op basis van de meest actuele ondergrond. Het kan inderdaad voorkomen dat de laatste ontwikkelingen hierop nog niet zijn verwerkt.

Opmerking:

Het aantal bungalows dat permanent wordt bewoond, is in de laatste jaren gestaag gegroeid. Het is die groei, en de daarmee gepaard gaande karakterverandering van het park, die zorgt voor toenemende irritatie bij een groot aantal leden die het park primair voor recreatie gebruiken. Daarnaast wordt verzocht het recent optredende verschijnsel van langdurige verhuur voor niet-recreatieve doeleinden, met het nieuwe bestemmingsplan tegen te gaan. Het gaat hierbij met name om directe en indirecte verhuur aan werknemers van buiten de regio.

Antwoord:

Permanente bewoning wordt binnen de gemeente alleen gedoogd in die gevallen dat de bewoners reeds voor 31 oktober 2003 en sindsdien onafgebroken permanent wonen in een recreatieverblijf. Het gaat hier om persoonsgebonden gedoogbeschikkingen, die niet overdraagbaar zijn. Met andere woorden: op het moment dat de perma-

nente bewoning door deze personen eindigt, is permanente bewoning niet langer toegestaan. Op termijn zal de permanente bewoning dan ook verdwijnen.

Langdurige verhuur voor niet-recreatieve doeleinden is op grond van de regels bij het bestemmingsplan niet toegestaan. De bestemmingsomschrijving geeft immers aan dat de gronden bestemd zijn voor ‘verblijfsrecreatie’. Niet-recreatieve doeleinden passen hier niet binnen.

Opmerking:

In de toelichting wordt onder Rijksbeleid Wet vergunning onrechtmatige bewoning Recreatiewoningen beschreven. Het voorontwerpbestemmingsplan vermeldt dat de Gemeente Coevorden persoonsgebonden beschikkingen heeft verleend aan personen die in aanmerking komen voor deze regeling. In relatie tot deze passage is de Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010), onduidelijk. Er blijkt niet onweerlegbaar uit of personen die vanaf 31 oktober 2003 onafgebroken onrechtmatig een recreatiwoning hebben bewoond, nu wél of niet in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

Antwoord:

Wet vergunning onrechtmatige bewoning Recreatiewoningen is uiteindelijk ingetrokken. De gemeente heeft wel eigen beleid in de vorm van de Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven. Hieruit blijkt duidelijk dat personen die vanaf 2003 onafgebroken een recreatiwoning hebben bewoond in aanmerking komen voor een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Deze persoonsgebonden gedoogbeschikkingen zijn ook daadwerkelijk verleend. Een lijst van verleende gedoogbeschikkingen is als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan gevoegd.

Opmerking:

In dit verband behoeft ook het Overgangsrecht, artikel 11, aandacht. Uit artikel 11.2.1 zou kunnen worden afgeleid dat bestaand gebruik, dus ook illegale bewoning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet. Wij willen er bij u op aandringen deze passage te verduidelijken om misverstanden te voorkomen.

Antwoord:

In artikel 11.2.1 staat inderdaad dat “*gebruik dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet*”. In artikel 11.2.4 staat echter dat dit niet geldt voor “*het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan*”. Hieruit blijkt duidelijk dat illegale bewoning dus niet mag worden voortgezet.

Artikel 11.3 (persoonsgebonden overgangsrecht) van de regels is wel aangepast. In plaats van een verwijzing naar een aanduiding op de verbeelding, wordt nu verwezen naar een lijst die als bijlage bij de regels is gevoegd. In artikel 11.3 wordt opgenomen dat het gebruik van Recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning mag worden voortgezet door personen die op 31 oktober 2003 een recreatiwoning permanent bewoonden en beschikken over een persoonsgebonden gedoogbeschikking.

Opmerking:

In de begripsomschrijvingen wordt uitgegaan van bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen. Op Het Zuiderveld wordt ongeveer de helft van de bungalows door de eigenaren zelf - dus niet commercieel - voor recreatie gebruikt, als vakantiehuis of als tweede woning. Gevraagd wordt naar een duidelijke omschrijving van het begrip 'recreatie'.

Antwoord:

Met het begrip bedrijfsmatige exploitatie wordt bedoeld het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Dit gaat uit van wisselende gebruikers. Het is zeer wel mogelijk dat de recreatiewoningen op het Zuiderfeld slechts als vakantiehuis gebruikt worden door de eigenaren van de recreatiewoningen. Het gebruik als vakantiehuis is toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen. De gemeente vindt het niet redelijk om nu de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te leggen. Dit komt daarom te vervallen in de bestemmingsomschrijving.

In dit bestemmingsplan gaat het bij de bestemming 'Recreatie' om verblijfsrecreatie. Verblijfsrecreatie gaat ervan uit dat de aanwezige recreatiewoningen gebruikt worden voor recreatieve doeleinden. Meer specifiek gaat het erom dat de recreatiewoningen niet aangewend mogen worden ten behoeve van permanente bewoning. De recreatiewoningen mogen dus niet als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats gebruikt worden.

Opmerking:

De vereniging ziet graag een nadere tijdsbepaling in deze definitie opgenomen over de permanente bewoning. Is er sprake van 'niet permanente' bewoning wanneer een persoon vele maanden, zelfs langer dan een jaar, in een recreatiewoning verblijft en deze alleen voor langere tijd verlaat, bijvoorbeeld om elders zijn vakantie door te brengen?

Reactie:

Van permanente bewoning is sprake als een recreatiewoning als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats gebruikt worden. In de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens is vastgelegd wanneer er sprake is van hoofdverblijf.

Opmerking:

Aangedrongen wordt op enkele specifieke gebruiksregels om ook de langdurige verhuur, met name voor niet-recreatief gebruik, aan banden te leggen.

Antwoord:

In de regels is opgenomen dat recreatiewoningen gebruikt moeten worden ten behoeve van de recreatie en dat het gebruik als hoofdverblijf niet is toegestaan. Bij langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik is er sprake van strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan dus handhavend optreden wanneer er sprake is van langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik

Opmerking:

Er is onvoldoende aandacht voor het verschijnsel 'tweede woning', dat met name onder het groeiende aantal welgestelde ouderen oprukt. De aanvankelijk duidelijke functie- en gebruiksverschillen tussen een eerste en een tweede woning, vervagen. Er is steeds meer sprake van woonforensisme. De aanwezigheid van meer tweede woningen in de gemeente kan immers een antwoord zijn op dreigende leegstand en verlies van voorzieningen.

Antwoord:

Het gebruik als 'tweede woning' is toegestaan, zolang de recreatiewoningen maar niet gebruikt worden als hoofdverblijf. Wanneer de 'tweede woning' feitelijk gebruikt wordt als hoofdverblijf is de ruimtelijke impact ook gelijk aan een 'reguliere' woning. De gemeente vindt dit niet wenselijk.

Opmerking:

Ook de overlast die langdurige verhuur soms met zich meebrengt tast het recreatieve karakter van Het Zuiderfeld ernstig aan. Langdurig verhuur is, naar wij begrijpen, ook in strijd met het gemeentelijk beleid dat Coevorden wil positioneren als een centrum van toerisme en recreatie.

Antwoord:

Zoals eerder aangegeven, het bestemmingsplan staat alleen recreatief verblijf toe. Bij langdurige verhuur is er vaak sprake van permanente bewoning. Dit is inderdaad in strijd met het gemeentelijk beleid. De gemeente staat dit daarom ook niet toe.

Inpraakreactie 2

Opmerking:

Er wordt gewezen op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (nr. 201007465) wat het huidige horecabedrijf op het park Zuiderfeld toelaatbaar maakte. De consequenties van deze uitspraak zullen moeten worden doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan, waarbij ook inhoudelijke consequenties aan de uitspraak verbonden moeten worden. Het gebruik van de bebouwing waarin thans nog het horecabedrijf aanwezig is, kan niet los gezien worden van de recreatieve bestemming. Het voorliggende plan lijkt daar ten onrechte nog vanuit te gaan. Verzocht wordt het gebruik van de betrokken bebouwing in overeenstemming te brengen met de geldende recreatieve doeleinden. Voor het nieuwe plan betekent dit onder meer dat er niet in een tweede dienstwoning dient te worden voorzien. Deze bouwmogelijkheid dient te vervallen.

Antwoord:

Reclant heeft het over de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)". Dit bestemmingsplan was opgesteld om het mogelijk te maken dat het ter plaatse aanwezige restaurant 'Gasterij het Geeserveld' ook gebruikt mag worden als restaurant voor personen die niet op het recreatieterrein 'Het Zuiderfeld' verblijven.

De Afdeling overwoog dat het besluit niet deugdelijk gemotiveerd was en onthield goedkeuring aan het plan. Naar aanleiding van dit besluit van de Afdeling, is een nieuw bestemmingsplan, het bestemmingsplan opgesteld met een nadere motivering. Ook hier tegen stelde reclamant beroep in. Inmiddels is bekend dat beroep ongegrond is verklaard. Daarmee is ‘Gasterij het Geeserveld’ inmiddels gelegaliseerd.

Gasterij het Geeserveld is dus vastgelegd in een recente planologische regeling. Het is daarom niet zinvol om dit restaurant toe te voegen aan het plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet overigens niet in de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning. Slechts bij Gasterij het Geeserveld is een bedrijfswoning mogelijk. Dit is echter reeds vastgelegd in het onherroepelijke bestemmingsplan “Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)”.

Opmerking:

Veel bungalows worden als tweede woning gebruikt of in een hoedanigheid van natuurlijk persoon geëxploiteerd voor de verhuur door recreanten en vakantiegangers. Hoe wil de gemeente een bedrijfsmatig gebruik binnen de planperiode realiseren? Het plan brengt met de voorgenomen regeling het huidige legale gebruik onder het overgangsrecht. Dit is niet wenselijk en zal ook leiden tot planschade. Het voorschrijven van een bedrijfsmatige exploitatie is niet nodig om het recreatieve gebruik te verzekeren. Ook dan is een strijdig gebruik in de vorm van bijvoorbeeld huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten niet te voorkomen. Een consequent toezicht op de naleving en handhaving is de enige weg waارlangs een bestemming gehandhaafd kan worden.

Antwoord:

Met het begrip bedrijfsmatige exploitatie wordt bedoeld het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer c.q. exploitatie, dat in de regels aangegeven recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt. Dit gaat uit van wisselende gebruikers. Het is zeer wel mogelijk dat de recreatiwoningen op het Zuiderveld slechts als vakantiehuis gebruikt worden door de eigenaren van de recreatiwoningen. Het gebruik als vakantiehuis is toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen. De gemeente vindt het niet redelijk om nu de eis van bedrijfsmatige exploitatie op te leggen. Dit komt daarom te vervallen in de bestemmingsomschrijving.

De gemeente erkent dat het voorkomen van strijdig gebruik enkel is te voorkomen door toezicht op de naleving en de handhaving van de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schrijft voor dat de recreatiwoningen slechts gebruikt mogen worden ten behoeve van recreatief verblijf en dat permanente bewoning dus niet is toegestaan. De gemeente heeft dus de mogelijkheid om handhavend op te treden wanneer er bijvoorbeeld sprake is van huisvesting van buitenlandse arbeidskrachten. Dit valt immers niet binnen de omschrijving van recreatief verblijf.

Inpraakreactie 3

Opmerking:

Door de gebruikte huisnummering is het niet geheel duidelijk hoever het bestemmingsplan zich precies strekt.

Antwoord:

Bij volgende publicaties zal hiermee rekening gehouden worden.

Opmerking:

Op welke wijze en door wie wordt de functie van de beheer- en dienstgebouwen bepaald.

Antwoord:

De beheer- en dienstgebouwen mogen slechts gebruikt worden voor functies die ten dienste staan van het recreatieterrein. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

Opmerking:

In de planregels wordt in artikel 5.3 de indruk gewekt dat er behalve voor permanente bewoning voor andere vormen van niet-recreatief gebruik iets geregeld kan worden. Artikel 11 verduidelijkt dit niet. Verzocht wordt een verwijzing te maken naar de Beleidsregels permanente bewoning recreatiewoningen gemeente Coevorden.

Antwoord:

De redactie van artikel 5.3. wordt naar aanleiding van dit deel van de zienswijze als volgt aangepast: *“Specifieke gebruiksregels: Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik en laten gebruiken van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.”* Artikel 11 betreft het overgangsrecht. De beleidsregels permanente bewoning recreatiewoningen van de gemeente Coevorden, zijn daar waar ruimtelijke relevant, vertaald in dit bestemmingsplan.

Opmerking:

In het verlengde van de BAG-wetgeving is sprake van een goede administratieve vindbaarheid van personen. In hoeverre wordt hieraan voldaan bij onreglementair, niet-recreatief langdurige verhuur. En worden dan wel de verschuldigde belastingen voldaan?

Antwoord:

Dit zijn zaken die niet worden vastgelegd in een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan legt slechts vast dat niet-recreatief landurig verblijf niet is toegestaan.

Opmerking:

Er is praktisch gezien weinig verschil tussen permanente bewoning en langdurige verhuur. Wel zijn er behoorlijk verschillen waarneembaar in gedrags- en uitgavenpatronen.

Antwoord:

In de regels is opgenomen dat recreatiewoningen gebruikt moeten worden ten behoeve van de recreatie en dat het gebruik als hoofdverblijf niet is toegestaan. Bij langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik is er sprake van strijd met het bestemmingsplan. De gemeente kan dus handhavend optreden wanneer er sprake is van langdurige verhuur voor niet-recreatief gebruik

Reclamant diende op 4 september 2011 een aanvullende reactie in. Deze aanvulling is buiten de termijn ingediend en daarom niet in behandeling genomen. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan kan reclamant de aangevoerde gronden in zijn zienswijze aanhalen.

Inpraakreactie 4

Opmerking:

In het plan wordt de Gasterij Het Geeserveld gemist. Deze is onlosmakelijk verbonden met park Het Zuiderveld, sterker nog het maakt er deel van uit en ligt binnen de zo vaak genoemde groensingel rondom het park. Zeker ook gezien een recente uitspraak van De Raad van State en het feit dat De Gasterij en verplicht lid is van onze VvE en zonder dat lidmaatschap geen gebruik kan/mag maken van onze parkeermogelijkheden, behoort De Gasterij tot het plangebied.

Antwoord:

Reclamant heeft het over de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan "Witte Menweg 4b, Geesbrug (Gasterij Het Geeserveld)". Dit bestemmingsplan was opgesteld om het mogelijk te maken dat het ter plaatse aanwezige restaurant 'Gasterij het Geeserveld' ook gebruikt mag worden als restaurant voor personen die niet op het recreatieterrein 'Het Zuiderveld' verblijven.

De Afdeling overwoog dat het besluit niet deugdelijk gemotiveerd was en onthield goedkeuring aan het plan. Naar aanleiding van dit besluit van de Afdeling, is een nieuw bestemmingsplan, het bestemmingsplan opgesteld met een nadere motivering. Ook hiertegen stelde reclamant beroep in. Inmiddels is bekend dat beroep ongegrond is verklaard. Daarmee is 'Gasterij het Geeserveld' inmiddels gelegaliseerd.

Gasterij het Geeserveld is dus vastgelegd in een recente planologische regeling. De Gasterij is niet langer onlosmakelijk verbonden met het recreatieterrein 'Het Zuiderveld'. Het is niet zinvol om dit restaurant toe te voegen aan het plangebied.

Opmerking:

In de toelichting wordt gesproken over recreatiepark Het Zuiderveld. Vanuit het verleden werd altijd de benaming Bungalowpark Het Zuiderveld gebruikt.

Antwoord:

Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

Opmerking:

Er wordt gesproken over een nog eventueel te bouwen dienstwoning. Dit is onjuist, deze is reeds decennia lang aanwezig en in gebruik.

Antwoord:

Deze passage is komen te vervallen.

Opmerking:

De gemeente hecht belang aan de groensingel rondom ons bungalowpark. Het zou de gemeente dan ook sieren wanneer in het bestemmingsplan wordt opgenomen een verbod om nog meer groen te vermaak tot parkeergelegenheid.

Antwoord:

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting. Het is op grond van het voorliggende bestemmingsplan dus niet mogelijk om hier parkeerplaatsen te realiseren.

Opmerking:

Het onderhoud van de Witte Menweg en aanliggende fietspaden laat te wensen over.

Antwoord:

Jaarlijks worden de wegen visueel geïnspecteerd en aan de hand daarvan wordt een onderhoudsprogramma gemaakt. Dit staat echter los van het bestemmingsplan.

Opmerking:

Ook opvallend wordt gesproken over een aantal van 1,4 miljoen overnachtingen. Dit betreft ook vele overnachtingen van werknemers uit voornamelijk de voormalige Oostbloklanden. Deze behoren niet tot de doelgroep recreanten.

Antwoord:

Reclant doelt hiermee op de passage uit de ‘Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015’. Hierin staat dat het aantal overnachtingen in 2007 ruim 1,4 miljoen bedroeg. De passage in de toelichting betreft slechts een samenvatting van de ‘Beleidsnota recreatie en toerisme’. Het cijfer is gebaseerd op de aangiften in het kader van de toeristenbelasting. Er is geen aanleiding om te twijfelen aan de juistheid van deze cijfers.

6.2.2 Vooroverleg

Van verschillende vooroverlegpartners werd een vooroverlegreactie ontvangen. In deze reacties wordt echter aangegeven dat de belangen van de verschillende vooroverlegpartners niet in het geding zijn. De reacties worden voor kennisgeving aangeno-men.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 april 2014 tot en met 12 mei 2014 ter inza-ge gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werd één zienswijzen ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. Zie hiervoor de Notitie van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Bestemmingsplan

Oosterhesselen, 't Binnenveld

Toelichting

Gemeente Coevorden

Datum: 3 februari 2014
Projectnummer: 100152
ID: NL.IMRO.0109.300BP00012-0003

a
s
b

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Plangebied	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Situatie plangebied	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Water	19
4.3	Archeologie	22
4.4	Cultuurhistorie	23
4.5	Flora en fauna	25
5	Juridische toelichting en regels	26
5.1	Juridische opzet van het plan	26
5.2	'Oosterhesselen, 't Binnenveld'	28
6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Economische uitvoerbaarheid	29
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden werkt sinds 2002 aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. In dat kader worden nu de bestemmingsplannen geactualiseerd van 15 recreatieterreinen in de gemeente. Naast het feit dat een nieuwe regeling nodig is om actuele ruimtelijke ontwikkelingen op de recreatieterreinen te kunnen handhaven worden de bestemmingsplannen opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Op verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden wordt permanent gewoond. Ook op het recreatieterrein 't Binnenveld' is sprake van permanente bewoning. Permanente bewoning heeft een grote impact op de uitstraling en inrichting van recreatieterreinen. Voorliggend bestemmingsplan bevat bepalingen die permanente bewoning tegengaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de situaties waar sprake is van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning.

Per recreatieterrein wordt het bestemmingsplan geactualiseerd waarbij een nieuwe regeling wordt ontwikkeld die enerzijds eenduidigheid biedt in het beheer van recreatieterreinen in de gemeente en anderzijds ruimte biedt voor een goede beheerssituatie van afzonderlijke terreinen.

De 15 recreatieterreinen betreffen: De Bronzen Emmer, Wolfskuilen, Huttenheugte en Plopsaland, 't Kuierpadtien, Knieplanden, De Tip, Het Zuiderveld, Ermerzand, De Tilkampen, Aelderholt en Gelpenberg, Binnenveld, De Kamp, Toenakkers, Wico en Vossehol.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het park 't Binnenveld'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Coevorden, ten westen van de kern Oosterhesselen. Het park is bereikbaar vanaf de N854, de Waterveensweg en de Jimmingveensweg. Het plangebied wordt aan de westkant begrensd door agrarische percelen. Aan alle andere zijden wordt het terrein door bospercelen omsloten. Op navolgende luchtfoto's is het park 'Binnenveld' weergegeven.



*Omgeving
plangebied
Bron:
Google Earth*



Luchtfoto 'Binnenveld'

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de toenmalige gemeente Oosterhesselen van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhesselen op 8 oktober 1996. In deze regeling is het plangebied opgenomen. Daarnaast is het facet bestemmingsplan uniforme regeling recreatie woonverblijven van de gemeente Coevorden van toepassing. Dit plan is door de raad van de gemeente Coevorden goedgekeurd op 9 november 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 2005. In dit facet bestemmingsplannen zijn voor wat betreft gebruik en bouwen nadere regels gesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het planologisch kader weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid verantwoord.

2 Plangebied

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Coevorden en is ingedeeld bij de kern Oosterhesselen. Deze kern ligt ten oosten van het plangebied. Aan de zuidkant van het plangebied is de Waterveensweg gelegen. Het plangebied heeft uitzicht over de Geeser Es aan de westzijde. Aan alle andere zijden is het plangebied omsloten door bospercelen. Deze gebieden behoren niet tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het landschap in de omgeving maakt deel uit van het zogenaamde Coulissenlandschap met een grote diversiteit. Deze gebieden hebben een halfopen uitstraling dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van houtwallen en –singels.



Landschap ten zuidoosten van het Binnenveld

Bron: Google Streetview

2.2 Situatie plangebied

Het park ‘Binnenveld’ wordt ook wel ‘de Brinkskamp’ genoemd. Op het kleinschalige park zijn 10 recreatiwoningen aanwezig die in particulier bezit zijn. De woningen liggen op ruime kavels van meer dan 1000 m². Op het park is veel groen aanwezig rond het park en de woningen. Het park wordt ontsloten op de Waterveensweg. Op het park zijn geen recreatieve gebouwen of voorzieningen aanwezig.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

In het voorjaar van 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie riksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg.
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De riksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden riksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het recreatiepark vast. Het plan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en laat geen grootschalige bouwmogelijkheden of wijzigingen toe. Ook geldt dat dit bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de uitvoering van de doelstellingen uit het riksbeleid. Nationale belangen worden niet geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro)

Het kabinet heeft in 2012 de SVIR vastgesteld, die bepaalt dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

Het Barro stelt geen beperkende bepalingen die doorwerken in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe

Op 2 juni 2010 heeft de provincie Drenthe een omgevingsvisie goedgekeurd. Met deze omgevingsvisie wil de provincie binnen de kaders van de Wro zelf actief aan de slag vanuit de basishouding ‘Decentraal wat kan, centraal wat moet’. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma’s en plannen. Dat geldt op landselijk niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma’s en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd. De omgevingsvisie is uitgewerkt in een omgevingsverordening.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengeonden:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De missie van de provincie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.



Uitsnede omgevingsvisie

Bron: provincie Drenthe

Het plangebied ligt op grond van de visiekaart in het multifunctioneel gebied. In multifunctionele gebieden kunnen verschillende functies voorkomen. In het multifunctionele gebied wil de provincie komen tot combinatieopgaven van verschillende functies.

Recreatiebeleid

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor vindt de provincie het van belang dat er in haar diversiteit een totaalproduct aangeboden wordt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en bijdragend aan een bruisend Drenthe. Het is van belang om in dat toeristische totaalproduct Drenthe te investeren. De provincie wil dat het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief wordt verbeterd en vernieuwd. De focus ligt op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe.

De provincie heeft aangegeven welk gebied vooral als versterkingsgebied voor recreatie wordt geschouwd. Hier wordt ingezet op het versterken en eventueel uitbreiden van bestaande recreatiebedrijven. Het plangebied ligt in het zogenaamde versterkingsgebied. De systematiek van de SER-ladder wordt toegepast in het recreatiebeleid. Daarnaast wordt de aanpak van het project 'Natuurlijke recreatie Drenthe' voortgezet. In de komende periode wordt onderzocht of aanvullende initiatieven nodig zijn om de kwaliteit verder te verbeteren. Voor wat betreft nieuwe initiatieven is een grootschalige uitbreiding mogelijk mits deze een duidelijke aanvulling vormt op het bestaande aanbod en deze worden gerealiseerd in het versterkingsgebied.

Het accent wordt gelegd op het versterken en ontwikkelen van de kleinschalige verblijfsrecreatie. Gemeenten krijgen ruimere mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten voor recreatie.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in de omgevingsverordening aangegeven dat nieuw vestiging niet is toegestaan binnen de EHS of de zone robuuste landbouw. Recreatielocaties aan de rand van deze zones zijn wel toegestaan. Daarnaast mag een ruimtelijk plan niet voorzien in permanente bewoning van recreatieverblijven.

Toets plan

Het plan bestaat uit een herziening van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen in een gebied met als functie multifunctioneel gebied. Op grond van dit beleid is het recreatieve gebruik mogelijk in dit gebied. Het plan past daarmee in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2012-2022

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende tien jaar.

De structuurvisie omvat in elk geval de volgende doelstellingen:

Behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten

Coevorden ligt in een uniek beekdalenlandschap voorzien van waardevolle essencomplexen. De gemeente bezit bovendien karakteristieke randveenontginningen en twee Belvedèregebieden. Eén hiervan is het gebied 'Aalden en omgeving', dat een zeer hoge landschappelijke status heeft. De gemeente Coevorden wil aan deze zone meer landschappelijke kwaliteit toevoegen, waarmee er meer toeristisch recreatieve potentie ontstaat. Het tweede Belvedèregebied ligt ten zuidoosten van de gemeente en is door de oliewinning in dit gebied een uitstekende plaats voor het ontwikkelen van duurzame energie. Dit symboliseert de wil van de gemeente om vernieuwend te zijn en om duurzaamheid, milieu en de omgeving kansen te geven. Het landschap en de cultuurhistorie dragen daardoor voor een belangrijk deel bij aan het grote en gedifferentieerde aanbod van recreatiemogelijkheden in de gemeente. Het behoud en versterken van deze kwaliteiten versterkt de identiteit en uitstraling van de gemeente.

Inspelen op de opkomende leisure-industrie

Binnen de gemeente Coevorden is sprake van een groeiende groep ouderen die meer tijd en geld heeft om te besteden. Het aantal overnachtingen in de Bed&Breakfast-sector neemt dan ook gestaag toe. Een blik op deze toeristen leert dat er een stijging zichtbaar is in het uitgavenpatroon van dagtoeristen. Daarnaast is er een groeiende belangstelling zichtbaar voor natuur, landschap en cultuurhistorie. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan een toegenomen vraag naar recreatie met elementen van gezondheid en zorg in het kader van de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Daarnaast biedt de groeiende vraag naar rust en ontstressingsmogelijkheden kansen, zeker in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten die de gemeente herbergt.

Bestaande kampeerterreinen krijgen hiervoor de ruimte om aan schaalvergroting te doen in het licht van kwaliteitsverbetering.

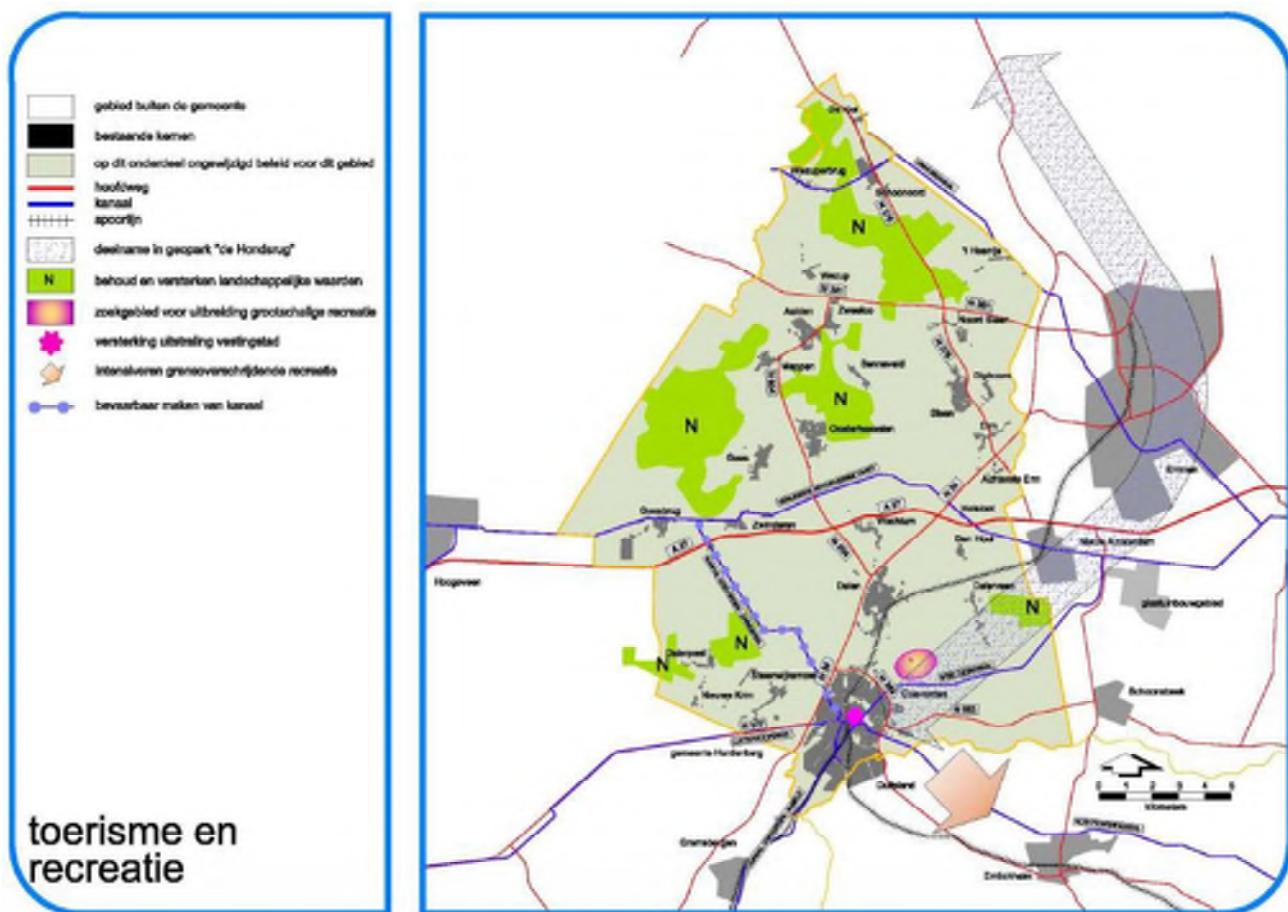
Toerisme en recreatie kent volgens de structuurvisie binnen in de gemeente Coevorden sterke en zwakke punten. Sterke punten zijn:

- Het hoge aantal overnachtingen in de gemeente;
 - Een kwalitatief goed aanbod van voorzieningen;
 - Een veel en gedifferentieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden;
 - Vele fiets- en wandelroutes doorkruisen de gemeente;
 - Rijk aanbod aan sfeervolle dorpen, natuur en cultuurlandschap;
 - De komst van Plopsa Indoor Coevorden;
 - Tracé Pieterpad dat door de gemeente loopt.

De zwakke punten, waarop ingespeeld wordt in de genoemde doelstellingen, zijn volgens de structuurvisie:

- Er zijn (te) weinig hotels;
 - Het gebied heeft geen sterke identiteit en uitstraling;
 - Een kwaliteitsachterstand in de recreatieve voorzieningen.

De doelstellingen van de gemeente zoals weergegeven in de structuurvisie zijn zichtbaar gemaakt in de volgende kaart:



Overzicht doelstellingen toerisme en recreatie. Bron: Structuurvisie Coevorden 2012-2022

3.3.2 Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015

De gemeente Coevorden heeft een beleidsnota opgesteld voor het recreatie en toerisme beleid. Recreatie en toerisme is een belangrijk economisch speerpunt binnen de gemeente waardoor een beleidsnota wenselijk is. Het beleid sluit aan op de ‘Kadernota Buitengewoon Platteland’ en de beleidsnota ‘Cultuur....alles van waarde’. De doelstelling van de beleidsnota is om meer werkgelegenheid in de sector te ontwikkelen en meer bestedingen te creëren. Daarbij moet rekening worden gehouden met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners. Het beleid richt zich op een drietal speerpunten.

1. Cultuurhistorie: het gaat om het mede inzetten van kunst, cultuur en cultuurhistorie om de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied te versterken.
2. Plattelandstoerisme: het gaat om de beleving van het platteland als sfeerbeeld. De beleving van het platteland wordt uitgedrukt in goed gastheerschap, comfortabel vertoeven, gemoedelijkheid, authenticiteit, gezond, actief, wellness en zorg.
3. Actief toerisme: het gaat om het ontwikkelen van aantrekkelijke routestructuren voor de verschillende vormen van actieve recreatie (zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden etc.), waarbij de toepassing van digitale technologie (bijvoorbeeld GPS) en geavanceerde audiovisuele middelen (luisterpaarden/audiotour) een belangrijke functie krijgen.

Het aantal overnachtingen in 2007 bedroeg ruim 1,4 miljoen. Coevorden is daarmee koploper in het aantal overnachtingen binnen de Drentse gemeenten. Van alle vormen van overnachtingen in Coevorden is het aandeel van de vakantiebungaloow maar liefst 75%. Dit is een relatief groot gedeelte, bijna twee keer zoveel als in de gehele provincie. Het aandeel overnachtingen op kampeerterreinen komt daarna op een kleine 20%. De rest van de overnachtingen vindt plaats in groepsaccommodaties, hotels en bed and breakfast accommodaties. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel dag- als verblijfstoeristen. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn. De gemeente ziet mogelijkheden voor vergroting van het aantal overnachtingsmogelijkheden.

De gemeente hecht belang aan de balans tussen toeristische ontwikkelingen en het woon- en leefklimaat. Er zijn vooral kansen in het uitbreiden van het kwalitatief hoogwaardig en kleinschalige aanbod. Met kleinere accommodaties als kleinschalig kamperen en bed and breakfast kan het (kort) verblijf in de gemeente gestimuleerd worden. Daarnaast vraagt de toerist ook steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Men wil het gevoel hebben geen nummer te zijn. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan hierop ingespeeld worden. De gemeente wil ondernemers hiervoor meer ruimte en mogelijkheden bieden.

3.3.3 Welstandsnota Coevorden (2012)

De gemeente Coevorden heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Deze nota vormt het beoordelingskader waaraan bouwontwikkelingen worden getoetst. Voor verschillende gebieden en gebouwen zijn verschillende criteria opgesteld. In de nota is specifiek welstandsbeleid opgenomen voor de recreatieterreinen. De welstandscriteria voor recreatieterreinen zijn de zogenaamde ‘niveau-3’ criteria. Wensbeeld is dat de bebouwing zo min mogelijk in het landschap op valt. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermende beplan-

ting. Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat. De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010)

Op 17 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Coevorden de “Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden” vastgesteld.

Deze beleidsregels maken het mogelijk dat bewoners van recreatieverblijven die kunnen aantonen er al voor 31 oktober 2003 te wonen onder een gedoogsituatie in de recreatielowoning mogen blijven wonen. Alle bewoners van recreatieverblijven die na deze datum in een recreatielowoning zijn komen te wonen moeten de permanente bewoning staken. Voor bewoners die tussen 31 oktober 2003 en 23 maart 2007 in een recreatielowoning zijn komen te wonen heeft de gemeente Coevorden een tijdelijke gedoogregeling opgenomen. Op deze manier hebben deze bewoners de tijd om vervangende woonruimte te vinden. De bewoners die na 21 maart 2007 een recreatielowoning zijn gaan bewonen hadden op de hoogte kunnen zijn van het voornemen van de gemeente om actief te gaan handhaven tegen deze ongewenste vorm van bewoning en wordt derhalve minder tijd geboden.

Dit beleid heeft daarentegen ook tot gevolg dat de gemeente Coevorden gefaseerd optreedt tegen permanente bewoning van recreatieverblijven ingeval de bewoners niet in aanmerking komen voor een gedoogbeschikking. De gemeente Coevorden schrijft de bewoners die niet in aanmerking komen voor een (tijdelijke) persoonsgebonden beschikking gefaseerd aan en zal waar nodig bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen gebruiken.

3.3.5 Het kapitaal van Coevorden. Erfgoednota (2012)

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wetelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet alleen gewaarborgd door het opleggen van regels en voorschriften, is de overtuiging van het college. Dat vormde de drijfveer achter het opstellen van de Erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ (2012).

De erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ uit 2012 is een verdere uitwerking van de Cultuurnota ‘Alles van waarde...’ (2007 – 2011) – waarin is het voornemen opgenomen om een cultuurhistorische inventarisatie (CHI) uit te voeren – en de beleidsnota All-Inclusive (2010-2015) voor recreatie en toerisme. In de titel van deze erfgoednota ‘Het Kapitaal van Coevorden’ komt niet alleen het historische belang maar ook het economische belang van het erfgoed van Coevorden tot uiting. Het doel van deze erfgoednota is dan ook om bekendheid te geven aan dit kapitaal en hiervan gebruik te

maken bij ontwikkelingen in de gemeente. In de erfgoednota worden de volgende karakteristieken in de gemeente aangeduid als waardevol:

Coevorden-stad

De historische stadskern van Coevorden bezit relicten van middeleeuwse structuren binnen de nog in grote mate aanwezige structuur van de zeventiende-eeuwse vesting. In de bebouwing zijn de vele recente ingrepen nadrukkelijk aanwezig maar resteert ook een belangrijke collectie historische gebouwen.

Esdorpen en hallehuisboerderijen

Opmerkelijk zijn de vele in essentie nog vrij gave historische esdorpen met als belangrijkste voorbeelden Gees, Meppen, Aalden, Benneveld, Wachtum, Noord-Sleen en Zwinderen.

Veenontginnings en kanalen

Bijzonder karakteristiek is het landschap van de veenontginnings uit de negentiende en twintigste eeuw in de gemeente Coevorden. Het betreft een weids landschap met rechte wegen en kanalen in het westelijke en noordoostelijke deel van de gemeente.

Havezathe de Klencke

De historische buitenplaats Havezathe De Klencke met landbouw- en bospercelen, boerderijen etc. is het enige 'landgoed' van betekenis in de gemeente Coevorden. De geïnventariseerde cultuurhistorische objecten hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek. Ze zijn in eerste instantie in het veld geselecteerd aan de hand van een set architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke (ensemble) waarderingscriteria en de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheidswaarde. Deze aspecten zijn verwoord in de volgende vijf criteria:

1. het belang van het object als onderdeel van het cultuurhistorisch beeld van de omgeving; ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde, bijvoorbeeld in relatie tot een beschermd stads- of dorpsgezicht en beschermd monumenten;
2. het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege de opmerkelijke ligging/zichtlijnen dan wel als landmark;
3. het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de gebiedseigen functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied;
4. het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;
5. het belang van het object vanwege de kenmerkende/ bijzondere/zeldzame bouwstijl en/of vorm.

De erfgoednota stelt zich ten doel deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te versterken en te koppelen aan recreatie en toerisme. Uitgangspunt hierbij is om de economische slagkracht van deze kwaliteiten en het bewustzijn onder bewoners en bezoekers te vergroten. De ambitie die de gemeente hierin tentoontrekt is om de gemeente Coevorden tot een aantrekkelijke gemeente te maken voor wonen, werken en recreëren met als grootste attractie het cultuurhistorische en landschappelijke kapitaal.

3.3.6 Toets plan

De gemeente Coevorden wil de komende jaren investeren in de kwaliteit van de recreatie. De aantrekkelijkheid moet worden bevorderd door een meer divers aanbod en investering in kwaliteit. Het terrein 't Binnenveld bestaat uit een aantal recreatiewoningen die in particulier bezit zijn.

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Alleen gevallen waarvoor een permanente gedoogbeschikking verleend is, worden middels voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. Er zijn twee personen die een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben voor permanente bewoning. Deze personen komen onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Dat betekent dat deze personen permanent mogen wonen in het recreatieverblijf. Op de lange termijn zal permanente bewoning dan ook niet meer aan de orde zijn.

Hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Planologische randvoorwaarden

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee bij recht geen ruimtelijke veranderingen worden beoogd te realiseren. Het accent ligt op behoud en ontwikkeling van hoofdzakelijk bestaande functies. Bij bestaande locaties worden, bij recht, geen uitbreidingen toegestaan op nieuwe locaties. Deze haalbaarheidstoets heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven zijn.

4.1 Milieuaspecten

Er worden bij recht geen uitbreidingen van de terreinen toegestaan. Haalbaarheidsonderzoeken worden zodoende niet noodzakelijk geacht.

4.1.1 Bodem

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan. Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een andere situatie. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenis mate' en 'niet in betekenis mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenis mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een toename van verkeer e.d. Dit heeft dan ook geen nadelige effecten op de bestaande luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van rechtstreekse ontwikkelingen binnen zones uit de Wet geluidhinder. Een onderzoek is dan ook achterwege gelaten. Het aspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het riksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca, parkeerterreinen en recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van minder dan 50 personen.

Er wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermde op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het plaatsgebonden geldt een grenswaarde 10^{-6} per jaar. De grenswaarde geldt voor kwetsbare objecten. Daarnaast geldt voor het plaatsgebonden risico een richtwaarde 10^{-6} per jaar. De richtwaarde geldt voor beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Voor het groepsrisico geldt geen richt- of grenswaarde. Het groepsrisico wordt daarentegen afgezet tegen een oriëntatiewaarde en wordt bepaald binnen het invloedsgebied en niet binnen het effectgebied. In de meeste gevallen wordt het invloedsgebied begrensd op de 1% letaliteitzone. Het effectgebied kan veel groter uitvallen. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin de groeps-grootte in aantallen wordt uitgezet tegen de kans dat een dergelijke groep het slachtoffer wordt van een ongeval.

Navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied. Op grond van de risicokaart zijn er geen inrichtingen die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede risicokaart

bron: gemeente Coevorden

4.1.5 Milieuzonerings

Voorliggend plan biedt bij recht geen mogelijkheden om nieuwe milieubelastende functies te realiseren welke van invloed kunnen zijn op gevoelige functies. Ditzelfde geldt ook andersom: milieugevoelige functies welke worden gerealiseerd bij milieubelastende functies mogen elkaar niet hinderen. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Water

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde ‘watertoets’ in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en de Handreiking watertoets ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde ‘Waterparagraaf’.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets.

Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese ‘Kaderrichtlijn Water’. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Waterschap Rijn en IJssel behartigt alle aspecten van

het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan meest relevante waterbeleid is hieronder opgenomen.

4.2.1 Waterbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied Hoog Nederland.

Regionaal waterplan provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar waterbeleid opgenomen in de omgevingsvisie. In het regionaal waterplan formuleert de provincie haar strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook wordt in het water plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen gegeven. Er wordt ingegaan op de functie van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's. In de Waterwet staat dat het regionaal waterplan eens per zes jaar moet worden herzien. Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen.

Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van dit regionaal waterplan. Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo zet de provincie het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voort. Ook worden de beken zo natuurlijk mogelijk ingericht, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden. Van provinciaal belang is:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen;
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater;

- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur;
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Waterbeheerplan Waterschap Velt en Vecht

De gemeente Coevorden maakt deel uit van het waterschap Velt en Vecht. Het Waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan gemeente Coevorden

De gemeente Coevorden heeft haar waterbeleid verankerd in het Waterplan 2006-2010. Dit beleidsdocument is in 2009 door de gemeente geactualiseerd. In 2006 is er door een breed samengestelde projectorganisatie met verschillende werkgroepen en diverse belanghebbenden een intensief overleg gevoerd, waarna een beleidsvisie Water is opgesteld voor 2006-2010. Door middel van een uitgebreide analyse van knelpunten, kansen en van het gezamenlijk formuleren van doelen en streefbeelden is een actieplan opgesteld.

De inzet was niet alleen het kunnen beschikken over een gemeentelijk beleidsvisie voor het grondgebied van de gemeente Coevorden, maar ook het onderzoeken in hoeverre de afstemming en samenwerking tussen alle betrokken organisaties en de communicatie met burgers en belanghebbenden ten aanzien van het waterbeheer kon worden verbeterd. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsvisie Water was gelegen in diverse ontwikkelingen zoals complexe ruimtevragen, een veranderend klimaat, Nationale en Europese Wet- en regelgeving.

Het gemeentelijke waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's die verder invulling geven aan het waterbeleid van de gemeente. Thema's die spelen voor de gemeente als waterbeheerder zijn: ruimtegebruik, riolering, stedelijk water als onderdeel van waterlichaam, beheer openbare ruimte, vergunningen, bodem- en grondwater- saneringen en onttrekkingen.

4.2.2 Watertoets

In voorliggend plan worden bij recht geen uitbreidingen op nieuwe locaties toegestaan. Voorliggend plan heeft zodoende geen effect op de waterhuishouding in het plangebied. Om ervoor te zorgen dat het waterbelang wordt gewaarborgd, wordt het waterschap ten tijde van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro bij de planvorming betrokken.

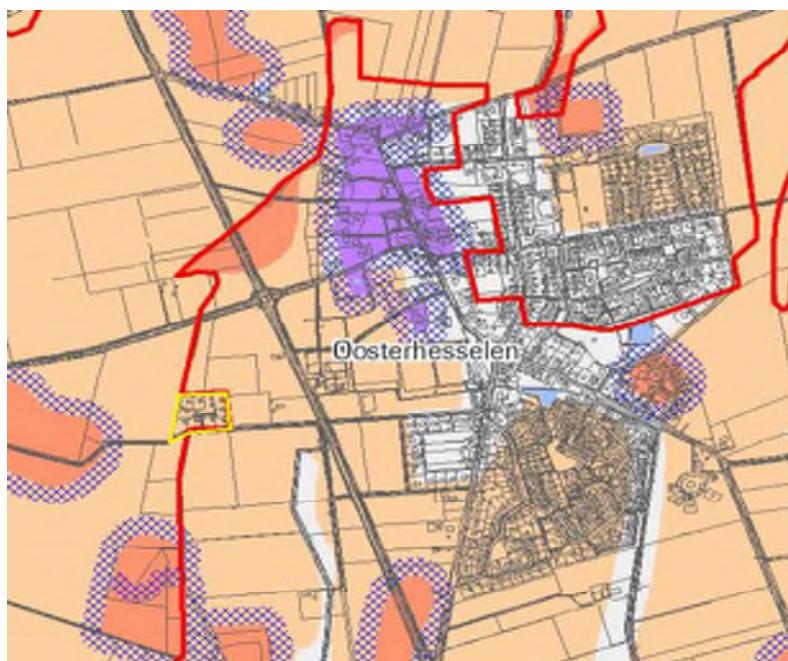
4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. In het kader van het Europese Verdrag van Valletta, ook bekend als het Verdrag van Malta (Ministeries van WVC & BZ, 1992), en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988, is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen een toets te maken voor eventuele archeologische resten en cultuurhistorische objecten. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.2 Toets plan

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Coevorden is er sprake van een middelhoge archeologische verwachting in het plangebied. De gemeente wijst het plangebied aan als ‘zone 2’: gebieden met zandige en venige beekdalbodem en de (celtic fields) Noord-Sleen/Achteres, Erm/Ermerzand, Oosterhesselen. Het plangebied is geen AMK-terrein en is zodoende niet aangewezen als archeologisch monument. Voor zone-2-gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen boven 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. In de regels van dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming ‘Waarde archeologie – archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het terrein vast. Hierdoor worden eventueel aanwezige waarden in de ondergrond niet (verder) aangetast. Nader onderzoek voor het aspect archeologie is derhalve niet noodzakelijk.



*Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Coevorden met in het geel aangegeven het plangebied.
Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Coevorden.*

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgescreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat ‘behoud door ontwikkeling’ centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formele uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was al voorgeschreven dat moet worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan.

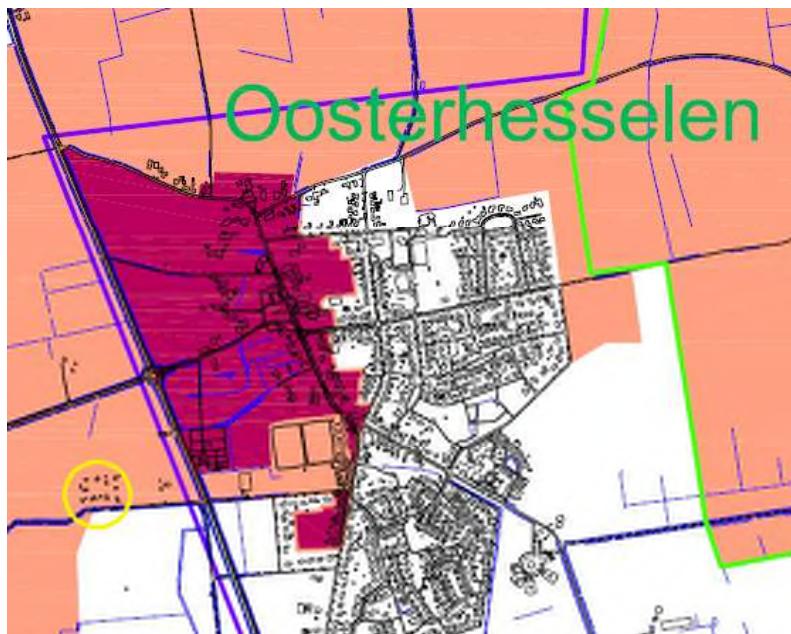
4.4.2 Toets plan

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel bezit de dorpskern van Oosterhesselen conform de erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ hoge cultuurhistorische waarde. Het dorp is ontstaan uit verspreid gelegen (concentraties van) boerderijen die zich vanuit het oosten en noordoosten geleidelijk hebben verplaatst in de richting van de rand van de brink. De oude brink vormt cultuurhistorisch maar ook ruimtelijk gezien het meest karakteristieke en waardevolle gebied van Oosterhesselen. Oude boerderijen, waaronder een aantal rijksmonumenten, zijn in een grote boog om de Burgemeester de Kockstraat gelegen en vormen met forse eiken en weilandjes schijnbaar ordeloos een samenhangende eenheid. De bebouwing langs de Burgemeester de Kockstraat verstoort dit beeld enigszins, maar de structuur is nog wel duidelijk herkenbaar.

Aan de westzijde van de dorpskern is sprake van een transparant lint, met doorzichten tussen de bebouwing naar het achterliggende landschap. Daarentegen wordt de oostzijde begeleid door een strak ritme van vrijstaande woningen direct aansluitend op de achterliggende wijk. De relatie tussen het dorp en het omringende landschap is nog intact. Verder is sprake van een hoge dichtheid aan beschermd monumenten en karakteristieke objecten die de ontwikkeling van het dorp weerspiegelen. Op basis hiervan het geheel aangemerkt worden als een dorpskern van hoge cultuurhistorische waarde.



Uitsnede topografische militaire kaart anno 1904 met in geel gearceerd het plangebied.



Uitsnede beleidskaart cultuurhistorisch waardevolle gebieden uit de Erfgoednota 'Het kapitaal van Coevorden'. In geel aangegeven de globale ligging van het plangebied, in donkerrood het dorpsgezicht van hoge cultuurhistorische waarde en in oranje cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden.

Het beleid voor cultuurhistorisch waardevolle gebieden is gericht op het behoud van die onderdelen in het dorp die verwijzen naar het ontstaan en de ontwikkeling als esdorp. Zichtrelaties tussen landschap en kern zijn daarbij waardevol en dienen te worden gewaarborgd. De openheid van de essen ten noorden van de Klenckerweg dient behouden te blijven. Aan de oostzijde moet gestreefd worden naar het open en groen houden van het gebied tussen Oosterhesselen en de bosrand van het Klenckerveld. De cultuurhistorisch waardevolle samenhang tussen bebouwing, open ruimte en groen moet behouden en versterkt worden. De directe relatie tussen bebouwing en het omliggende landschap, dat samen een uniek ensemble vormt, dient gewaarborgd te blijven. Ontwikkelingen moeten zich dan ook richten op het versterken van de groe-

ne en open uitstraling in combinatie met de schijnbaar ordeloos gesitueerde boerderijen

Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern en is afgeschermd door verschillende houtwanden om zo de recreatiewoningen aan het zicht te onttrekken. Deze houtwanden zijn kenmerkend voor het essenlandschap. Hiermee sluit de landschappelijke inrichting van het park goed aan bij de regionale karakteristieken die kenmerkend zijn voor het essenlandschap. Het recreatiepark is geen onderdeel van de historische bebouwingsstructuur, zoals de historische kaart aangeeft. Nader onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Voorliggend plan

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000 gebieden. Ook zijn er geen EHS gebieden in de directe omgeving van het plangebied.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Voorliggend plan

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermden soorten. Het voorliggende plan is vooral gericht op het beheersmatig bestemmen van de huidige situatie waardoor effecten op natuurwaarden niet zullen wijzigen.

5 Juridische toelichting en regels

In dit hoofdstuk wordt de regeling toegelicht die voor de verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden ontwikkeld is. De regeling kent een algemeen deel dat voor alle recreatieterreinen in de gemeente van toepassing is. Daarnaast zijn de regels, om aan de specifieke situatie van een terrein te voldoen, uitgewerkt voor elk recreatieterrein. In dit bestemmingsplan wordt dan ook de specifieke regeling van ‘Binnenveld’ toegelicht.

5.1 Juridische opzet van het plan

5.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

5.1.2 *De verbeelding*

De verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens).

5.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende bepalingen. Deze bepalingen begrenzen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 5) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot en met 10) bevat de algemene regels van het plan waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 11 en 12) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een aan duiding of maximum aantal.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking toe te staan van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwikkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwikkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen kan een advies van een onafhankelijk deskundige worden verlangd.

5.2 ‘Oosterhesselen, ‘t Binnenveld’

In deze paragraaf worden de geldende bestemmingen toegelicht dit in het plan zijn opgenomen.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting. Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Recreatie

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 10 recreatiewoningen.

De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De oppervlakte inclusief aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 100 m² bedragen. Het bijbehorende bouwwerk mag niet groter zijn dan 20 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

De hoofdregel is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor bestaande situaties waar wel permanent wordt gewoond. Dit betreft voor terrein De Tilkampen uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. De persoonsgebonden uitzonderingen zijn geregd door een uitzondering op te nemen bij het overgangsrecht. De gevallen die hiervoor in aanmerking komen zijn opgenomen in een lijst als bijlage bij de regels. Voor de personen die op deze lijst staan is geregd dat de illegale permanente bewoning wordt omgezet in overgangsrecht.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

Op de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor enkele gronden gelegen in het plangebied dat archeologische waarden worden verwacht. Ter bescherming van deze waarden geldt voor deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.

Bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, kunnen worden opgericht mits de aanvrager een bureau-onderzoek heeft laten uitvoeren door een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan leggen we de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De gronden zijn in particulier eigendom. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat daarom niet ter discussie.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening staat wanneer er sprake is van een bouwplan (bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer nieuwe woningen). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Een concept van dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de vooroverlegpartners. Alleen de provincie Drenthe maakte gebruik van de mogelijkheid om een reactie in te dienen. Deze vooroverlegreacties is hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Provincie Drenthe

Samenvatting:

Uit het plan blijkt dat op het betreffende recreatieterrein in ieder geval sprake is van één geval van permanente bewoning. Deze situatie is aangeduid op de verbeelding. Uit het plan wordt niet duidelijk of er meerdere gevallen van permanente bewoning voorkomen.

De provincie adviseert om het geval van permanente bewoning niet als aanduiding op de verbeelding op te nemen, maar in een lijst als bijlage bij de regels. De permanente bewoning mag alleen worden toegestaan voor de personen aan wie daadwerkelijk een persoonsgebonden beschikking is verleend.

Reactie gemeente:

Bij slechts één recreatiewoning is sprake van permanente bewoning met bewoners die beschikken over een persoonsgebonden beschikking. Aan deze recreatiewoning was de specifieke aanduiding toegekend. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. Zie hiervoor de Notitie van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Bestemmingsplan

Meppen, Toenakkers

Toelichting

Gemeente Coevorden

Datum: 3 februari 2015
Projectnummer: 100152
ID:NL.IMRO.0109.300BP00016-0003

s a
b

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Plangebied	5
2.1	Omgeving plangebied	5
2.2	Situatie plangebied	5
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Water	19
4.3	Archeologie	22
4.4	Cultuurhistorie	23
4.5	Flora en fauna	24
5	Juridische toelichting en regels	26
5.1	Juridische opzet van het plan	26
5.2	Terrein 'Meppen, Toenakkers'	28
6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden werkt sinds 2002 aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. In dat kader worden nu de bestemmingsplannen geactualiseerd van 15 recreatieterreinen in de gemeente. Naast het feit dat een nieuwe regeling nodig is om actuele ruimtelijke ontwikkelingen op de recreatieterreinen te kunnen handhaven worden de bestemmingsplannen opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Op verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden wordt permanent gewoond. Ook op het recreatieterrein Toenakkers is sprake van permanente bewoning. Permanente bewoning heeft een grote impact op de uitstraling en inrichting van recreatieterreinen. Voorliggend bestemmingsplan bevat bepalingen die permanente bewoning tegengaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de situaties waar sprake is van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning.

Per recreatieterrein wordt het bestemmingsplan geactualiseerd waarbij een nieuwe regeling wordt ontwikkeld die enerzijds eenduidigheid biedt in het beheer van recreatieterreinen in de gemeente en anderzijds ruimte biedt voor een goede beheerssituatie van afzonderlijke terreinen. De 15 recreatieterreinen betreffen: De Bronzen Emmer, Wolfskuilen, Huttenheugte en Plopsaland, 't Kuierpadtien, Knieplanden, De Tip, Het Zuiderveld, Ermerzand, De Tilkampen, Aelderholt en Gelpenberg, Binnenveld, De Kamp, Toenakkers, Wico en Vossehol.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het recreatieterrein Toenakkers.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Coevorden ten noorden van de kern Meppen. Het park wordt ontsloten op de Noordveldweg. De begrenzing van het plangebied bestaat uit de weg Toenakkers, de Molenwijk, de Barkmeerweg en de Bollekulenweg. De Noordveldweg doorsnijdt het plangebied. In de directe omgeving van het plangebied liggen agrarische gronden, bospercelen en de bebouwde kom van het dorp Meppen. Op navolgende luchtfoto is het plangebied weergegeven.



Luchtfoto Toenakkers

Bron: Google Earth

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het park Toenakkers geldt het bestemmingsplan 'Zomerhuisjesterrein Toenakkers', vastgesteld op 12-11-1984 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 4-6-1985. Daarnaast is het facet bestemmingsplan uniforme regeling recreatie woonverblijven van kracht, waarin de bebouwingsvoorschriften zijn opgenomen. Dit plan is vastgesteld op 9 november 2004 door de gemeenteraad en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 2005.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt het planologisch kader weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid verantwoord.

2 Plangebied

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Coevorden en is ingedeeld bij de kern Meppen. Deze kern ligt ten zuidwesten van het plangebied. In de omgeving van het plangebied liggen verder afgewisseld bospercelen en agrarische gronden. Het landschap aan de noordwestzijde maakt deel uit van de EHS. Het omliggende landschap maakt deel uit van het zogenaamde Coulissenlandschap met een grote diversiteit. Deze gebieden hebben een halfopen uitstraling dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van houtwallen en –singels. Op onderstaande foto is het landschap in de omgeving zichtbaar.



Landschap ten zuiden van Toenakkers met zicht op het recreatiegebied vanaf het zuiden.

Bron: Google Streetview

2.2 Situatie plangebied

De Toenakkers betreft een ruim opgezet park met recreatiewoningen. De woningen liggen in een bosachtige omgeving en zijn omgeven door veel groen. Op het park zijn ongeveer 39 recreatiewoningen aanwezig. Op het park zijn geen voorzieningen aanwezig ten behoeve van recreatie, zoals beheer- en dienstgebouwen. Parkeervoorzieningen zijn bij de bungalows afzonderlijk aanwezig. Navolgende afbeelding geeft een indruk van het type woningen en de groene uitstraling van het park.



Park de Toenakkers

Bron: hollanderzweeloo.nl

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

In het voorjaar van 2012 is de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie riksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg.
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.

3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De riksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden riksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het recreatiepark vast. Het plan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en laat geen grootschalige bouwmogelijkheden of wijzigingen toe. Ook geldt dat dit bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de uitvoering van de doelstellingen uit het riksbeleid. Nationale belangen worden niet geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

Het Barro stelt geen beperkende bepalingen die doorwerken in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

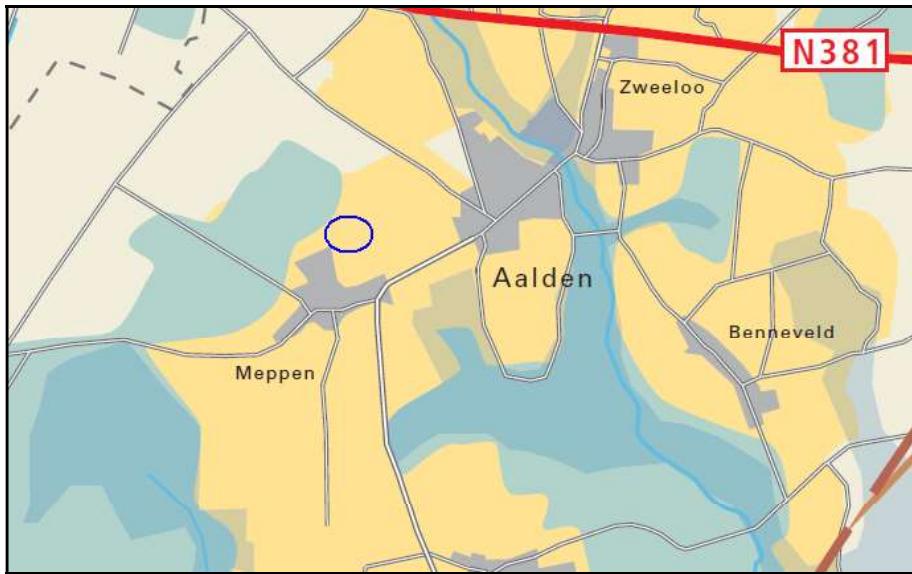
3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe

Op 2 juni 2010 heeft de provincie Drenthe een omgevingsvisie goedgekeurd. Met deze omgevingsvisie wil de provincie binnen de kaders van de Wro zelf actief aan de slag vanuit de basishouding ‘Decentraal wat kan, centraal wat moet’. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma’s en plannen. Dat geldt op landselijk niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van Gedeputeerde Staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma’s en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd. De omgevingsvisie is uitgewerkt in een omgevingsverordening.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De missie van de provincie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.



Uitsnede omgevingsvisie

Bron: provincie Drenthe

Het plangebied ligt op grond van de visiekaart in het multifunctioneel gebied. In multifunctionele gebieden kunnen verschillende functies voorkomen. In het multifunctionele gebied wil de provincie komen tot combinatieopgaven van verschillende functies.

Ecologische hoofdstructuur

De langetermijnstrategie van de provincie Drenthe voor het realiseren van de EHS richt zich op het meer robuust maken van deze structuur. Met een robuuste EHS wordt bereikt dat de kwaliteit van de natuur zich duurzaam verbetert. Door de natuur in een robuuste EHS te concentreren, ondervinden andere functies (vooral landbouw en recreatie) hier minder beperkingen van. Het streven is dat de EHS in staat is om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. De provincie is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de EHS. Gemeenten en waterschappen zijn verantwoordelijk voor natuurwaarden buiten de EHS. Een gedeeld belang is dus een actueel natuurinformatiebestand, het delen van beleid- en beheerskennis en het onderhouden van maatschappelijk draagvlak (waaronder de inzet van vrijwilligers en natuurorganisaties).

Bij het robuust maken van de EHS richt de provincie zich op vier aspecten:

- Het realiseren van grotere, aaneengesloten natuurgebieden en het laten vervallen van de EHS-status voor kleinere, verspreid liggende gebieden;
- Het versterken van de verbindingen in het netwerk, in combinatie met het verminderen van het aantal verbindingen;
- Bij het verbinden van gebieden zo veel mogelijk gebruik maken van de beekdalen;
- Het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden buiten de EHS door de ‘doorlaatbaarheid’ van het tussenliggende landschap te verbeteren, onder andere door invulling te geven aan het concept ‘klimaatmantels’.

Recreatiebeleid

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor vindt de provincie het van belang dat er in haar diversiteit een totaalproduct aangeboden

wordt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en bijdragend aan een bruisend Drenthe. Het is van belang om in dat toeristische totaalproduct Drenthe te investeren. Permanente bewoning past hier niet in: “*Een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbepalingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan*”. De provincie wil dat het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief wordt verbeterd en vernieuwd. De focus ligt op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe. De provincie heeft aangegeven welk gebied vooral als versterkingsgebied voor recreatie wordt geschouwd. Hier wordt ingezet op het versterken en eventueel uitbreiden van bestaande recreatiebedrijven. Het plangebied ligt in het zogenaamde versterkingsgebied. De systematiek van de SER-ladder wordt toegepast in het recreatiebeleid. Daarnaast wordt de aanpak van het project ‘Natuurlijke recreatie Drenthe’ voortgezet. In de komende periode wordt onderzocht of aanvullende initiatieven nodig zijn om de kwaliteit verder te verbeteren. Voor wat betreft nieuwe initiatieven is een grootschalige uitbreiding mogelijk mits deze een duidelijke aanvulling vormt op het bestaande aanbod en deze worden gerealiseerd in het versterkingsgebied.

Het accent wordt gelegd op het versterken en ontwikkelen van de kleinschalige verblijfsrecreatie. Gemeenten krijgen ruimere mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten voor recreatie.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in de omgevingsverordening aangegeven dat nieuw vestiging niet is toegestaan binnen de EHS of de zone robuuste landbouw. Recreatielocaties aan de rand van deze zones zijn wel toegestaan. Daarnaast mag een ruimtelijk plan niet voorzien in permanente bewoning van recreatieverblijven.

Toets plan

Het plan bestaat uit een herziening van het bestaande bestemmingsplan. In het multifunctionele gebied is een recreatieterrein mogelijk en passend. Daarnaast grenst het plangebied aan de EHS. Met dit plan worden echter geen wijzigingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt waardoor een significante aantasting van onderhavig plan op de EHS kan worden uitgesloten. Het plan past daarmee in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2012-2022

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende tien jaar.

De structuurvisie omvat in elk geval de volgende doelstellingen:

Behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten
Coevorden ligt in een uniek beekdalenslandschap voorzien van waardevolle essencomplexen. De gemeente bezit bovendien karakteristieke randveenontginningsen

twee Belvedèregebieden. Eén hiervan is het gebied ‘Aalden en omgeving’, dat een zeer hoge landschappelijke status heeft. De gemeente Coevorden wil aan deze zone meer landschappelijke kwaliteit toevoegen, waarmee er meer toeristisch recreatieve potentie ontstaat. Het tweede Belvedèregebied ligt ten zuidoosten van de gemeente en is door de oliewinning in dit gebied een uitstekende plaats voor het ontwikkelen van duurzame energie. Dit symboliseert de wil van de gemeente om vernieuwend te zijn en om duurzaamheid, milieu en de omgeving kansen te geven. Het landschap en de cultuurhistorie dragen daardoor voor een belangrijk deel bij aan het grote en gedifferentieerde aanbod van recreatiemogelijkheden in de gemeente. Het behoud en versterken van deze kwaliteiten versterkt de identiteit en uitstraling van de gemeente.

Inspelen op de opkomende leisure-industrie

Binnen de gemeente Coevorden is sprake van een groeiende groep ouderen die meer tijd en geld heeft om te besteden. Het aantal overnachtingen in de Bed&Breakfast-sector neemt dan ook gestaag toe. Een blik op deze toeristen leert dat er een stijging zichtbaar is in het uitgavenpatroon van dagtoeristen. Daarnaast is er een groeiende belangstelling zichtbaar voor natuur, landschap en cultuurhistorie. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan een toegenomen vraag naar recreatie met elementen van gezondheid en zorg in het kader van de demografische ontwikkelingen in de gemeente. Daarnaast biedt de groeiende vraag naar rust en ontstressingsmogelijkheden kansen, zeker in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten die de gemeente herbergt. Bestaande kampeerterreinen krijgen hiervoor de ruimte om aan schaalvergroting te doen in het licht van kwaliteitsverbetering.

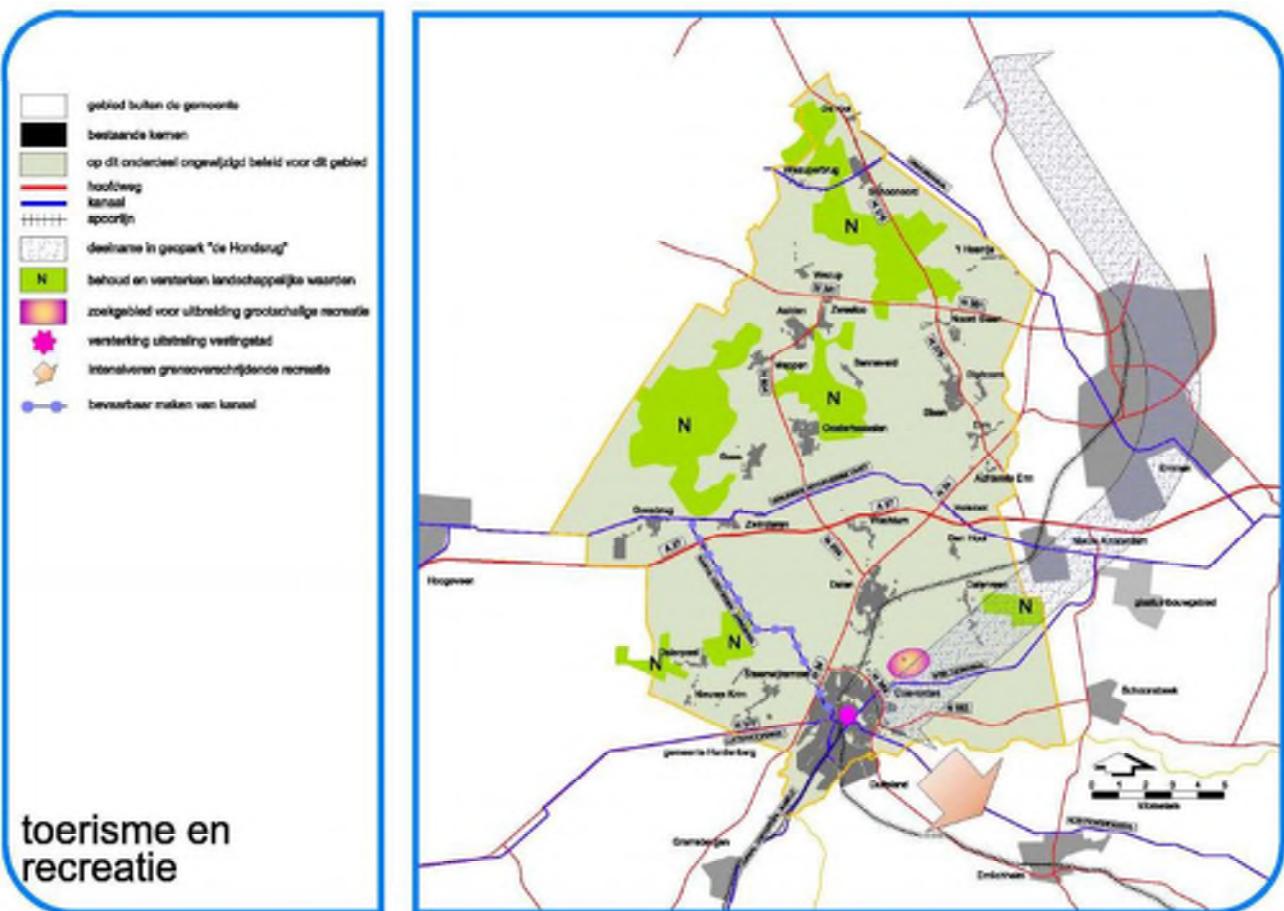
Toerisme en recreatie kent volgens de structuurvisie binnen in de gemeente Coevorden sterke en zwakke punten. Sterke punten zijn:

- Het hoge aantal overnachtingen in de gemeente;
- Een kwalitatief goed aanbod van voorzieningen;
- Een veel en gedifferentieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden;
- Vele fiets- en wandelroutes doorkruisen de gemeente;
- Rijk aanbod aan sfeervolle dorpen, natuur en cultuurlandschap;
- De komst van Plopsa Indoor Coevorden;
- Tracé Pieterpad dat door de gemeente loopt.

De zwakke punten, waarop ingespeeld wordt in de genoemde doelstellingen, zijn volgens de structuurvisie:

- Er zijn (te) weinig hotels;
- Het gebied heeft geen sterke identiteit en uitstraling;
- Een kwaliteitsachterstand in de recreatieve voorzieningen.

De doelstellingen van de gemeente zoals weergegeven in de structuurvisie zijn zichtbaar gemaakt in de volgende kaart:



Overzicht doelstellingen toerisme en recreatie. Bron: Structuurvisie Coevorden 2012-2022

3.3.2 Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015

De gemeente Coevorden heeft een beleidsnota opgesteld voor het recreatie en toerisme beleid. Recreatie en toerisme is een belangrijk economisch speerpunt binnen de gemeente waardoor een beleidsnota wenselijk is. Het beleid sluit aan op de 'Kadernota Buitengewoon Platteland' en de beleidsnota 'Cultuur....alles van waarde'. De doelstelling van de beleidsnota is om meer werkgelegenheid in de sector te ontwikkelen en meer bestedingen te creëren. Daarbij moet rekening worden gehouden met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners. Het beleid richt zich op een drietal speerpunten.

1. Cultuurhistorie: het gaat om het mede inzetten van kunst, cultuur en cultuurhistorie om de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied te versterken.
2. Plattelandstoerisme: het gaat om de beleving van het platteland als sfeerbeeld. De beleving van het platteland wordt uitgedrukt in goed gastheerschap, comfortabel vertoeven, gemoedelijkheid, authenticiteit, gezond, actief, wellness en zorg.
3. Actief toerisme: het gaat om het ontwikkelen van aantrekkelijke routestructuren voor de verschillende vormen van actieve recreatie (zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden etc.), waarbij de toepassing van digitale technologie (bijvoorbeeld GPS) en geavanceerde audiovisuele middelen (luisterpalen/audiotour) een belangrijke functie krijgen.

Het aantal overnachtingen in 2007 bedroeg ruim 1,4 miljoen. Coevorden is daarmee koploper in het aantal overnachtingen binnen de Drentse gemeenten. Van alle vormen van overnachtingen in Coevorden is het aandeel van de vakantiebungaloew maar liefst 75%. Dit is een relatief groot gedeelte, bijna twee keer zoveel als in de gehele provincie. Het aandeel overnachtingen op kampeerterreinen komt daarna op een kleine 20%. De rest van de overnachtingen vindt plaats in groepsaccommodaties, hotels en bed and breakfast accommodaties. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel dag- als verblijfstoeristen. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn. De gemeente ziet mogelijkheden voor vergroting van het aantal overnachtingsmogelijkheden.

De gemeente hecht belang aan de balans tussen toeristische ontwikkelingen en het woon- en leefklimaat. Er zijn vooral kansen in het uitbreiden van het kwalitatief hoogwaardig en kleinschalige aanbod. Met kleinere accommodaties als kleinschalig kamperen en bed and breakfast kan het (kort) verblijf in de gemeente gestimuleerd worden. Daarnaast vraagt de toerist ook steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Men wil het gevoel hebben geen nummer te zijn. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan hierop ingespeeld worden. De gemeente wil ondernemers hiervoor meer ruimte en mogelijkheden bieden.

3.3.3 Welstandsnota Coevorden (2012)

De gemeente Coevorden heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Deze nota vormt het beoordelingskader waaraan bouwontwikkelingen worden getoetst. Voor verschillende gebieden en gebouwen zijn verschillende criteria opgesteld. In de nota is specifiek welstandsbeleid opgenomen voor de recreatieterreinen. De welstandscriteria voor recreatieterreinen zijn de zogenaamde 'niveau-3' criteria. Wensbeeld is dat de bebouwing zo min mogelijk op valt in het landschap. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermende beplanting. Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat. De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010)

Op 17 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Coevorden de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden" vastgesteld. Deze beleidsregels maken het mogelijk dat bewoners van recreatieverblijven die kunnen aantonen er al voor 31 oktober 2003 te wonen onder een gedoogsituatie in de recreatielowing mogen blijven wonen. Alle bewoners van recreatieverblijven die na deze datum in een recreatielowing zijn komen te wonen moeten de permanente bewoning staken. Voor bewoners die tussen 31 oktober 2003 en 23 maart 2007 in een recreatielowing zijn komen te wonen heeft de gemeente Coevorden een tijdelijke gedoogregeling opgenomen. Op deze manier hebben deze bewoners de tijd om vervangende woonruimte te vinden. De bewoners die na 21 maart 2007 een recreatielowing zijn gaan bewonen hadden op de hoogte kunnen zijn van het voornemen van de gemeente om actief te gaan handhaven tegen deze ongewenste vorm van bewoning en wordt derhalve minder tijd geboden.

Dit beleid heeft daarentegen ook tot gevolg dat de gemeente Coevorden gefaseerd optreedt tegen permanente bewoning van recreatieverblijven ingeval de bewoners niet in aanmerking komen voor een gedoogbeschikking. De gemeente Coevorden schrijft de bewoners die niet in aanmerking komen voor een (tijdelijke) persoonsgebonden beschikking gefaseerd aan en zal waar nodig bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen gebruiken.

3.3.5 *Het kapitaal van Coevorden. Erfgoednota (2012)*

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet alleen gewaarborgd door het opleggen van regels en voorschriften, is de overtuiging van het college. Dat vormde de drijfveer achter het opstellen van de Erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ (2012).

De erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ uit 2012 is een verdere uitwerking van de Cultuurnota ‘Alles van waarde...’ (2007 – 2011) – waarin is het voornemen opgenomen om een cultuurhistorische inventarisatie (CHI) uit te voeren – en de beleidsnota All-Inclusive (2010-2015) voor recreatie en toerisme. In de titel van deze erfgoednota ‘Het Kapitaal van Coevorden’ komt niet alleen het historische belang maar ook het economische belang van het erfgoed van Coevorden tot uiting. Het doel van deze erfgoednota is dan ook om bekendheid te geven aan dit kapitaal en hiervan gebruik te maken bij ontwikkelingen in de gemeente. In de erfgoednota worden de volgende karakteristieken in de gemeente aangeduid als waardevol:

Coevorden-stad

De historische stadskern van Coevorden bezit relicten van middeleeuwse structuren binnen de nog in grote mate aanwezige structuur van de zeventiende-eeuwse vesting. In de bebouwing zijn de vele recente ingrepen nadrukkelijk aanwezig maar resteert ook een belangrijke collectie historische gebouwen.

Esdorpen en hallehuisboerderijen

Opmerkelijk zijn de vele in essentie nog vrij gave historische esdorpen met als belangrijkste voorbeelden Gees, Meppen, Aalden, Benneveld, Wachtum, Noord-Sleen en Zwinderen.

Veenontginningen en kanalen

Bijzonder karakteristiek is het landschap van de veenontginningen uit de negentiende en twintigste eeuw in de gemeente Coevorden. Het betreft een weids landschap met rechte wegen en kanalen in het westelijke en noordoostelijke deel van de gemeente.

Havezathe de Klencke

De historische buitenplaats Havezathe De Klencke met landbouw- en bospercelen, boerderijen etc. is het enige ‘landgoed’ van betekenis in de gemeente Coevorden.

De geïnventariseerde cultuurhistorische objecten hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek. Ze zijn in eerste instantie in het veld geselecteerd aan de hand van een set architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke (ensemble) waarderingscriteria en de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheidswaarde. Deze aspecten zijn verwoord in de volgende vijf criteria:

1. het belang van het object als onderdeel van het cultuurhistorisch beeld van de omgeving; ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde, bijvoorbeeld in relatie tot een beschermd stads- of dorpsgezicht en beschermd monument;
2. het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege de opmerkelijke ligging/zichtlijnen dan wel als landmark;
3. het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de gebiedseigen functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied;
4. het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;
5. het belang van het object vanwege de kenmerkende/ bijzondere/zeldzame bouwstijl en/of vorm.

De erfgoednota stelt zich ten doel deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te versterken en te koppelen aan recreatie en toerisme. Uitgangspunt hierbij is om de economische slagkracht van deze kwaliteiten en het bewustzijn onder bewoners en bezoekers te vergroten. De ambitie die de gemeente hierin tentoonspreidt is om de gemeente Coevorden tot een aantrekkelijke gemeente te maken voor wonen, werken en recreëren met als grootste attractie het cultuurhistorische en landschappelijke kapitaal.

3.3.6 Toets plan

De gemeente Coevorden wil de komende jaren investeren in de kwaliteit van de recreatie. De aantrekkelijkheid moet worden bevorderd door een meer divers aanbod en investering in kwaliteit. Voorliggend plan biedt een voldoende mate van flexibiliteit in de regeling waardoor eigenaren de mogelijkheid hebben een kwaliteitsslag te maken op het recreatiepark.

Permanente bewoning van recreatiwoningen is niet toegestaan. Alleen gevallen waarvoor een permanente gedoogbeschikking verleend is, worden middels voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. Er zijn drie personen die een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben voor permanente bewoning. Deze personen komen onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Dat betekent dat deze personen permanent mogen wonen in het recreatieverblijf. Op de lange termijn zal permanente bewoning dan ook niet meer aan de orde zijn.

Hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Planologische randvoorwaarden

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee bij recht geen ruimtelijke veranderingen worden beoogd te realiseren. Het accent ligt op behoud en ontwikkeling van hoofdzakelijk bestaande functies. Bij bestaande locaties worden, bij recht, geen uitbreidingen toegestaan op nieuwe locaties. Deze haalbaarheidstoets heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven zijn.

4.1 Milieuaspecten

Er worden bij recht geen uitbreidingen van de terreinen toegestaan. Haalbaarheidsonderzoeken worden zodoende niet noodzakelijk geacht.

4.1.1 Bodem

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan. Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een andere situatie. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenis mate' en 'niet in betekenis mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenis mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een toename van verkeer e.d. Dit heeft dan ook geen nadelige effecten op de bestaande luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van rechtstreekse ontwikkelingen binnen zones uit de Wet geluidhinder. Een onderzoek is dan ook achterwege gelaten. Het aspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

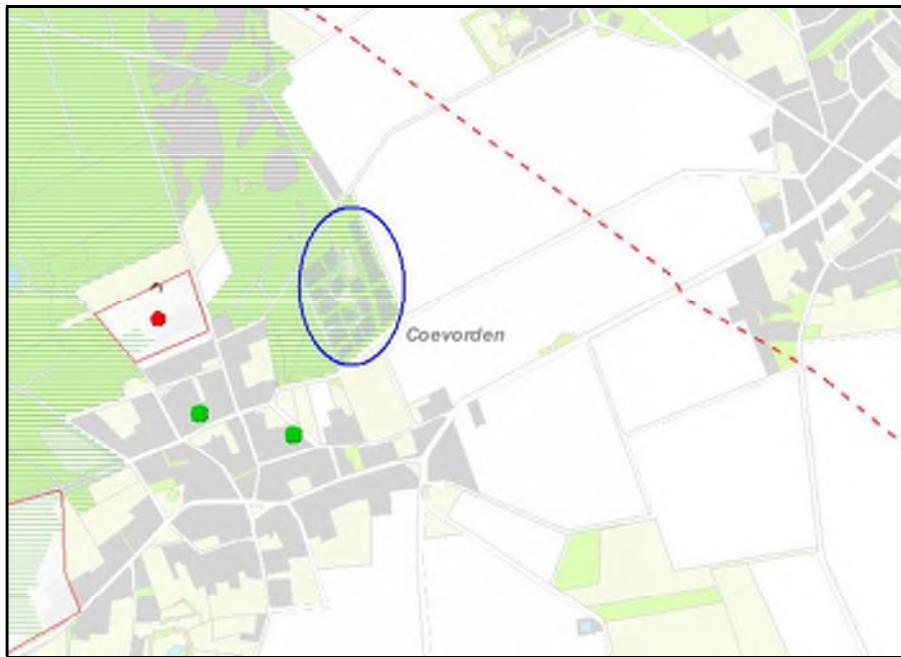
Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het riksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca, parkeerterreinen en recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van minder dan 50 personen.

Er wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is het risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt in de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermde op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Voor het plaatsgebonden geldt een grenswaarde 10^{-6} per jaar. De grenswaarde geldt voor kwetsbare objecten. Daarnaast geldt voor het plaatsgebonden risico een richtwaarde 10^{-6} per jaar. De richtwaarde geldt voor beperkt kwetsbare objecten.

Het groepsrisico is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Voor het groepsrisico geldt geen richt- of grenswaarde. Het groepsrisico wordt daarentegen afgezet tegen een oriëntatiewaarde en wordt bepaald binnen het invloedsgebied en niet binnen het effectgebied. In de meeste gevallen wordt het invloedsgebied begrensd op de 1% letaliteitzone. Het effectgebied kan veel groter uitvallen. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin de groeps-grootte in aantallen wordt uitgezet tegen de kans dat een dergelijke groep het slachtoffer wordt van een ongeval.

Navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied. De op de uitsnede zichtbare stationaire bronnen en buisleidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede risicokaart

bron: gemeente Coevorden

4.1.5 Milieuinzonerings

Voorliggend plan biedt bij recht geen mogelijkheden om nieuwe milieubelastende functies te realiseren welke van invloed kunnen zijn op gevoelige functies. Dit zelfde geldt ook andersom: milieugevoelige functies welke worden gerealiseerd bij milieubelastende functies mogen elkaar niet hinderen. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Water

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde ‘watertoets’ in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en de Handreiking watertoets ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde ‘Waterparagraaf’.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets. Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese ‘Kaderrichtlijn Water’. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Waterschap Rijn en IJssel behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan meest relevante waterbeleid is hieronder opgenomen.

4.2.1 Waterbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied maakt deel uit van het gebied 'Hoog Nederland'.

Regionaal waterplan provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar waterbeleid opgenomen in de omgevingsvisie. In het regionaal waterplan formuleert de provincie haar strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook wordt in het water plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen gegeven. Er wordt ingegaan op de functie van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's. In de Waterwet staat dat het regionaal waterplan eens per zes jaar moet worden herzien. Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen.

Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van dit regionaal waterplan. Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo zet de provincie het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voort. Ook worden de beken zo natuurlijk mogelijk ingericht, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden. Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden. Van provinciaal belang is:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen;
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater;
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur;
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Waterbeheerplan Waterschap Velt en Vecht

De gemeente Coevorden maakt deel uit van het waterschap Velt en Vecht. Het Waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan gemeente Coevorden

De gemeente Coevorden heeft haar waterbeleid verankerd in het Waterplan 2006-2010. Dit beleidsdocument is in 2009 door de gemeente geactualiseerd. In 2006 is er door een breed samengestelde projectorganisatie met verschillende werkgroepen en diverse belanghebbenden een intensief overleg gevoerd, waarna een beleidsvisie Water is opgesteld voor 2006-2010. Door middel van een uitgebreide analyse van knelpunten, kansen en van het gezamenlijk formuleren van doelen en streefbeelden is een actieplan opgesteld.

De inzet was niet alleen het kunnen beschikken over een gemeentelijk beleidsvisie voor het grondgebied van de gemeente Coevorden, maar ook het onderzoeken in hoeverre de afstemming en samenwerking tussen alle betrokken organisaties en de communicatie met burgers en belanghebbenden ten aanzien van het waterbeheer kon worden verbeterd. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsvisie Water was gelegen in diverse ontwikkelingen zoals complexe ruimtevragen, een veranderend klimaat, Nationale en Europese Wet- en regelgeving.

Het gemeentelijke waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's die verder invulling geven aan het waterbeleid van de gemeente. Thema's die spelen voor de gemeente als waterbeheerder zijn: ruimtegebruik, riolering, stedelijk water als onderdeel van waterlichaam, beheer openbare ruimte, vergunningen, bodem- en grondwater- saneringen en onttrekkingen.

4.2.2 Watertoets

In voorliggend plan worden bij recht geen uitbreidingen op nieuwe locaties toegestaan. Voorliggend plan heeft zodoende geen effect op de waterhuishouding in het plangebied. Om ervoor te zorgen dat het waterbelang wordt gewaarborgd, wordt het waterschap ten tijde van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro bij de planvorming betrokken.

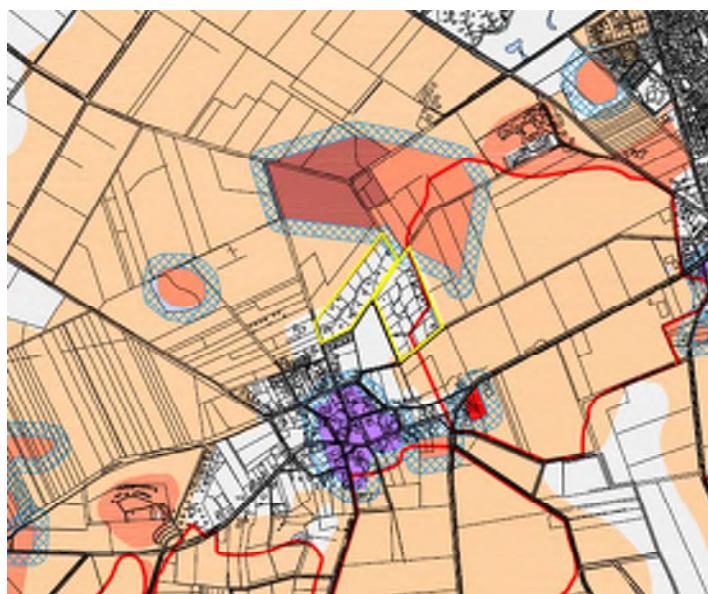
4.3 Archeologie

4.3.1 Algemeen

Onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. In het kader van het Europese Verdrag van Valletta, ook bekend als het Verdrag van Malta (Ministeries van WVC & BZ, 1992), en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988, is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen een toets te maken voor eventuele archeologische resten en cultuurhistorische objecten. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.2 Toets plan

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Coevorden is er sprake van een lage archeologische verwachting in het plangebied. De gemeente wijst het plangebied aan als ‘zone 1’: modern bebouwd gebied of gebieden die op grond van hun landschappelijke en bodemkundige situering weinig kansrijk zijn op de aanwezigheid van archeologische resten. Het plangebied is geen AMK-terrein en is zodoende niet aangewezen als archeologisch monument. Voor deze gebieden stelt de gemeente geen verplichting tot archeologisch onderzoek in. Ten noorden en ten oosten van het plangebied bevinden zich gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde (‘Waarde archeologie 3’). Door de aanleg van bungalows en recente bouwactiviteiten is de grond aan deze zijde van het plangebied echter danig geroerd dat de vindkans op archeologische resten nihil is. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het terrein vast. Hierdoor worden eventueel aanwezige waarden in de ondergrond niet (verder) aangetast. Nader onderzoek voor het aspect archeologie is derhalve niet noodzakelijk.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Coevorden met in het geel aangegeven het plangebied. In blauw gearceerd de bufferzone behorende bij het AMK-terrein ten noordoosten van het plangebied (oranje). Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Coevorden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Algemeen

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgescreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat ‘behoud door ontwikkeling’ centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was al voorgeschreven dat moet worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan.

4.4.2 Toets plan

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Wel is het plangebied onderdeel van het Belvederegebied ‘Aalden en omgeving’. Deze gebieden worden gekenmerkt door het feit dat er naar verhouding tot andere gebieden en steden veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn. In de gemeente Coevorden bevinden twee Belvederegebieden. Het gebied ‘Aalden en omgeving’ omvat een belangrijk deel van de noordelijke helft van de gemeente Coevorden, met daarin de kerken Aalden, Wezup, Zweeloo, Meppen, Benneveld en Gees.

Het dorp Meppen is een karakteristiek esdorp en kent een oorsprong die teruggaat naar de veertiende eeuw. In en direct rondom de dorpskern bevinden zich diverse historische boerderijen met bijgebouwen en erven, die in onregelmatige of lintachtige structuren aan de rand van oude essen liggen. Het dorp Meppen heeft twee essen aan de oostzijde en twee brinken aan de Mepperstraat (bij de Middendorpstraat en aan de Hovinghoek). De dorpskern wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid aan beschermde monumenten en karakteristieke objecten die de ontwikkeling van de dorpskern weerspiegelen. Op basis hiervan en de samenhang met het omringende gebied kan het aangemerkt worden als een dorpskern van hoge cultuurhistorische waarde.



Uitsnede topografische militaire kaart anno 1904 met in geel gearceerd de globale ligging van het plangebied.

Het beleid is hier gericht op het behoud van die onderdelen in het dorp die verwijzen naar het ontstaan en de ontwikkeling als esdorp. Zichtrelaties tussen landschap en kern zijn daarbij waardevol en dienen te worden gewaarborgd. Gestreefd moet worden naar het open en groen houden van de overgangen van de kern naar de omringende es- en groenlanden. De cultuurhistorisch waardevolle samenhang tussen bebouwing, open ruimte en groen moet behouden en versterkt worden. De directe relatie tussen bebouwing en het omliggende landschap, die samen een uniek ensemble vormen, dient gewaarborgd te blijven. Ontwikkelingen moeten zich dan ook richten op het versterken van de groene en open uitstraling in combinatie met de schijnbaar ordeeloos gesitueerde boerderijen.

Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern en is afgeschermd door verschillende houtwallen om zo de recreatiwoningen aan het zicht te onttrekken. Deze houtwallen zijn kenmerkend voor het essenlandschap. Hiermee sluit de landschappelijke inrichting van het park goed aan bij de regionale karakteristieken die kenmerkend zijn voor het essenlandschap. Het recreatiepark is geen onderdeel van de historische bebouwingsstructuur van Meppen, zoals bovenstaande historische kaart aangeeft. Naar onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitattrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitattrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Voorliggend plan

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000 gebieden. Wel liggen er in de omgeving van het plangebied EHS-gebieden. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beschrijving van het provinciale beleid in hoofdstuk 3.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitattrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

Voorliggend plan

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermdé soorten.

Het voorliggende plan is vooral gericht op het beheersmatig bestemmen van de huidige situatie. Door het vastleggen van de huidige (planologische) situatie wordt het effect op omliggende natuurwaarden niet anders.

De ruimtelijke ingrepen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, hebben over het algemeen een beperkte schaal. Deze ingrepen zullen mogelijk plaatselijk leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, bijvoorbeeld door verontrusting van de soorten of het aantasten van holten of broedplaatsen. Indien dit het geval is zal hiervoor in het kader van de natuurwetgeving een ontheffing moeten worden aangevraagd. Een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet wordt in de meeste gevallen verleend; voor veel soorten kan zelfs worden volstaan met een algemene vrijstelling. Er zijn daarom op voorhand geen aanwijzingen dat deze recente wetgeving zal leiden tot onoverkomelijke problemen bij de uitvoering van dit bestemmingsplan. Het kan echter voorkomen dat een bepaalde ingreep op basis van de natuurwetgeving niet kan worden uitgevoerd (omdat er alternatieven zijn die minder of geen schade aan beschermde flora en fauna aanbrengen) of dat verzachtende of compenserende (inrichtings)maatregelen moeten worden getroffen.

Zodra een initiatief zich voordoet waaraan middels afwijking of wijziging medewerking verleend kan worden, wordt op dat moment het aspect soortenbescherming en gebiedsbescherming onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

5 Juridische toelichting en regels

In dit hoofdstuk wordt de regeling toegelicht die voor de verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden ontwikkeld is. De regeling kent een algemeen deel dat voor alle recreatieterreinen in de gemeente van toepassing is. Daarnaast zijn de regels, om aan de specifieke situatie van een terrein te voldoen, uitgewerkt voor elk recreatieterrein. In dit bestemmingsplan wordt dan ook de specifieke regeling van ‘Toenakkers’ toegelicht.

5.1 Juridische opzet van het plan

5.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

5.1.2 *De verbeelding*

De verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens).

5.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende bepalingen. Deze bepalingen begrenzen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 tot en met 5) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot en met 10) bevat de algemene regels van het plan waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 11 en 12) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking toe te staan van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwikkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwikkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om

een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen kan een advies van een onafhankelijk deskundige worden verlangd.

5.2 Terrein ‘Meppen, Toenakkers’

In deze paragraaf worden de bestemmingen toegelicht die in het plan zijn opgenomen.

Recreatie

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 25 recreatiewoningen.

De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De oppervlakte inclusief aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 100 m² bedragen. Het bijbehorende bouwwerk mag niet groter zijn dan 20 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

De hoofdregel is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor bestaande situaties waar wel permanent wordt gewoond. Dit betreft voor terrein Toenakkers uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. De persoonsgebonden uitzonderingen zijn geregeld door een uitzondering op te nemen bij het overgangsrecht. De gevallen die hiervoor in aanmerking komen zijn opgenomen in een lijst als bijlage bij de regels. Voor de personen die op deze lijst staan is geregeld dat de illegale permanente bewoning wordt omgezet in overgangsrecht.

De gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van algemene natuur- en landschappelijke waarden. Vanwege die waarden is er een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Wonen

Om aan te sluiten op de plangrens van omliggende bestemmingsplannen is het perceel Middendorpsstraat 17 meegenomen in voorliggend bestemmingsplan. De betreffende gronden hebben de bestemming Wonen gekregen. Voor wat betreft de wijze van bestemmen is aangesloten bij de recente bestemmingsplannen voor de woonkernen. De woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bijgebouwen mogen zijn gesitueerd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’.

Waarde - Archeologie 3

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart hebben enkele gronden gelegen in het plangebied archeologische waarden. Daarom zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

Op de voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden mogen bouwwerken met een diepte van meer dan 0,3 uitsluitend worden gebouwd als de aanvrager een bureau-onderzoek heeft overlegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en

burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

Op de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor enkele gronden gelegen in het plangebied dat archeologische waarden worden verwacht. Ter bescherming van deze waarden geldt voor deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.

Bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, kunnen worden opgericht mits de aanvrager een bureau-onderzoek heeft laten uitvoeren door een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan leggen we de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De gronden zijn in particulier eigendom. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat daarom niet ter discussie.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening staat wanneer er sprake is van een bouwplan (bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer nieuwe woningen). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

Een concept van dit bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg toegestuurd aan de vooroverlegpartners. Alleen de provincie Drenthe maakte gebruik van de mogelijkheid om een reactie in te dienen. Deze reactie is hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Provincie Drenthe

Samenvatting

De provincie merkt op dat in de toelichting weliswaar aandacht is besteed aan permanente bewoning, maar dat niet duidelijk wordt of er op De Toenakkers ook sprake is van permanente bewoning. Hierdoor ontbreekt de toets aan het hierover gestelde in het provinciaal beleid. Uit navraag bij de gemeente is gebleken dat op recreatieterrein Toenakkers ook sprake is van permanente bewoning. De provincie adviseert om de hiervoor afgegeven persoonsgebonden gedoogbeschikkingen in een lijst als bijlage bij de regels te voegen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld en aangepast.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werd één zienswijze ingediend. Deze heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. Zie hiervoor de Notitie van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Bestemmingsplan

Gees, De Tilkampen

Toelichting

Gemeente Coevorden

Datum: 3 februari 2015
Projectnummer: 100152
ID: NL.IMRO.0109.300BP00010-0003

a
s
b

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Plangebied	6
2.1	Omgeving plangebied	6
2.2	Situatie plangebied	6
3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Planologische randvoorwaarden	17
4.1	Milieuaspecten	17
4.2	Water	19
4.3	Archeologie	22
4.4	Cultuurhistorie	23
4.5	Flora en fauna	24
5	Juridische toelichting en regels	26
5.1	Juridische opzet van het plan	26
5.2	'Gees, De Tilkampen'	28
6	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Economische uitvoerbaarheid	30
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Coevorden werkt sinds 2002 aan de actualisatie van haar bestemmingsplannen. In dat kader worden nu de bestemmingsplannen geactualiseerd van 15 recreatieterreinen in de gemeente. Naast het feit dat een nieuwe regeling nodig is om actuele ruimtelijke ontwikkelingen op de recreatieterreinen te kunnen handhaven worden de bestemmingsplannen opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo).

Op verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden wordt permanent gewoond. Ook op het recreatieterrein De Tilkampen is sprake van permanente bewoning. Permanente bewoning heeft een grote impact op de uitstraling en inrichting van recreatieterreinen. Voorliggend bestemmingsplan bevat bepalingen die permanente bewoning tegengaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de situaties waar sprake is van persoonsgebonden gedoogbeschikkingen voor permanente bewoning. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit uitsluitend twee persoonsgebonden uitzonderingen.

Per recreatieterrein wordt het bestemmingsplan geactualiseerd waarbij een nieuwe regeling wordt ontwikkeld die enerzijds eenduidigheid biedt in het beheer van recreatieterreinen in de gemeente en anderzijds ruimte biedt voor een goede beheerssituatie van afzonderlijke terreinen. De 15 recreatieterreinen betreffen: De Bronzen Emmer, Wolfskuilen, Huttenheugte en Plopsaland, 't Kuierpadtien, Knieplanden, De Tip, Het Zuiderveld, Ermerzand, De Tilkampen, Aelderholt en Gelpenberg, Binnenveld, De Kamp, Toenakkers, Wico en Vossehol.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor het recreatiepark De Tilkampen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Coevorden, ten noordwesten van de kern Gees. Het terrein is bereikbaar vanaf de Tilweg, de weg die de zuidelijke begrenzing vormt van het plangebied. Aan de noordwestkant van het park ligt natuurgebied, Aan de noordoostkant van het park zijn agrarische gronden gelegen. Op onderstaande (lucht)foto's is De Tilkampen weergegeven.



*Omgeving
plangebied
Bron:
Google Earth*



Recreatiepark 'De Tilkampen'

bron: Google Streetview

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de toenmalige gemeente Oosterhesselen van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oosterhesselen op 8 oktober 1996. In deze regeling is het plangebied opgenomen. Daarnaast is het facet bestemmingsplan uniforme regeling recreatie woonverblijven van de gemeente Coevorden van toepassing. Dit plan is door de raad van de gemeente Coevorden goedgekeurd op 9 november 2004 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 31 januari 2005. In dit facet bestemmingsplannen zijn voor wat betreft gebruik en bouwen nadere regels gesteld.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het beleid toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft de planologische randvoorwaarden zoals water en bodem, milieuspecten, archeologie, flora en fauna en verkeer en parkeren. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling van dit bestemmingsplan toegelicht. Ten slotte komen in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Plangebied

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Coevorden en is ingedeeld bij de kern Gees. Deze kern ligt ten zuidoosten van het plangebied. Aan de zuidkant van het plangebied is de Tilweg gelegen. Aan de andere zijde van deze weg ligt een typisch Drents ven. Ook aan de noordwestkant van het plangebied is een 'nat' natuurgebied gelegen. Dit gebied behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Aan de noordoostkant van het plangebied zijn agrarische gronden gelegen. Het landschap in de omgeving maakt deel uit van het zogenaamde Coulissenlandschap met een grote diversiteit. Deze gebieden hebben een halfopen uitstraling dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van houtwallen en houtsingels.



Landschap ten zuiden van de Tilkampen

Bron: Google Streetview

2.2 Situatie plangebied

Het recreatiepark 'de Tilkampen' bestaat uit ongeveer 25 recreatiewoningen op ruime en groene kavels. Het park is bosrijk ingericht en omzoomd door bomen en bosschages waarmee het zicht van de openbare weg wordt weggenomen. De woningen op het park verschillen sterk van elkaar en zijn in particulier eigendom. Op het park is sprake van permanente bewoning. Door middel van persoonsgebonden beschikkingen is deze permanente bewoning echter wel gereguleerd. Op het park zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig. Vanaf de Tilweg is het park op verschillende plekken ontsloten. Op het park worden met dit bestemmingsplan geen uitbreidingen mogelijk gemaakt.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

In het voorjaar van 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekraft, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie riksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekraft van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond.
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarweg.
 - Nationaal belang 7: Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen.
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.

- Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.
- Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
- Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De riksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden riksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Toets plan

Het onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het park vast. Het plan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en laat geen grootschalige bouwmogelijkheden of wijzigingen toe. Ook geldt dat dit bestemmingsplan geen belemmering vormt voor de uitvoering van de doelstellingen uit het riksbeleid. Nationale belangen worden niet geschaad.

3.1.2 Besluit algemene regels omgevingsrecht (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadden gebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toets plan

Het Barro stelt geen beperkende bepalingen die doorwerken in dit bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

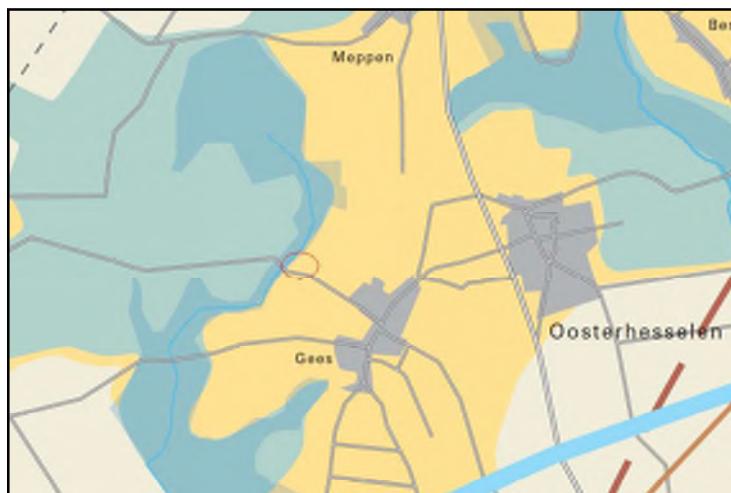
3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Drenthe

Op 2 juni 2010 heeft de provincie Drenthe een omgevingsvisie goedgekeurd. Met deze omgevingsvisie wil de provincie binnen de kaders van de Wro zelf actief aan de slag vanuit de basishouding 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landselijk niveau (bijvoorbeeld de Gebiedsagenda Noord-Nederland en de Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN)-agenda), op regionaal niveau (bijvoorbeeld Regiovisie Groningen-Assen), op provinciaal niveau (bijvoorbeeld Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en provinciaal Meerjarenprogramma (pMJP) en uitwerkingen van het collegrogramma van Gedeputeerde Staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd. De omgevingsvisie is uitgewerkt in een omgevingsverordening.

In deze Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen:

- de provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De missie van de provincie is het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.



Uitsnede omgevingsvisie

Bron: provincie Drenthe

Het plangebied ligt op grond van de visiekaart in het multifunctioneel gebied. In multifunctionele gebieden kunnen verschillende functies voorkomen. In het multifunctionele gebied wil de provincie komen tot combinatieopgaven van verschillende functies.

Ecologische hoofdstructuur

De langetermijnstrategie van de provincie Drenthe voor het realiseren van de EHS richt zich op het meer robuust maken van deze structuur. Met een robuuste EHS wordt bereikt dat de kwaliteit van de natuur zich duurzaam verbetert. Door de natuur in een robuuste EHS te concentreren, ondervinden andere functies (vooral landbouw en recreatie) hier minder beperkingen van. Het streven is dat de EHS in staat is om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. De provincie is primair verantwoordelijk voor het realiseren van de EHS. Gemeenten en waterschappen zijn verantwoordelijk voor natuurwaarden buiten de EHS. Een gedeeld belang is dus een actueel natuurinformatiebestand, het delen van beleid- en beheerskennis en het onderhouden van maatschappelijk draagvlak (waaronder de inzet van vrijwilligers en natuurorganisaties).

Bij het robuust maken van de EHS richt de provincie zich op vier aspecten:

- Het realiseren van grotere, aaneengesloten natuurgebieden en het laten vervallen van de EHS-status voor kleinere, verspreid liggende gebieden;
- Het versterken van de verbindingen in het netwerk, in combinatie met het verminderen van het aantal verbindingen;
- Bij het verbinden van gebieden zo veel mogelijk gebruik maken van de beekdalen;
- Het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden buiten de EHS door de ‘doorlaatbaarheid’ van het tussenliggende landschap te verbeteren, onder andere door invulling te geven aan het concept ‘klimaatmantels’.

Vestiging en uitbreiding van verblijfsrecreatie wordt getoetst aan het beleid voor de EHS. Uitgangspunt daarbij is dat de wijziging van bestaande activiteiten of een uitbreiding geen significante aantasting mag veroorzaken voor de EHS. Indien een uitbreiding mogelijk wordt gemaakt dient deze afweging te worden gemaakt.

Recreatiebeleid

Drenthe wil een topspeler zijn op de (binnenlandse) toeristische markt. Hiervoor vindt de provincie het van belang dat er in haar diversiteit een totaalproduct aangeboden wordt dat onderscheidend en van hoogwaardig niveau is. Een totaalproduct met veel variatie, aansluitend op de behoeften van de hedendaagse toerist en bijdragend aan een bruisend Drenthe. Het is van belang om in dat toeristische totaalproduct Drenthe te investeren. De provincie wil dat het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en de huidige toeristisch-recreatieve infrastructuur kwalitatief wordt verbeterd en vernieuwd. Permanente bewoning past hier niet in: “*Een ruimtelijk plan kent geen gebruiksbeperkingen die permanente bewoning van recreatieverblijven toestaan*”. De focus ligt op de diversiteit en de kwaliteit van het toeristische product. Niet méér van hetzelfde, maar juist het creëren van toegevoegde waarde ten opzichte van het bestaande toeristische product. De provincie daagt de markt uit om nieuwe, aansprekende concepten te ontwikkelen die passen bij de kernkwaliteiten van Drenthe.

De provincie heeft aangegeven welk gebied vooral als versterkingsgebied voor recreatie wordt geschouwd. Hier wordt ingezet op het versterken en eventueel uitbreiden van bestaande recreatiebedrijven. Het plangebied ligt in het zogenaamde versterkingsgebied. De systematiek van de SER-ladder wordt toegepast in het recreatiebeleid. Daarnaast wordt de aanpak van het project 'Natuurlijke recreatie Drenthe' voortgezet. In de komende periode wordt onderzocht of aanvullende initiatieven nodig zijn om de kwaliteit verder te verbeteren. Voor wat betreft nieuwe initiatieven is een grootschalige uitbreiding mogelijk mits deze een duidelijke aanvulling vormt op het bestaande aanbod en deze worden gerealiseerd in het versterkingsgebied.

Het accent wordt gelegd op het versterken en ontwikkelen van de kleinschalige verblijfsrecreatie. Gemeenten krijgen ruimere mogelijkheden om vrijkomende agrarische bebouwing in te zetten voor recreatie.

Ten aanzien van verblijfsrecreatie is in de omgevingsverordening aangegeven dat nieuw vestiging niet is toegestaan binnen de EHS of de zone robuuste landbouw. Recreatielocaties aan de rand van deze zones zijn wel toegestaan. Daarnaast mag een ruimtelijk plan niet voorzien in permanente bewoning van recreatieverblijven.

Toets plan

Het plan bestaat uit een herziening van het bestaande bestemmingsplan. Het plangebied is gelegen in een gebied met als functie multifunctioneel gebied. Op grond van dit beleid is het recreatieve gebruik mogelijk in dit gebied. Het plangebied grenst aan de EHS. Met dit plan worden echter geen wijzigingen mogelijk gemaakt waardoor een significante aantasting van onderhavig plan op de EHS kan worden uitgesloten. Permanente bewoning van recreatieverblijven is in strijd met het provinciaal beleid. Ook het gemeentelijk beleid spreekt zich uit tegen permanente bewoning van recreatieverblijven. Zie paragraaf 3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010). Op grond van dit beleid, is een tweetal persoonsgebonden gedoogbeschikkingen afgegeven. Deze zijn in een lijst in de bijlage bij de regels opgenomen. Het plan past daarmee in het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Coevorden 2012-2022

De Structuurvisie Coevorden 2012-2022 geeft een strategische ruimtelijke visie op de ontwikkelingen van het grondgebied van de gemeente Coevorden voor de komende tien jaar.

De structuurvisie omvat in elk geval de volgende doelstellingen:

Behoud en versterken van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten

Coevorden ligt in een uniek beekdalenlandschap voorzien van waardevolle essencomplexen. De gemeente bezit bovendien karakteristieke randveenontginningen en twee Belvedèregebieden. Eén hiervan is het gebied 'Aalden en omgeving', dat een zeer hoge landschappelijke status heeft. De gemeente Coevorden wil aan deze zone meer landschappelijke kwaliteit toevoegen, waarmee er meer toeristisch recreatieve potentie ontstaat. Het tweede Belvedèregebied ligt ten zuidoosten van de gemeente

en is door de oliewinning in dit gebied een uitstekende plaats voor het ontwikkelen van duurzame energie. Dit symboliseert de wil van de gemeente om vernieuwend te zijn en om duurzaamheid, milieu en de omgeving kansen te geven. Het landschap en de cultuurhistorie dragen daardoor voor een belangrijk deel bij aan het grote en gedifferentieerde aanbod van recreatiemogelijkheden in de gemeente. Het behoud en versterken van deze kwaliteiten versterkt de identiteit en uitstraling van de gemeente.

Inspelen op de opkomende leisure-industrie

Binnen de gemeente Coevorden is sprake van een groeiende groep ouderen die meer tijd en geld heeft om te besteden. Het aantal overnachtingen in de Bed&Breakfast-sector neemt dan ook gestaag toe. Een blik op deze toeristen leert dat er een stijging zichtbaar is in het uitgavenpatroon van dagtoeristen. Daarnaast is er een groeiende belangstelling zichtbaar voor natuur, landschap en cultuurhistorie. Deze ontwikkeling is gekoppeld aan een toegenomen vraag naar recreatie met elementen van gezondheid en zorg in het kader van de demografische ontwikkelingen in de gemeente.

Daarnaast biedt de groeiende vraag naar rust en ontstressingsmogelijkheden kansen, zeker in combinatie met de landschappelijke kwaliteiten die de gemeente herbergt. Bestaande kampeerterreinen krijgen hiervoor de ruimte om aan schaalvergroting te doen in het licht van kwaliteitsverbetering.

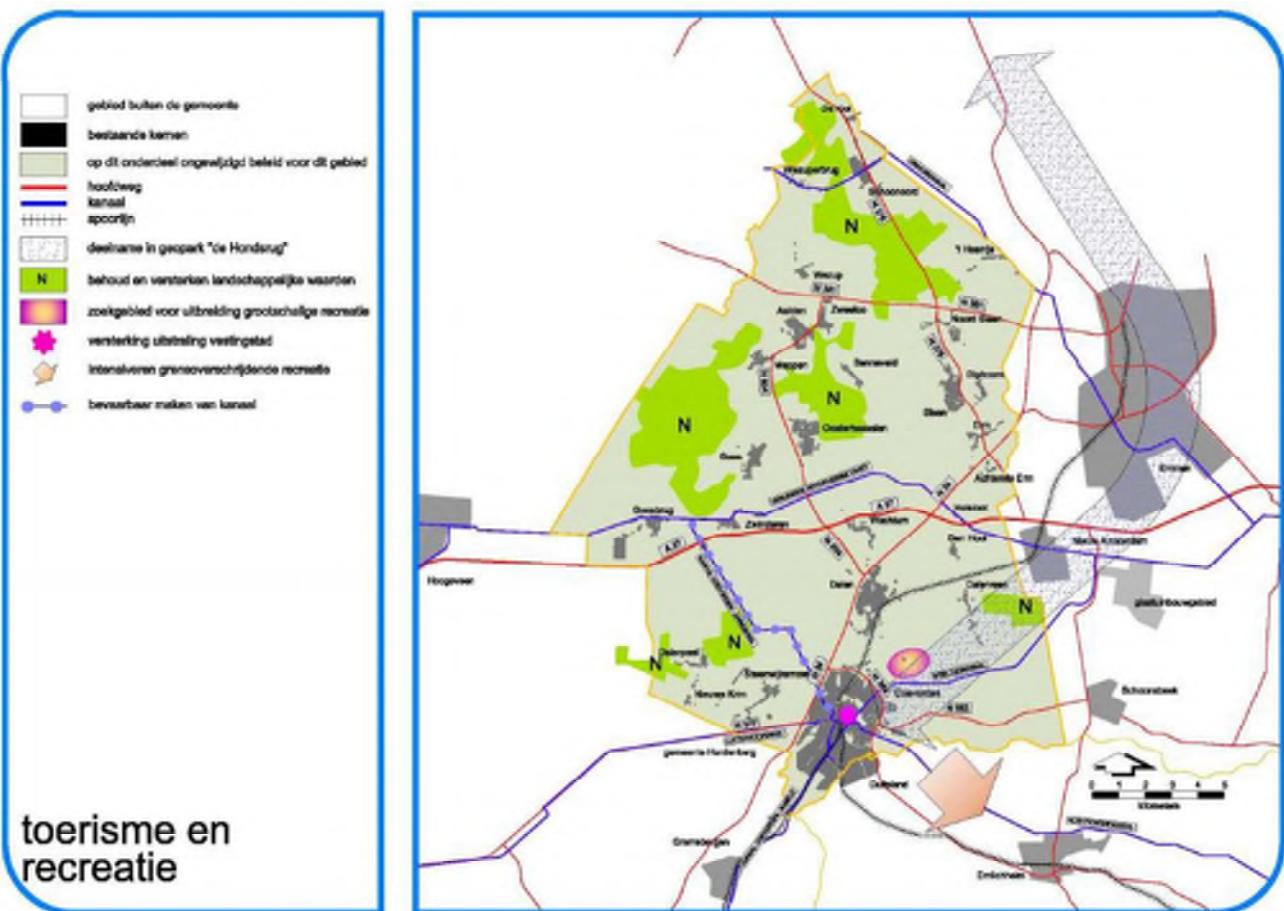
Toerisme en recreatie kent volgens de structuurvisie binnen in de gemeente Coevorden sterke en zwakke punten. Sterke punten zijn:

- Het hoge aantal overnachtingen in de gemeente;
- Een kwalitatief goed aanbod van voorzieningen;
- Een veel en gedifferentieerd aanbod aan recreatiemogelijkheden;
- Vele fiets- en wandelroutes doorkruisen de gemeente;
- Rijk aanbod aan sfeervolle dorpen, natuur en cultuurlandschap;
- De komst van Plopsa Indoor Coevorden;
- Tracé Pieterpad dat door de gemeente loopt.

De zwakke punten, waarop ingespeeld wordt in de genoemde doelstellingen, zijn volgens de structuurvisie:

- Er zijn (te) weinig hotels;
- Het gebied heeft geen sterke identiteit en uitstraling;
- Een kwaliteitsachterstand in de recreatieve voorzieningen.

De doelstellingen van de gemeente zoals weergegeven in de structuurvisie zijn zichtbaar gemaakt in de volgende kaart:



Overzicht doelstellingen toerisme en recreatie. Bron: Structuurvisie Coevorden 2012-2022

3.3.2 Beleidsnota recreatie en toerisme 2010 – 2015

De gemeente Coevorden heeft een beleidsnota opgesteld voor het recreatie en toerisme beleid. Recreatie en toerisme is een belangrijk economisch speerpunt binnen de gemeente waardoor een beleidsnota wenselijk is. Het beleid sluit aan op de 'Kadernota Buitengewoon Platteland' en de beleidsnota 'Cultuur....alles van waarde'. De doelstelling van de beleidsnota is om meer werkgelegenheid in de sector te ontwikkelen en meer bestedingen te creëren. Daarbij moet rekening worden gehouden met natuur en landschap, cultuurhistorie en de belangen van inwoners. Het beleid richt zich op een drietal speerpunten.

1. Cultuurhistorie: het gaat om het mede inzetten van kunst, cultuur en cultuurhistorie om de toeristische aantrekkelijkheid van het gebied te versterken.
2. Plattelandstoerisme: het gaat om de beleving van het platteland als sfeerbeeld. De beleving van het platteland wordt uitgedrukt in goed gastheerschap, comfortabel vertoeven, gemoedelijkheid, authenticiteit, gezond, actief, wellness en zorg.
3. Actief toerisme: het gaat om het ontwikkelen van aantrekkelijke routestructuren voor de verschillende vormen van actieve recreatie (zoals wandelen, fietsen, mountainbiken, paardrijden etc.), waarbij de toepassing van digitale technologie (bijvoorbeeld GPS) en geavanceerde audiovisuele middelen (luisterpaletten/audiotour) een belangrijke functie krijgen.

Het aantal overnachtingen in 2007 bedroeg ruim 1,4 miljoen. Coevorden is daarmee koploper in het aantal overnachtingen binnen de Drentse gemeenten. Van alle vormen van overnachtingen in Coevorden is het aandeel van de vakantiebungaloew maar liefst 75%. Dit is een relatief groot gedeelte, bijna twee keer zoveel als in de gehele provincie. Het aandeel overnachtingen op kampeerterreinen komt daarna op een kleine 20%. De rest van de overnachtingen vindt plaats in groepsaccommodaties, hotels en bed and breakfast accommodaties. De gemeente wil meer bezoekers trekken, zowel dag- als verblijfstoeristen. Dat betekent dat het aanbod aan overnachtingsmogelijkheden voldoende en gevarieerd moet zijn. De gemeente ziet mogelijkheden voor vergroting van het aantal overnachtingsmogelijkheden.

De gemeente hecht belang aan de balans tussen toeristische ontwikkelingen en het woon- en leefklimaat. Er zijn vooral kansen in het uitbreiden van het kwalitatief hoogwaardig en kleinschalige aanbod. Met kleinere accommodaties als kleinschalig kamperen en bed and breakfast kan het (kort) verblijf in de gemeente gestimuleerd worden. Daarnaast vraagt de toerist ook steeds meer luxe en kleinere, persoonlijke accommodaties. Men wil het gevoel hebben geen nummer te zijn. Door het vergroten van het aanbod aan kleinschalige accommodaties kan hierop ingespeeld worden. De gemeente wil ondernemers hiervoor meer ruimte en mogelijkheden bieden.

3.3.3 Welstandsnota Coevorden (2012)

De gemeente Coevorden heeft haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Deze nota vormt het beoordelingskader waaraan bouwontwikkelingen worden getoetst. Voor verschillende gebieden en gebouwen zijn verschillende criteria opgesteld. In de nota is specifiek welstandsbeleid opgenomen voor de recreatieterreinen. De welstandscriteria voor recreatieterreinen zijn de zogenaamde 'niveau-3' criteria. Wensbeeld is dat de bebouwing zo min mogelijk op valt in het landschap. Dit kan door een speciale vormgeving, maar ook door het aanbrengen van afschermende beplanting. Grote bouwmassa's moeten zoveel mogelijk geweerd worden, tenzij het oppervlak van het terrein grote massa's toestaat. De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied minimaal de oorspronkelijke architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

3.3.4 Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven (2010)

Op 17 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en wethouder van de gemeente Coevorden de "Beleidsregels permanente bewoning recreatieverblijven gemeente Coevorden" vastgesteld. Deze beleidsregels maken het mogelijk dat bewoners van recreatieverblijven die kunnen aantonen er al voor 31 oktober 2003 te wonen onder een gedoogsituatie in de recreatiewoning mogen blijven wonen. Alle bewoners van recreatieverblijven die na deze datum in een recreatiewoning zijn komen te wonen moeten de permanente bewoning staken. Voor bewoners die tussen 31 oktober 2003 en 23 maart 2007 in een recreatiewoning zijn komen te wonen heeft de gemeente Coevorden een tijdelijke gedoogregeling opgenomen. Op deze manier hebben deze bewoners de tijd om vervangende woonruimte te vinden. De bewoners die na 23 maart 2007 een recreatiewoning zijn gaan bewonen hadden op de hoogte kunnen zijn van het voornemen van de gemeente om actief te gaan handhaven tegen deze ongewenste vorm van bewoning en wordt derhalve minder tijd geboden.

Dit beleid heeft daarentegen ook tot gevolg dat de gemeente Coevorden gefaseerd optreedt tegen permanente bewoning van recreatieverblijven in geval de bewoners niet in aanmerking komen voor een gedoogbeschikking. De gemeente Coevorden schrijft de bewoners die niet in aanmerking komen voor een (tijdelijke) persoonsgebonden beschikking gefaseerd aan en zal waar nodig bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen gebruiken.

3.3.5 *Het kapitaal van Coevorden. Erfgoednota (2012)*

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting tot het opnemen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Het behoud van het cultuurhistorisch erfgoed wordt niet alleen gewaarborgd door het opleggen van regels en voorschriften, is de overtuiging van het college. Dat vormde de drijfveer achter het opstellen van de Erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ (2012).

De erfgoednota ‘Het kapitaal van Coevorden’ uit 2012 is een verdere uitwerking van de Cultuurnota ‘Alles van waarde...’ (2007 – 2011) – waarin is het voornemen opgenomen om een cultuurhistorische inventarisatie (CHI) uit te voeren – en de beleidsnota All-Inclusive (2010-2015) voor recreatie en toerisme. In de titel van deze erfgoednota ‘Het Kapitaal van Coevorden’ komt niet alleen het historische belang maar ook het economische belang van het erfgoed van Coevorden tot uiting. Het doel van deze erfgoednota is dan ook om bekendheid te geven aan dit kapitaal en hiervan gebruik te maken bij ontwikkelingen in de gemeente. In de erfgoednota worden de volgende karakteristieken in de gemeente aangeduid als waardevol:

Coevorden-stad

De historische stadskern van Coevorden bezit relicten van middeleeuwse structuren binnen de nog in grote mate aanwezige structuur van de zeventiende-eeuwse vesting. In de bebouwing zijn de vele recente ingrepen nadrukkelijk aanwezig maar resteert ook een belangrijke collectie historische gebouwen.

Esdorpen en hallehuisboerderijen

Opmerkelijk zijn de vele in essentie nog vrij gave historische esdorpen met als belangrijkste voorbeelden Gees, Meppen, Aalden, Benneveld, Wachtum, Noord-Sleen en Zwinderen.

Veenontginningen en kanalen

Bijzonder karakteristiek is het landschap van de veenontginningen uit de negentiende en twintigste eeuw in de gemeente Coevorden. Het betreft een weids landschap met rechte wegen en kanalen in het westelijke en noordoostelijke deel van de gemeente.

Havezathe de Klencke

De historische buitenplaats Havezathe De Klencke met landbouw- en bospercelen, boerderijen etc. is het enige ‘landgoed’ van betekenis in de gemeente Coevorden.

De geïnventariseerde cultuurhistorische objecten hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve bijdrage leveren aan de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek. Ze zijn in eerste instantie in het veld geselecteerd aan de hand van een set architectuurhistorische, cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke (ensemble) waarderingscriteria en de criteria gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheidswaarde.

Deze aspecten zijn verwoord in de volgende vijf criteria:

1. het belang van het object als onderdeel van het cultuurhistorisch beeld van de omgeving; ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek en/of ensemblewaarde, bijvoorbeeld in relatie tot een beschermd stads- of dorpsgezicht en beschermde monumenten;
2. het belang van het object vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege de opmerkelijke ligging/zichtlijnen dan wel als landmark;
3. het belang van het object vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke concept en de gebiedseigen functie, in relatie tot de ontwikkelingsgeschiedenis en de historische gelaagdheid van het gebied;
4. het belang van het object wegens de authenticiteit van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;
5. het belang van het object vanwege de kenmerkende/ bijzondere/zeldzame bouwstijl en/of vorm.

De erfgoednota stelt zich ten doel deze landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten te versterken en te koppelen aan recreatie en toerisme. Uitgangspunt hierbij is om de economische slagkracht van deze kwaliteiten en het bewustzijn onder bewoners en bezoekers te vergroten. De ambitie die de gemeente hierin tentoontrekt is om de gemeente Coevorden tot een aantrekkelijke gemeente te maken voor wonen, werken en recreëren met als grootste attractie het cultuurhistorische en landschappelijke kapitaal.

3.3.6 Toets plan

De gemeente Coevorden wil de komende jaren investeren in de kwaliteit van de recreatie. De aantrekkelijkheid moet worden bevorderd door een meer divers aanbod en investering in kwaliteit. Voorliggend plan biedt een voldoende mate van flexibiliteit in de regeling waardoor eigenaren de mogelijkheid hebben een kwaliteitsslag te maken op het recreatiepark.

Permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan. Alleen gevallen waarvoor een permanente gedoogbeschikking verleend is, worden middels voorliggend bestemmingsplan gelegaliseerd. In het onderhavige bestemmingsplan betreft dit uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. Er zijn twee personen die een persoonsgebonden gedoogbeschikking hebben voor permanente bewoning. Deze personen komen onder het persoonsgebonden overgangsrecht te vallen. Dat betekent dat deze personen permanent mogen wonen in het recreatieverblijf. Op de lange termijn zal permanente bewoning dan ook niet meer aan de orde zijn.

Hiermee is dit bestemmingsplan in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

4 Planologische randvoorwaarden

Voorliggend bestemmingsplan is een plan waarmee bij recht geen ruimtelijke veranderingen worden beoogd te realiseren. Het accent ligt op behoud en ontwikkeling van hoofdzakelijk bestaande functies. Bij bestaande locaties worden, bij recht, geen uitbreidingen toegestaan op nieuwe locaties. Deze haalbaarheidstoets heeft daarom een beschouwend karakter, wat inhoudt dat er geen onderzoeken zijn verricht en dat de benoemde milieuthema's algemeen beschreven zijn.

In dit bestemmingsplan zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Wanneer gebruik gemaakt wordt van een dergelijke bevoegdheid, is het noodzakelijk dat de nieuwe ontwikkeling vanuit de milieutechnische kant onderzocht en onderbouwd wordt.

4.1 Milieuaspecten

Er worden bij recht geen uitbreidingen van de terreinen toegestaan. Haalbaarheidsonderzoeken worden zodoende niet noodzakelijk geacht.

4.1.1 Bodem

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan. Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een andere situatie. Het aspect bodem levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenis mate' en 'niet in betekenis mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenis mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Voorliggend plan legt de huidige situatie vast waardoor er geen sprake is van een toename van verkeer e.d. Dit heeft dan ook geen nadelige effecten op de bestaande luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van rechtstreekse ontwikkelingen binnen zones uit de Wet geluidhinder. Een onderzoek is dan ook achterwege gelaten. Het aspect geluid levert dan ook geen belemmeringen op voor dit bestemmingsplan.

4.1.4 Externe veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het riksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca, parkeerterreinen en recreatieterreinen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is een contour niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar richtwaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (stb. 250, 2004) is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

Navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart voor het plangebied.



Uitsnede risicokaart

bron: gemeente Coevorden

Op grond van de risicokaart zijn er geen inrichtingen die van invloed zijn op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.1.5 Milieuzonering

Voorliggend plan biedt bij recht geen mogelijkheden om nieuwe milieubelastende functies te realiseren welke van invloed kunnen zijn op gevoelige functies. Ditzelfde geldt ook andersom: milieugevoelige functies welke worden gerealiseerd bij milieubelastende functies mogen elkaar niet hinderen. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.2 Water

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde ‘watertoets’ in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw en de Handreiking watertoets ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde ‘Waterparagraaf’.

Voorliggende waterparagraaf maakt verplicht onderdeel uit van het bestemmingsplan en bevat een overzicht van het watersysteem en de resultaten van de watertoets.

Daarnaast biedt de waterparagraaf inzicht in het overlegproces dat in het kader van de watertoets met de waterbeheerders is gevoerd.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese 'Kaderrichtlijn Water'. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het Waterschap Rijn en IJssel behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreft de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Een korte beschrijving van het voor het bestemmingsplan meest relevante waterbeleid is hieronder opgenomen.

4.2.1 Waterbeleid

Nationaal waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied ligt in het gebied Hoog Nederland.

Regionaal waterplan provincie Drenthe

De provincie Drenthe heeft haar waterbeleid opgenomen in de omgevingsvisie. In het regionaal waterplan formuleert de provincie haar strategische doelen voor het regionale waterbeleid. Ook wordt in het water plan de ruimtelijke vertaling van deze doelen gegeven. Er wordt ingegaan op de functie van de regionale wateren en de bescherming daarvan, de gewenste ontwikkelingen en de inzet van instrumenten. Het regionaal waterplan vormt het kader voor de vergunningverlening en de uitvoeringsprogramma's. In de Waterwet staat dat het regionaal waterplan eens per zes jaar moet worden herzien. Het regionaal waterplan vormt een belangrijke schakel tussen het waterbeleid op rijksniveau en de uitvoering op regionaal en lokaal niveau. In de afgelopen periode zijn al afzonderlijke besluiten genomen over de Kaderrichtlijn Water, de waterbergingsgebieden in Zuid-Drenthe en de strategische grondwaterwinningen.

Deze besluiten maken integraal onderdeel uit van dit regionaal waterplan. Het provinciale waterbeleid is op veel onderdelen een voorzetting van het voorgaande beleid. Het regionaal waterplan zet sterker in op het op orde krijgen en houden van een watersysteem dat in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Daarbij spelen de beekdalen een belangrijke rol. Zo zet de provincie het beleid om aan de bovenlopen van de beekdalen een natuurfunctie toe te kennen, zo veel mogelijk voort. Ook worden de beken zo natuurlijk mogelijk ingericht, zodat daar zo veel mogelijk water vastgehouden kan worden.

Daarnaast moet de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater verder verbeterd worden. Van provinciaal belang is:

- Een robuust watersysteem, dat zodanig is ingericht dat de risico's op wateroverlast en watertekort tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau beperkt blijven, met bijzondere aandacht voor de beekdalen;
- Een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, gebaseerd op de normen van de Kaderrichtlijn water (KRW). Voor de Drentsche Aa moet de kwaliteit zo goed zijn dat het water geschikt is voor de bereiding van drinkwater;
- Een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater van een goede kwaliteit, beschikbaar voor mens en natuur;
- Een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Waterbeheerplan Waterschap Velt en Vecht

De gemeente Coevorden maakt deel uit van het waterschap Velt en Vecht. Het Waterschap Velt en Vecht heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan gemeente Coevorden

De gemeente Coevorden heeft haar waterbeleid verankerd in het Waterplan 2006-2010. Dit beleidsdocument is in 2009 door de gemeente geactualiseerd. In 2006 is er door een breed samengestelde projectorganisatie met verschillende werkgroepen en diverse belanghebbenden een intensief overleg gevoerd, waarna een beleidsvisie Water is opgesteld voor 2006-2010. Door middel van een uitgebreide analyse van knelpunten, kansen en van het gezamenlijk formuleren van doelen en streefbeelden is een actieplan opgesteld.

De inzet was niet alleen het kunnen beschikken over een gemeentelijk beleidsvisie voor het grondgebied van de gemeente Coevorden, maar ook het onderzoeken in hoeverre de afstemming en samenwerking tussen alle betrokken organisaties en de communicatie met burgers en belanghebbenden ten aanzien van het waterbeheer kon worden verbeterd. De aanleiding voor het opstellen van de beleidsvisie Water was gelegen in diverse ontwikkelingen zoals complexe ruimtevragen, een veranderend klimaat, Nationale en Europese Wet- en regelgeving.

Het gemeentelijke waterbeleid is uitgewerkt aan de hand van verschillende thema's die verder invulling geven aan het waterbeleid van de gemeente. Thema's die spelen voor de gemeente als waterbeheerder zijn: ruimtegebruik, riolering, stedelijk water als onderdeel van waterlichaam, beheer openbare ruimte, vergunningen, bodem- en grondwater- saneringen en onttrekkingen.

4.2.2 Watertoets

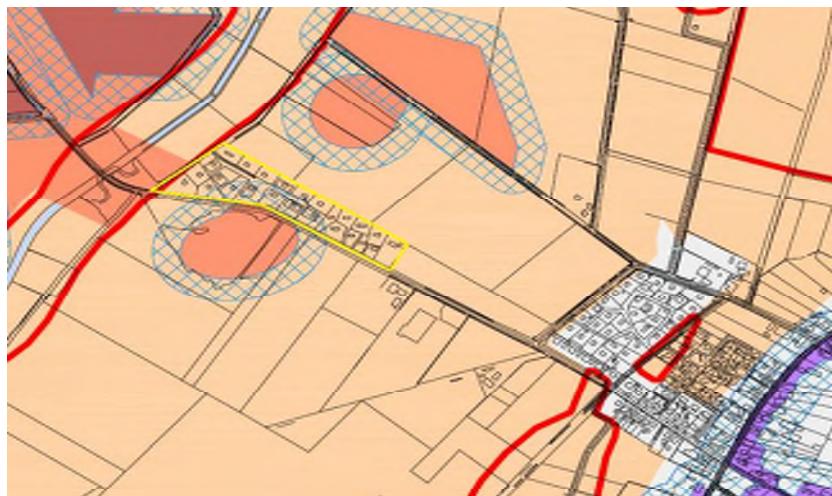
In voorliggend plan worden bij recht geen uitbreidingen op nieuwe locaties toegestaan. Voorliggend plan heeft zodoende geen effect op de waterhuishouding in het plangebied. Om ervoor te zorgen dat het waterbelang wordt gewaarborgd, wordt het waterschap ten tijde van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro bij de planvorming betrokken.

4.3 Archeologie

Onderdeel van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) is de verplichting tot het openen van een archeologische en cultuurhistorische paragraaf in bestemmingsplannen. In het kader van het Europese Verdrag van Valletta, ook bekend als het Verdrag van Malta (Ministeries van WVC & BZ, 1992), en de hieruit voortvloeiende herziening van de Monumentenwet 1988, is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen een toets te maken voor eventuele archeologische resten en cultuurhistorische objecten. Met de herziening van de Monumentenwet 1988 is het streven naar het behoud en het beheer van het archeologische erfgoed een formeel uitgangspunt voor beleid: het is wettelijk verplicht om in ruimtelijke besluitvormingsprocessen het archeologische belang af te wegen tegen andere belangen. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.1 Toets plan

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Coevorden is er sprake van een middelhoge archeologische verwachting in het plangebied. Het plangebied is aangemerkt als ‘zone 2’: gebieden met zandige en venige beekdalböems en de (celtic fields) Noord-Sleen/Achteres, Erm/Ermerzand. Het plangebied is geen AMK-terrein en is zodoende niet aangewezen als archeologisch monument. Voor zone-2-gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij ingrepen boven 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. In de regels van dit bestemmingsplan is een dubbelbestemming ‘Waarde archeologie – archeologische verwachtingswaarde’ opgenomen. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie van het terrein vast en voorziet niet in nieuwe bodemroerende activiteiten.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Coevorden met in het geel aangegeven het plangebied. In blauw gearceerd de bufferzone behorende bij het AMK-terrein ten zuiden van het plangebied (oranje).
Bron: Archeologische beleidskaart gemeente Coevorden.

Ten zuiden van het plangebied ligt een AMK-terrein voor agrarische doeleinden ('Waarde archeologie 3'). Hiervoor geldt een onderzoekverplichting bij bodemkundige ingrepen die dieper reiken dan 30 centimeter onder maaiveld. Datzelfde geldt voor de daar omheen liggende bufferzone die deels in het plangebied ligt. In deze bufferzone gelden de onderzoeksverplichtingen zoals die zijn opgesteld voor het door de buffer omgeven gebied. Het voorliggend plan legt de bestaande situatie van het terrein vast. Om te voorkomen dat aanwezige waarden in de ondergrond (verder) worden aange- tast, is een dubbelbestemming opgenomen.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

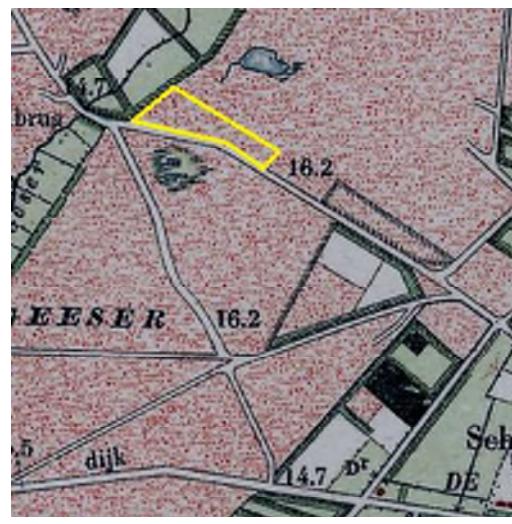
4.4 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Het voorstel tot wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo) uit 2009. In de Modernisering Monumentenzorg staat voorgescreven dat cultuurhistorische objecten niet langer op zichzelf staan, maar ingepast moeten worden in een gebied. Tevens staat 'behoud door ontwikkeling' centraal in plaats van dat conservering prioriteit heeft. Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan.

4.4.1 Toets plan

In of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen objecten van cultuurhistorische waarde en/of monumenten. Gees is een zogeheten flankendorp: tot 1850 lag de bebouwing aan de oostzijde van de es. Langs de oudste wegen van het dorp, de Dorpsstraat en de Oude Steeg zijn goed bewaard gebleven Saksische boerderijen te vinden. Dit oudste deel van het dorp valt onder het beschermd dorpsgezicht.

Het dorpsgezicht van het oude esdorp bestaat uit een groepering van oude boerderijen, tussen de Dorpsstraat en de Oude Steeg, met fraaie erfbeplanting en een goede relatie met de oostelijker gelegen Geeser Es. Omtrent de aanwezige bebouwing wordt opgemerkt, dat de historische panden Schaapveenstraat 1, 3 en 10, Oude Steeg 9, 16 en 18 en Tilweg 2 van goede kwaliteit zijn. Teneinde te



Uitsnede topografische militaire kaart anno 1904 met in geel gearceerd het plangebied.

voorkomen dat het dorpsbeeld wordt aangetast, dienen de aan de noordzijde van de Tilweg en de zuidoostelijker van de Oude Steeg gelegen akkers, waarvan er enige in het gebied van het onderhavige dorpsgezicht zijn begrepen, onbebouwd te blijven, aldus de beschrijving van het dorpsgezicht.

Het plangebied ligt op circa 740 meter afstand van dit beschermd dorpsgezicht en valt daarmee buiten de invloedszone van het beschermd dorpsgezicht. De hiervoor beschreven bebouwingsvoorschriften zijn niet van toepassing op het plangebied. Gees ligt in een karakteristiek essenlandschap. Het plangebied is afgeschermd door verschillende houtwallen om zo de recreatiewoningen aan het zicht te onttrekken. Deze houtwallen zijn kenmerkend voor het essenlandschap. Hiermee sluit de landschappelijke inrichting van het park goed aan bij de regionale karakteristieken. Het recreatiepark is geen onderdeel van de historische bebouwingsstructuur van Gees, zoals bovenstaande historische kaart aangeeft. Nader onderzoek voor het aspect cultuurhistorie is derhalve niet noodzakelijk.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 Flora en fauna

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.5.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

4.5.2 Toets plan

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000 gebieden. Het natuurgebied grenzend aan het park, maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar de beschrijving van het provinciale beleid in hoofdstuk 3.

4.5.3 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast.

4.5.4 Toets plan

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoestst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermden soorten. Het voorliggende plan is vooral gericht op het beheersmatig bestemmen van de huidige situatie waardoor effecten op natuurwaarden niet zullen wijzigen.

5 Juridische toelichting en regels

In dit hoofdstuk wordt de regeling toegelicht die voor de verschillende recreatieterreinen in de gemeente Coevorden ontwikkeld is. De regeling kent een algemeen deel dat voor alle recreatieterreinen in de gemeente van toepassing is. Daarnaast zijn de regels, om aan de specifieke situatie van een terrein te voldoen, uitgewerkt voor elk recreatieterrein. In dit bestemmingsplan wordt dan ook de specifieke regeling van ‘de Tilkampen’ toegelicht.

5.1 Juridische opzet van het plan

5.1.1 *Opbouw van het plan*

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. Verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

5.1.2 *De verbeelding*

De verbeelding bestaat uit een kaartblad met een bijbehorende legenda. Op de verbeelding hebben alle binnen het plangebied gelegen gronden een bestemming gekregen. Als uitgangspunt geldt daarbij dat de bestemming overeenstemt met het bestaande gebruik van de betreffende gronden. Slechts wanneer aannemelijk is dat het bestaande gebruik binnen afzienbare termijn en in elk geval binnen de planperiode wordt beëindigd, kan van dat uitgangspunt zijn afgeweken.

Binnen de bestemmingen zijn op de verbeelding diverse aanduidingen aangegeven. Aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze daaraan in de regels is toegekend. Een aantal aanduidingen heeft geen enkele juridische betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens en de gemeentegrens).

5.1.3 *De regels*

Algemeen

De regels van het plan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 7) bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 8 tot en met 12) bevat de algemene regels van het plan waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevatten overgangs- en slotregels.

Bestemmingen

Om recht te doen aan het uitgangspunt dat het plan niet meer dient te regelen dan noodzakelijk is, kent het plan slechts een beperkt aantal bestemmingen. Ook de bijbehorende bouw- en gebruiksregels zijn waar mogelijk beperkt in aantal en in mate van gedetailleerdheid. De regels hebben voor elke bestemming dezelfde opbouw met achtereenvolgens, voor zover aanwezig, de volgende leden:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Centraal staat de bestemmingsomschrijving. Daarin worden limitatief de functies en waarden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan respectievelijk worden beschermd. In een aantal gevallen geeft de bestemmingsomschrijving daarbij nog een nadere beperking in de vorm van een bestemmingscategorie of bijvoorbeeld een gebiedsbegrenzing, een maximale oppervlakte- of inhoudsmaat dan wel een beperking tot de bestaande bebouwing.

De bouwregels zijn direct aan de bestemmingsomschrijving gerelateerd. Ook de gebruiksregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving, zij het dat deze regels zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels in hoofdstuk 3. Hierin is bepaald dat het verboden is de onbebouwde grond en/of de daarop aanwezige bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met het in het plan bepaalde. Bedoeld wordt een gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De afwijking- en wijzigingsregels geven het bevoegd gezag bevoegdheden om onder voorwaarden een afwijking toe te staan van een regel dan wel onder voorwaarden het plan te wijzigen.

Flexibiliteitsbepalingen

Zoals uit het voorgaande al bleek, zijn in de regels verschillende afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In alle gevallen gaat het om afwijkingsmogelijkheden van in de bestemmingsbepalingen opgenomen regels. Indien één van deze bevoegdheden wordt gebruikt, zal een (belangen)afweging moeten plaatsvinden. Het gaat immers om de toepassing van bevoegdheden voor het bevoegd gezag. Dat wil zeggen, dat de geboden afwijkingsmogelijkheden *mogen* worden gebruikt, maar dat er ook voor kan worden gekozen *geen* gebruik te maken van de bevoegdheid. Dit laatste houdt in dat een eventueel verzoek om toepassing te geven aan een bevoegdheid wordt afgewezen. Teneinde richting te geven aan de (belangen)afweging, zijn bij elke afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid één of meerdere afwegingscriteria/ voorwaarden opgenomen.

De individuele belangen van de betrokkenen, de betrokken waarden en het algemene belang zullen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Een enkele keer is bepaald dat door de verzoeker of door het bevoegd gezag het één en ander moet worden aangetoond. Wanneer iets voldoende is aangetoond is het aan het bevoegd gezag om

een verzoek te beoordelen. In enkele gevallen kan een advies van een onafhankelijk deskundige worden verlangd.

5.2 ‘Gees, De Tilkampen’

In deze paragraaf worden de geldende bestemmingen toegelicht die in het plan zijn opgenomen.

Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groen in de vorm van houtopstanden en afschermende beplanting. Binnen de bestemming Groen mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Recreatie

De voor Recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor een verblijfsrecreatieterrein met maximaal 25 recreatiewoningen.

De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter. De oppervlakte inclusief aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 100 m² bedragen. Het bijbehorende bouwwerk mag niet groter zijn dan 20 m² met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

De hoofdregel is dat permanente bewoning van recreatiewoningen niet is toegestaan. Hierop zijn uitzonderingen gemaakt voor bestaande situaties waar wel permanent wordt gewoond. Dit betreft voor terrein De Tilkampen uitsluitend persoonsgebonden uitzonderingen. De persoonsgebonden uitzonderingen zijn geregeld door een uitzondering op te nemen bij het overgangsrecht. De gevallen die hiervoor in aanmerking komen zijn opgenomen in een lijst als bijlage bij de regels. Voor de personen die op deze lijst staan is geregeld dat de illegale permanente bewoning wordt omgezet in overgangsrecht.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met aan huis gebonden beroepen of aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3,5 en 8,5. Per bestemmingsvlak is niet meer dan één woning toegestaan.

Waarde - Archeologie 3

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart hebben enkele gronden gelegen in het plangebied archeologische waarden. Daarom zijn deze gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen bouwwerken met een diepte van meer dan 0,3 uitsluitend worden gebouwd als de aanvrager een bureau-onderzoek heeft overlegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningsplicht.

Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

Op de archeologische beleidsadvieskaart geldt voor enkele gronden gelegen in het plangebied dat archeologische waarden worden verwacht. Ter bescherming van deze waarden geldt voor deze gronden de dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachtingswaarde.

Bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, kunnen worden opgericht mits de aanvrager een bureau-onderzoek heeft laten uitvoeren door een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wet-

houders van ordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Voor bepaalde werken en werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit bestemmingsplan leggen we de bestaande situatie vast. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. De gronden zijn in particulier eigendom. De economische uitvoerbaarheid van het plan staat daarom niet ter discussie.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen als een bestemmingsplan een bouwplan mogelijk maakt. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening staat wanneer er sprake is van een bouwplan (bijvoorbeeld bij de bouw van één of meer nieuwe woningen). Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwplannen mogelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 *Inspraak*

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan lag van 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011 ter inzage. Tijdens deze termijn kon een ieder reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De vooroverlegpartners zijn geïnformeerd over de terinzagelegging. Verschillende vooroverlegpartners hebben laten weten geen inhoudelijke opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan te hebben. Wel zijn er twee inspraakreacties ingediend. Deze zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

6.2.2 *Inspraakreactie 1*

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een recreatiewoning op het recreatieterrein. Reclamant geeft – mede namens de eigenaar van een andere recreatiewoning op het recreatieterrein – aan het niet eens te zijn met de gang van zaken. Zo heeft reclamant al eerder malen bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan. Daarnaast heeft reclamant geen inzage kunnen krijgen in alle ter zake doende stukken. Reclamant merkt tot slot op dat het bestemmingsplan aanzienlijke plансhade tot gevolg heeft voor reclamant.

Reactie gemeente

De gemeente betreurt het dat reclamant klachten heeft over de gang van zaken. De gemeente kan de redenering dat het bestemmingsplan plансhade tot gevolg heeft echter niet volgen. Het bestemmingsplan gaat namelijk uit van bestaande rechten. Deze worden overgenomen uit de geldende bestemmingsplannen. De recreatiewoning van reclamant was bestemd voor recreatief verblijf en blijft in het nieuwe bestemmingsplan ook bestemd voor recreatief verblijf. In die zin wijzigt de planologische regeling niet. De gemeente ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan als gevolg van deze inspraakreactie aan te passen.

6.2.3 *Inspraakreactie 2*

Samenvatting

Reclamant is eigenaar van een recreatiewoning op het recreatiepark. Reclamant maakt bezwaar tegen het toekennen van de woonbestemming aan gedeelte van het gebied. Dit is ongewenst voor een gebied dat bedoeld is voor recreatieve bewoning.

Reactie gemeente

Uitsluitend aan de woning op het perceel Tilweg 30-34 is de bestemming "Wonen" toegekend. Dit betreft de voormalige bedrijfswoning op het park. Voor deze bedrijfswoning is permanente bewoning altijd al toegestaan geweest. Gelet op het feit dat er geen sprake (meer) is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieterrein, is de bestemming "wonen" de meest logische bestemming voor deze woning. De gemeente ziet geen aanleiding om het bestemmingsplan als gevolg van deze inspraakreactie aan te passen.

6.2.4 *Vooroverleg*

Tevens is het voorontwerp voor overleg ex artikel 3.1.1 Bro verzonden aan de gemeentelijke overlegpartners. De reacties zijn samengevat en er is aangegeven of de reactie aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Opmerking:

Het plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord:

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Nederlandse Aardolie Maatschappij

Opmerking:

Het bestemmingsplan geeft de Nederlandse Aardolie Maatschappij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Antwoord:

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

N.V. Nederlandse Gasunie

Opmerking:

Het plangebied ligt buiten de beïnvloedingssfeer van de dichtstbijzijnde buisleiding en heeft dus geen invloed op het plangebied.

Antwoord:

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Domesta

Opmerking:

Het bestemmingsplan geeft Domesta geen aanleiding tot het maken van opmerkingen

Antwoord:

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Drenthe

Opmerking:

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is gebleken dat de kernwaarden niet in het geding zijn. De provincie ziet dan ook geen aanleiding tot het ingrijpen in de procedure.

Antwoord:

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

6.2.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 maart 2014 tot en met 14 april 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad. Er werden geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve aanpassingen. Zie hiervoor de Notitie van Zienswijzen die als bijlage bij het vaststellingsbesluit is gevoegd.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: donderdag 24 augustus 2023 10:03
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Vitaliteitsscan Recreatie bungalowpark Wico Coevorden- opdracht aan Bureau voor Ruimte en Vrije tijd

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 [REDACTED],

Hieronder de concrete opdrachtvraag vanuit VVPD.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: donderdag 25 mei 2023 08:12
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Onderwerp: RE: Vitaliteitsscan Recreatie bungalowpark Wico Coevorden- opdracht aan Bureau voor Ruimte en Vrije tijd

[REDACTED] en ik gaan er naar kijken, je hoort van ons. Dank!

[REDACTED]
Senior adviseur & partner
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel. [REDACTED]
[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)
www.ruimteenvrijetijd.nl

NB: per 1 april 2023 zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem



Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>
Verzonden: woensdag 24 mei 2023 14:48
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>

Onderwerp: Fwd: Vitaliteitsscan Recreatie bungalowpark Wico Coevorden- opdracht aan Bureau voor Ruimte en Vrije tijd

Dag [REDACTED],

Zie onderstaande mails. Kan je hiermee uit de voeten?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Jacqueline Boerema [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Datum: 24 mei 2023 om 12:17:56 CEST
Aan: [REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Kopie: Eddy Schottert [REDACTED] @coevorden.nl>
Onderwerp: Vitaliteitsscan Recreatie bungalowpark Wico Coevorden- opdracht aan Bureau voor Ruimte en Vrije tijd

Hoi [REDACTED],

Zoals vanochtend met Eddy besproken staat hieronder de opdracht beschreven voor park Wico.

Opdracht aan Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd:

1. Onderzoek voor park Wico welke recreatieve mogelijkheden er zijn en wat moet hiervoor gebeuren?
2. Ga in gesprek met groot grondeigenaar (is er een verdienmodel mogelijk?)
3. Ga in gesprek met eigenaar& adviseur van het horecapand
4. Ga in gesprek met een aantal eigenaren die permanent op het park wonen en daar ook willen blijven wonen
5. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning als 2^e huisje gebruiken.
6. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning wel recreatief willen verhuren.
7. Welke ingrepen/ activiteiten moeten plaatsvinden om het park een kwaliteitsimpuls te geven?
8. Wat is een redelijk termijn om samen met het park een realistisch ("gedragen") duurzaam toekomstplan te maken?
9. Hoe eventueel de recreatieve verhuur vorm te geven?
10. Wat zijn mogelijkheden voor verduurzaming op het park?

Achtergrondinformatie van bungalowpark Wico

Het programma Vitale Vakantie Parken Coevorden omvat 17 vakantieparken die de gemeente tijdens de programmaduur wil begeleiden. De gemeente heeft geconstateerd dat het park op dit moment niet vitaal is.

Het park is een oud (ongeveer 60 jaar) familiebedrijf. De familie heeft de grond verpacht en individuele eigenaren hebben een recreatiewoning geplaatst. Bij drie recreatiewoningen is ook de grond verkocht. De familie heeft zelf ook nog enkele recreatiewoningen in bezit. In de beginfase deed de familie de verhuur en de ondersteuning van de verhuur. De huidige generatie eigenaren is hiermee gestopt. Inmiddels wordt een aanzienlijk deel van de woningen permanent bewoond hetzij door de eigenaar hetzij door langdurige verhuur. De huidige eigenaren willen de huidige situatie ongewijzigd laten. Recreatief perspectief zien ze niet en ze willen geen rol in actief recreatief ondernemerschap. De gemeente ziet geen aanleiding om dit park te transformeren naar een woonfunctie. De ligging is te ver van de kernen De Kiel of Schoonoord, het vakantiepark ligt in het

bos en de visie op plattelandsontwikkeling (Koevers Kompaas) is dat er buiten de kernen geen wonen wordt toegestaan. Woonontwikkeling vindt bij voorkeur plaats tegen de grotere dorpen in de gemeente. Dit betekent dat de gemeente het park wil revitaliseren. De permanente bewoning moet worden beëindigd en er moet een toekomstplan voor het park worden gemaakt. Of dit een tweede huisjes park blijft/wordt of een park waarin actief recreatief wordt verhuurd of wellicht een mengvorm van beide is daarbij aan de eigenaar/eigenaren.

In eerste instantie is door de gemeente in het programmaplan aangegeven het park te transformeren 'terug naar de natuur'. Herbeoordeling leerde dat terug naar de natuur nauwelijks haalbaar lijkt door de grootte (68 st) van het park. De investeringen en planschade zal groot zijn. En wellicht ook niet wenselijk, omdat het park mooi ligt en aantrekkelijk voor recreanten kan zijn. Daarom moet het gebruik van het park terug worden gebracht naar recreatie, de huidige bestemming. De eerste pachtcontracten verlopen op 1 april 2026.

Leegstaand horecapand op eigen grond vooraan het park.

Behoort tot een andere eigenaar ([REDACTED]), maar maakt wel deel uit van het bestemmingsplan. Op 17 mei hebben [REDACTED] en Jacqueline Boerema een verkennend gesprek gevoerd met adviseur.

Vraag is: wat kan hier ontwikkeld worden wat straks past bij het toekomstplan en waar de eigenaar ook achterstaat?

Actuele situatie (mei 2023) Eigenaren en huurders in de stress/ weerstand over de aangekondigde boodschap:

1. Permanent wonen op het park wordt beëindigd
2. Park Wico behoudt haar recreatieve bestemming (duurzaam, 2^e huisje, recreatie als in recreatieve verhuur)
1. Groot grondeigenaar verpacht de grond aan eigenaren (99%)
2. Eigenaren betalen een erfpacht aan groot grondeigenaar
3. Een echtpaar heeft de woning en de grond gekocht
4. Er is niet tot nauwelijks onderhoud gepleegd op het park. Groot grondeigenaar wil het zo laten. " [REDACTED] ". Geld wordt geïnd, het is rustig wonen op het park en het hoognodige wordt gedaan maar meer niet.
5. Aantal eigenaren heeft wel het voornemen/ wens hun woning recreatief te verhuren

Met vriendelijke groet,

Jacqueline Boerema
Projectleider

Vitale Vakantiepa D

T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>

Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 15:09

Aan: Jacqueline Boerema [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>; Eddy Schottert [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Onderwerp: FW: vitaliteitsscan park Coevorden

Dag Jaqcueline,

Kan jij mij helpen aan de concrete opdracht vraag voor Wico? Ik denk dat we deze even goed in kaders moeten zetten omdat de opdracht anders misschien te breed wordt.

[@Eddy Schottert](#) kan je Jaqcueline hier bij helpen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED],
Ondernemersadviseur

[REDACTED]
[\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)
Werkdagen : dinsdag en woensdag



www.vitalevakantieparkendrenthe.nl

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>
Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 13:36
Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>
CC: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>
Onderwerp: vitaliteitsscan park Coevorden

Hoi [REDACTED],

Stuur jij nog de informatie toe omtrent het park in Coevorden waar je een vitaliteitsscan voor wil laten uitvoeren? Dan gaan wij een offerte maken!

Dank!

[REDACTED]
Senior adviseur & partner
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel. [REDACTED]
[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)
www.ruimteenvrijetijd.nl

NB: per 1 april 2023 zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem



Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 09:03
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

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!

Goedemorgen,

Ter info;

Hierbij de reactie van de grondeigenaresse van Bungalowpark Wico.
We hebben dus geen toegang om het terrein te bezoeken a.s. donderdag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: [REDACTED]>
Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 17:35
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Onderwerp: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

Goedenavond meneer [REDACTED],

Via de werkgroep Bungalowpark Wico hebben wij vernomen dat u voornemens bent om 17-08-2023 ons park/terrein te bezoeken voor een schouw.

Graag willen wij u naar onderstaande mail verwijzen;

Beste vrouw Boerema,

*Met verbazing hebben we uw doorgestuurde mail van [REDACTED] van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd gelezen.
Graag willen we u attenderen op het volgende.*

*In de brief aan leden van de raad, behandeld door G.Schottert en ondertekend door R.Wibier en R.Bergsma met kenmerk [REDACTED]
staat letterlijk;*

" We hebben de taak force van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een Quickscan met dit doel uit te voeren.Dat is mogelijk we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar."

*Tot op heden zijn wij als grondeigenaren van Bungalowpark Wico op geen enkele wijze door de gemeente Coevorden benaderd met de vraag om goedkeuring voor een Quickscan, laat staan dat er op geen enkele wijze informatie aan ons is verstrekt over dit onderzoek.
Wederom word er over bungalowpark Wico gesproken zonder de rechtmatige eigenaren (grootgrondbezitters) op enige wijze te informeren of te benaderen.*

Derhalve verwachten we van u dat wij als grondeigenaren eerst correct geïnformeerd worden over het uit te voeren onderzoek alvorens we akkoord geven en u het onderzoek kunt starten.

Gezien bovenstaande geven wij u geen toestemming om Donderdagmiddag 17-09-23 de schouw uit te voeren op ons terrein t.b.v uw onderzoek.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet;

Bungalowpark Wico

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 15:21
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Vervolg aanpak Bungalowpark Wico

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

Goedemiddag,

Naar aanleiding van de mail van mevr. [REDACTED], waarin wordt aangegeven dat wij geen toestemming hebben om het terrein te betreden, hebben we besloten om het park niet te bezoeken en het park dus niet te schouwen. Ik heb dit ondertussen afgestemd met [REDACTED]. We willen, indien er toestemming wordt verleend, een goede indruk krijgen van het park en naar onze mening is dat niet mogelijk zonder toestemming van de eigenaresse.

We geven vervolg aan het traject door de verkennende gesprekken digitaal te gaan voeren; deze gaan we z.s.m. inplannen. We proberen om via deze weg alsnog informatie te achterhalen over de vitaliteit van het park. Mochten er verder nog vragen zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl



Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: donderdag 24 augustus 2023 09:34
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [REDACTED]
Onderwerp: Bungalowpark Wico - verkennende gesprekken

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!

Goedemorgen,

Ik mail u naar aanleiding van de verkennende gesprekken met belanghebbenden op Bungalowpark Wico.

Het onderzoek is door de opdrachtgever tijdelijk op 'pauze' gezet. Dit betekent voor nu dat de verkennende gesprekken voorlopig niet zullen plaats vinden.

Ik wil u wel hartelijk danken voor uw aanmelding en de door u genomen tijd om een afspraak met mij te plannen. Ik hoop dat wij u in de toekomst nogmaals mogen benaderen om met u in gesprek te gaan over Bungalowpark Wico. Ik zal de gemaakte afspraken dan ook annuleren. Voor diegenen die al een uitnodiging hebben ontvangen: u zult hiervan een melding krijgen in uw mailbox.

Nogmaals bedankt voor de moeite, en ik wens u een fijne dag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

www.ruimteenvrijetijd.nl



Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: dinsdag 3 oktober 2023 12:58
Aan: Jacqueline Boerema
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Gespreksverslag
Bijlagen: Gespreksverslag [REDACTED].pdf

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

Hoi Jacqueline,

Het gespreksverslag zat inderdaad na mijn vakantie in mijn mail box. Bij deze deel ik het verslag met je.

Fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

www.ruimteenvrijetijd.nl



Gespreksverslag

Onderwerp: Gespreksverslag
Datum: 15 september 2023 | 9:00 – 9:30 | Teams
Aanwezig: [REDACTED] Adore Vastgoed
[REDACTED] Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd

Gespreksverslag

[REDACTED] vertegenwoordigd de eigenaar van horecapand De Markies, een voormalig buffetrestaurant gelegen naast Bungalowpark Wico. Hieronder staan de belangrijkste punten uit het gesprek

- Het is een prachtig gebied, en heeft zeker potentie om te ontwikkelen. De vraag is welke kant dat op gaat. De vraag is ook wat de huidige staat is van de woningen op Bungalowpark Wico.
- Vanuit de eigenaar van het pand is er behoefte aan een visie voor de toekomst. De eigenaar heeft zelf wel ideeën over de toekomst; zo is er al een schets gemaakt door een architect. De plannen variëren van het plaatsen van (zorg)woningen tot het verhuren / exploiteren van een bruisende horeca.
- Het plaatsen van nieuwe (zorg)woningen kan ook een inspirerende en stimulerende functie hebben voor Bungalowpark Wico om de kwaliteit van de woningen daar te verbeteren. Dit is ook afhankelijk van de financiële middelen van de huidige gebruikers van het park.
- Voor de ontwikkeling is een toekomstvisie nodig; de horeca kan met een goede afzetmarkt (bijvoorbeeld toeristische, kortdurend en wisselende verhuur op het naastgelegen Bungalowpark Wico prima te exploiteren zijn. Indien er alleen gewoond wordt, wordt de afzetmarkt kleiner en zijn andere scenario's interessanter.
- Met een duidelijke visie is er minder ruis op de lijn; de communicatie van de gemeente richting de bewoners op het bungalowpark was misschien niet ideaal.
- Wanneer een visie of toekomstplan uitblijft, is het een realistisch scenario dat de eigenaar van het pand hier niet op blijft wachten, en zelf aan de slag gaat. Daar is op dit moment nog geen sprake van, maar kan in de toekomst wel mogelijk zijn.
- Het is van belang om te weten wat de wensen zijn van de verschillende gebruikers en belanghebbenden. Dat kan als basis dienen voor de toekomst.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: donderdag 24 augustus 2023 09:51
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Offerte vitaliteitsscan Bungalowpark Wico
Bijlagen: Coevorden - vitaliteitsscan.pdf

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

Ter info, de opdrachtverlening

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: Jacqueline Boerema <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 1 augustus 2023 09:47
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
CC: [REDACTED] <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; info@vitalevakantieparken<info@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; Eddy Schottert <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Offerte vitaliteitsscan Bungalowpark Wico

Beste [REDACTED],

Zoals zojuist besproken gaan wij akkoord met de offerte.
Veel succes.

Met vriendelijke groet,

Jacqueline Boerema
Projectleider
Aanwezig ma tm vrij ochtend



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

Verzonden: woensdag 14 juni 2023 12:54

Aan: Jacqueline Boerema [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

Onderwerp: FW: Offerte vitaliteitsscan Bungalowpark Wico

Dag Jacqueline,

Zie bijgaand de offerte voor het onderzoek bij park Wico.

Lijkt mij dat jij dit verder met Eddy afhandelt? Denk wel dat wij als VVP de opdrachtgever moeten zijn om de lijntjes helder te houden. Dan kunnen wij het altijd weer door belasten naar Coevorden.

We bespreken het wel even samen nog. Eddy heeft hem ook al.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED],
Ondernemersadviseur

[REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

Werkdagen : dinsdag en woensdag



www.vitalevakantieparkendrenthe.nl

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>

Verzonden: woensdag 14 juni 2023 12:09

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl); Eddy Schottert <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

Onderwerp: Offerte vitaliteitsscan Bungalowpark Wico

Beste [REDACTED] en Eddy,

Hierbij ontvangen jullie de offerte voor het traject omtrent Bungalowpark Wico.

Fijn dat we hier een voorstel voor mogen doen, dank daarvoor! We hopen met deze offerte een passende aanpak voor te stellen.

Mochten er verder nog vragen zijn, dan horen we het natuurlijk graag.

Fijne dag nog!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: donderdag 24 augustus 2023 10:20
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Tekst over het Bureau

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!

Hoi [REDACTED]

Hierbij een tekst die jullie kunnen gebruiken om te argumenteren waarom jullie voor ons bureau hebben gekozen. Misschien is het goed om te tekst nog even te herformuleren naar jullie perspectief.
Volgens mij heb je zo voldoende informatie. Mocht je verder nog iets nodig hebben, dan hoor ik het graag.

Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd is één van de weinige bureaus in Nederland die zich specialiseert op het gebied van toerisme en recreatie. Vitaliteit van de verblijfsrecreatie is één van onze specialiteiten en kernactiviteiten; we hebben de vitaliteitsmethodiek zoals die in onderzoeken door heel Nederland wordt gebruikt opgezet en later door ontwikkeld naar methodiek speciaal voor parken zonder bedrijfsmatige exploitatie. Daarnaast beschikken wij als bureau over vitaliteitsmethodieken voor dagrecreatie, jachthavens, hotels en groepsaccommodaties.

Hieronder een lijst met een aantal projecten en onderzoek waar wij als bureau bij betrokken zijn, of zijn geweest, zonder hierbij volledig te willen zijn:

- Opstellen vitaliteitsmeter Vitale Vakantieparken Veluwe
- Training in de vitaliteitsmethodiek voor ambtenaren op de Veluwe
- Vitaliteitsscan Overijssel voor 150 bedrijven
- Uitgebreide vitaliteitsscans voor de gemeente Raalte en Olst-Wijhe
- Vitaliteitsscans voor de gemeente Haaksbergen
- Vitaliteitsscans voor de gemeente Barneveld
- Vitaliteitsscans voor de gemeente Apeldoorn
- Vitaliteitsscans voor de gemeente Ede
- Vitaliteitsscans Overijssels Vechtdal voor 90 bedrijven
- Vitaliteitsscans Utrecht voor 145 bedrijven
- Vitaliteitsscans Noord-Holland-Noord voor 150 bedrijven
- Vitaliteitsscans Achterhoek voor 147 bedrijven
- Vitaliteitsscans in de regio Arnhem-Nijmegen voor 154 organisaties
- Coaching Kwaliteitsteam Veluwe
- Coaching in het Recreatie Expert Team Drenthe
- Coaching in het Recreatie Expert Team Friesland
- Regionale vitaliteitsonderzoeken Twente, Drenthe, Veluwe
- Diverse verdiepende vitaliteitsscans in Drenthe, Overijssel en Gelderland en het Rivierengebied
- Opstellen verschillende revitaliseringssplannen

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Tel: [REDACTED]

www.ruimteenvrijetijd.nl



Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl>
Verzonden: maandag 14 augustus 2023 15:25
Aan: [REDACTED]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden; [REDACTED]
Onderwerp: RE: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

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!

Beste familie [REDACTED],

Dank u voor uw reactie. Hierbij bevestig ik dat ik uw mail heb ontvangen.
We zullen vooralsnog geen bezoek afleggen aan Bungalowpark Wico en de schouw van a.s. donderdag is dus geannuleerd.

Ik wens u nog een fijne dag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur

Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd

Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 17:35

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

Onderwerp: Reactie op doorgestuurde mail werkgroep Wico

Goedenavond meneer [REDACTED],

Via de werkgroep Bungalowpark Wico hebben wij vernomen dat u voornemens bent om 17-08-2023 ons park/terrein te bezoeken voor een schouw.

Graag willen wij u naar onderstaande mail verwijzen;

Beste mevrouw Boerema,

Met verbazing hebben we uw doorgestuurde mail van [REDACTED] van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd gelezen.

Graag willen we u attenderen op het volgende.

In de brief aan leden van de raad, behandeld door G.Schottert en ondertekend door R.Wibier en R.Bergsma met kenmerk [REDACTED] staat letterlijk;

"We hebben de taak force van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een Quickscan met dit doel uit te voeren. Dat is mogelijk we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaren."

Tot op heden zijn wij als grondeigenaren van Bungalowpark Wico op geen enkele wijze door de gemeente Coevorden benaderd met de vraag om goedkeuring voor een Quickscan, laat staan dat er op geen enkele wijze informatie aan ons is verstrekt over dit onderzoek.

Wederom word er over bungalowpark Wico gesproken zonder de rechtmatige eigenaren (grootgrondbezitters) op enige wijze te informeren of te benaderen.

Derhalve verwachten we van u dat wij als grondeigenaren eerst correct geïnformeerd worden over het uit te voeren onderzoek alvorens we akkoord geven en u het onderzoek kunt starten.

Gezien bovenstaande geven wij u geen toestemming om Donderdagmiddag 17-09-23 de schouw uit te voeren op ons terrein t.b.v uw onderzoek.

We hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet;

Fam [REDACTED]

Bungalowpark Wico

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Jacqueline Boerema <[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 1 augustus 2023 10:59
Aan: [REDACTED]@live.nl
CC:
Onderwerp: Mail van [REDACTED] (onderzoeksbureau Ruimte en Vrije Tijd) park Wico

Urgentie: Hoog

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!

Goedemorgen mevrouw [REDACTED],

Bijgaand een mail van [REDACTED]. Ik heb aangeboden u deze mail te sturen. Uw snelle reactie aan [REDACTED] stellen wij zeer op prijs.
Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Jacqueline Boerema
Projectleider VVPD

"Beste mevrouw [REDACTED],

Wij, het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, zijn benaderd door het programma Vitale Vakantieparken Drenthe, omdat er de wens is ontstaan om een toekomstplan te ontwikkelen voor Bungalowpark Wico. Vitale Vakantieparken Drenthe heeft aan ons gevraagd om de objectieve informatiepositie over het park te versterken, als basis voor het toekomstplan. Hiermee wordt meer inzicht verkregen over het 'vertrekpunt'.

Om de informatiepositie op orde te krijgen, maken wij gebruik van onze 'verdiepende vitaliteitsscan'. Met onze vitaliteitsmethodiek voor niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde vakantieparken, hebben we een passende methodiek om de huidige situatie op het park in kaart te brengen, en gaan we in op *recreatieve* toekomstperspectief van een park. Hiervoor is het belangrijk dat wij een goed en accuraat beeld krijgen van de huidige situatie op het park. Daarom kom ik graag met u contact. Graag maak ik met u een afspraak op het park en wil ik vragen of u mij, en mijn collega [REDACTED], wilt rondleiden op het park en of u beschikbaar bent voor het beantwoorden van vragen over het park.

Mocht u vragen hebben hierover, kunt u altijd contact met mij opnemen door te mailen naar [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl) of te bellen naar [REDACTED].

Ik hoop van u te horen."

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 25 juli 2023 11:55
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Informatie deelname onderzoek Bureau Ruimte & Vrije Tijd op park Wico

Beste eigenaar/bewoner,

U heeft zich aangemeld voor deelname aan het onderzoek dat wordt uitgevoerd door Bureau Ruimte & Vrije Tijd op park Wico. Nogmaals hartelijk dank hiervoor.

Wij hebben ook een aantal aanmeldingen ontvangen van huurders en deze zijn ook toegevoegd aan de lijst. In totaal zijn er 20 aanmeldingen ontvangen en aan Vitale Vakantieparken Drenthe doorgegeven. Zij informeren het bureau en zijn hun contactpersoon.

Het bureau maakt zelf de keuze wie wordt uitgenodigd en plant de gesprekken. Zij zorgen ervoor dat er een vertegenwoordiging is vanuit elk “type bewoning”.

Het bureau gaat uiteraard vertrouwelijk om met uw gegevens; deze worden uitsluitend gebruikt voor dit onderzoek.

Het stappenplan van het onderzoek bestaat uit drie delen: het uitvoeren van een vitaliteitsscan, verkennende gesprekken met de stakeholders van het park en het opleveren van een rapportage met daarin aanbevelingen voor de mogelijke vervolgstappen.

Het bureau heeft het plan om begin augustus te starten met een bezoek en rondleiding op het park, maar deze planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van de stakeholders.

Aangezien het een vakantieperiode betreft, is de kans aanwezig dat het maken van afspraken langer duurt. Zij vragen uw begrip hiervoor.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's Duurzaamheid, Vitale Vakantieparken en Wonen



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Samen op weg naar een
klimaatbestendige toekomst!

DUURZAAMHEIDSVISIE GEMEENTE COEVORDEN

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Eddy Schottert
Verzonden: maandag 24 juli 2023 09:44
Aan: [REDACTED]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: gesprek met mevrouw [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED] en [REDACTED],

Afgelopen vrijdag had ik contact met de heer [REDACTED]. Voor het plannen van een afspraak met mevrouw [REDACTED] zou de heer [REDACTED] afstemmen met mevrouw [REDACTED] en een aantal data mailen. De acties van de zijde van de gemeente worden opgepakt en aan u teruggekoppeld.

Wilt u deze data naar het centrale mail adres van vitale vakantieparken sturen vvp-Coevorden@coevorden.nl. Dan kan ook in de aanstaande vakantieperiode de afspraak worden gepland.

Voor het uitvoeren van de Quick Scan door Bureau voor ruimte en vrije tijd worden de komende tijd ook afspraken gemaakt. Naast een groot aantal aanmeldingen van eigenaren, bewoners, verhuurders van WICO voor een gesprek, wordt ook contact worden opgenomen mevrouw [REDACTED].

Erop vertrouwende u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



*Programmamanager Duurzaamheid en
Vitale Vakantieparken Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden*
[REDACTED]



ZUNIGE = ZO GE

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 15:04
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Medewerking onderzoek Bungalowpark Wico - zaak [REDACTED]
Bijlagen: gesprek met mevrouw [REDACTED]; Methodiek en proces vitaliteitsscan Bungalowpark Wico ; WICO schrijven juni 2023

Beste mevrouw [REDACTED],

Ik heb uw mail ontvangen van woensdagavond 9 augustus. Deze mail heb ik volgens protocol doorgestuurd aan onze algemene mailbox VVP-Coevorden@coevorden.nl en is inmiddels in behandeling genomen.
U schrijft dat u verbaasd bent over de mail die ik uit naam van [REDACTED] van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd aan u heb doorgestuurd.

*"Tot op heden zijn wij als grondeigenaren van Bungalowpark Wico op geen enkele wijze door de gemeente Coevorden benaderd met de vraag om goedkeuring voor een QuickScan, laat staan dat er op geen enkele wijze informatie aan ons is verstrekt over dit onderzoek.
Wederom word er over bungalowpark Wico gesproken zonder de rechtmatige eigenaren (grootgrondbezitters) op enige wijze te informeren of te benaderen."*

De heer Eddy Schottert, programmamanager Vitale Vakantieparken Coevorden, heeft meerdere malen via de mail en via de telefoon contact opgenomen met uw adviseur [REDACTED]. Op 21 juli is het na een aantal pogingen gelukt contact te krijgen met de heer [REDACTED]. Doel van het gesprek was om verduidelijking te krijgen over de brief die in juni is gestuurd, waarin wordt gerefereerd naar een aantal WOO verzoeken en het plannen van de afspraak met u voor wethouder Steven Stegen. De heer Schottert heeft aangegeven dat gemeente Coevorden de WOO-verzoeken waar mogelijk zal beantwoorden en ook aan zal geven welke vragen wij niet beantwoorden. Op de vraag of er een afspraak kon worden gepland gaf de heer [REDACTED] aan dat hij mevrouw [REDACTED] zal adviseren om dit wel te doen. Vanuit ons VVP-mailadres is dit verzoek verstuurd (zie bijlage). Wij hebben tot op heden nog geen datavoorstellen mogen ontvangen.

Het gesprek met wethouder Steven Stegen staat los van de Quick Scan door Bureau voor Ruimte en Vrije Tijd. Voor dat onderzoek hebben meerdere eigenaren van woningen (en een drietal huurders) zich inmiddels aangemeld. Het verzoek aan u om mee te werken aan het onderzoek is via de heer [REDACTED] gegaan, uw adviseur.

Op vrijdag 14 juli heb ik persoonlijk de nieuwsbrief in de postbussen op het park achtergelaten. Ook ben ik het park opgegaan om de nieuwsbrief rond te brengen en hebben wij aan zoveel mogelijk bewoners de nieuwsbrief digitaal verstuurd. In deze nieuwsbrief werd de vraag gesteld wie er mee wil werken aan het onderzoek. Wij hebben geen reactie hierop van u ontvangen. U noemt de heer [REDACTED] in uw mail. Ook de heer [REDACTED] heeft de nieuwsbrief van ons ontvangen.

Vanuit de werkgroep hebben wij het verzoek gekregen het proces rondom het onderzoek toe te lichten. Een mail met daarin uitleg en toelichting is deze week verstuurd waarbij ons is ontschoten dat u zich heeft teruggetrokken uit de werkgroep. De mail aan [REDACTED], ons 1e contactpersoon van de werkgroep, is bijgevoegd.

Op woensdag 9 augustus heeft [REDACTED] vervolgens onderstaande mail aan [REDACTED] gestuurd:
"Met deze mail wil ik u graag informeren over de schouw die wij gaan uitvoeren op Bungalowpark Wico. Ik zal, samen met mijn collega [REDACTED], op donderdagmiddag 17 augustus een bezoek brengen aan Bungalowpark Wico.

De schouw vindt plaats in het kader van de vitaliteitsscan die wij uitvoeren, waarover u gister een e-mail heeft ontvangen van Jacqueline Boerema.

Het bezoek heeft als doel om een zo goed mogelijk beeld te verkrijgen van het park. Het is voor ons van groot belang om, door zelf aanwezig te zijn, een goede indruk te krijgen van het park. Het bezoek dient dan ook geen ander doel dan het opdoen van deze indruk. Onze indrukken en bevindingen verwerken wij in onze rapportage. "

Bij deze vraag ik u nogmaals uw medewerking te verlenen voor dit 1^e deel van het onderzoek en contact op te nemen met [REDACTED]. U heeft zijn contactgegevens.

Zodra de heer [REDACTED] terug is van zijn vakantie ontvangen wij graag een aantal data voor het inplannen van een gesprek met wethouder Steven Stegen.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

Namens Jacqueline Boerema,
projectleider VVPC

[REDACTED]
Medewerker Programma's Vitale Vakantieparken en Wonen



*Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 09:57

Aan: [REDACTED]@live.nl>

CC: [REDACTED] Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Medewerking onderzoek Bungalowpark Wico

Urgentie: Hoog

Goedemorgen mevrouw [REDACTED],

Uw bericht is in goede orde ontvangen en zal in behandeling worden genomen door mevrouw Boerema,
Projectleider Bungalowpark Wico..

Wilt u voortaan voor al uw vragen gebruik maken van ons algemene mailadres vvp-coevorden@coevorden.nl? Zo kunnen wij garanderen dat er geen mails onbeantwoord blijven.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer [REDACTED] te vermelden.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's Vitale Vakantieparken en Wonen

Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Van: [REDACTED] @live.nl>

Verzonden: woensdag 9 augustus 2023 19:10

Aan: Jacqueline Boerema @vitalevakantieparkendrenthe.nl>

CC: [REDACTED]; h.mulder@raadcoevorden.nl;

m.nijenbanning@raadcoevorden.nl; f.vulto@raadcoevorden.nl; b.albring@raadcoevorden.nl;

i.talens@raadcoevorden.nl; l.terwaar@raadcoevorden.nl; s.katerberg@raadcoevorden.nl;

j.stoker@raadcoevorden.nl; h.bouwers@raadcoevorden.nl; s.stegen@coevorden.nl; Gerton Albers

[REDACTED] @dvhn.nl>; [REDACTED] @live.nl

Onderwerp: Re: Mail van Martijn Huijgen (onderzoeksbedrijf Ruimte en Vrije Tijd) park Wico

Urgentie: Hoog

U ontvangt niet vaak e-mail van [REDACTED] [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

Beste mevrouw Boerema,

Met verbazing hebben we uw doorgestuurde mail van [REDACTED] van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd gelezen.
Graag willen we u attenderen op het volgende.

In de brief aan leden van de raad, behandeld door G.Schottert en ondertekend door R.Wibier en R.Bergsma met kenmerk [REDACTED]
staat letterlijk:

"We hebben de taak force van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een Quickscan met dit doel uit te voeren. Dat is mogelijk we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar."

Tot op heden zijn wij als grondeigenaren van Bungalowpark Wico op geen enkele wijze door de gemeente Coevorden benaderd met de vraag om goedkeuring voor een Quickscan, laat staan dat er op geen enkele wijze informatie aan ons is verstrekt over dit onderzoek. Wederom word er over bungalowpark Wico gesproken zonder de rechtmatige eigenaren (grootgrondbezitters) op enige wijze te informeren of te benaderen.

We gaan er gemakshalve niet vanuit dat u of een medewerker wederom contact heeft gehad met de heer [REDACTED], in het verleden is er meerdere malen met hem gesproken over zaken aangaande Bungalowpark Wico.

Zoals ook blijkt uit de mail die wij deze week hebben mogen ontvangen van [REDACTED] d.d. 08-08-2023 aangaande het RIEC onderzoek betreffende Bungalowpar Wico (zie bijlage) waar gesproken is met de "eigenaar van het park". Wij als eigenaren van Bungalowpark Wico zijn op geen enkele wijze betrokken geweest of gehoord bij dit onderzoek in 2019.

Misschien ten overvloede wil ik u er nogmaals op attenderen dat de heer [REDACTED] ook al heeft hij zich als eigenaar geprofileerd van Bungalowpark Wico bij de gemeente Coevorden hij geen eigenaar is van Bungalowpark Wico en in het verleden ook nooit eigenaar is geweest.

Ook heeft dhr [REDACTED] nooit mandaat gehad om namens ons als eigenaren van Bungalowpark Wico te spreken.

Derhalve verwachten we van u dat wij als grondeigenaren eerst correct geïnformeerd worden over het uit te voeren onderzoek alvorens we akkoord geven en u het onderzoek kunt starten.

Uw snelle reactie stellen wij zeer op prijs.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Bungalowpark Wico.

Op 1 aug. 2023, om 10:58 heeft Jacqueline Boerema

[REDACTED] @vitalevakantieparkendrenthe.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen mevrouw [REDACTED],

Bijgaand een mail van [REDACTED]. Ik heb aangeboden u deze mail te sturen. Uw snelle reactie aan [REDACTED] stellen wij zeer op prijs.
Alvast hartelijk dank.

Met vriendelijke groet,

Jacqueline Boerema
Projectleider VVPD

"Beste mevrouw [REDACTED],

Wij, het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, zijn benaderd door het programma Vitale Vakantieparken Drenthe, omdat er de wens is ontstaan om een toekomstplan te ontwikkelen voor Bungalowpark Wico. Vitale Vakantieparken Drenthe heeft aan ons gevraagd om de objectieve informatiepositie over het park te versterken, als basis voor het toekomstplan. Hiermee wordt meer inzicht verkregen over het 'vertrekpunt'.

Om de informatiepositie op orde te krijgen, maken wij gebruik van onze 'verdiepende vitaliteitsscan'. Met onze vitaliteitsmethodiek voor niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde vakantieparken, hebben we een passende methodiek om de huidige situatie op het park in kaart te brengen, en gaan we in op *recreatie*toekomstperspectief van een park. Hiervoor is het belangrijk dat wij een goed en accuraat beeld krijgen van de huidige situatie op het park. Daarom kom ik graag met u contact. Graag maak ik met u een afspraak op het park en wil ik vragen of u mij, en mijn collega [REDACTED], wilt rondleiden op het park en of u beschikbaar bent voor het beantwoorden van vragen over het park.

Mocht u vragen hebben hierover, kunt u altijd contact met mij opnemen door te mailen naar [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl) of te bellen naar [REDACTED].

Ik hoop van u te horen."

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 8 augustus 2023 13:05
Aan: [REDACTED]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Methodiek en proces vitaliteitsscan Bungalowpark Wico

Beste [REDACTED]

Op maandag 7 augustus heeft [REDACTED] van Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd een mail gestuurd aan de heer [REDACTED] (ons niet bekend) naar aanleiding van zijn bericht. Hierin gaf [REDACTED] aan dat ik een toelichting zal geven op het proces en onderzoek van de vitaliteitsscan. De afspraak is dat jij voor de werkgroep ons 1^e aanspreekpunt bent, vandaar deze mail aan jou.

Wij begrijpen dat er wat onduidelijkheid bestaat over het proces: het onderzoek en wie de opdrachtgever van het onderzoek is. Het lijkt ons van belang om helder te zijn over het proces en met deze mail wil ik graag e.e.a. toelichten. Hieronder lezen jullie onze reactie en toelichting.

Gemeente Coevorden is (hoofd) opdrachtgever voor de vitaliteitsscan voor Bungalowpark Wico en heeft Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) gemandateerd een bureau in te schakelen voor het laten uitvoeren van een objectief recreatief onderzoek. VVPD heeft Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd benaderd, omdat er de wens is ontstaan een toekomstplan te ontwikkelen voor Bungalowpark Wico.

Vitale Vakantieparken Drenthe heeft gevraagd om de objectieve informatiepositie over het park te versterken, als basis voor het toekomstplan. Hiermee wordt meer inzicht verkregen over het 'vertrekpunt'.

Om de informatiepositie op orde te krijgen, maakt het bureau gebruik van hun 'verdiepende vitaliteitsscan'. Met deze vitaliteitsmethodiek, in dit geval voor niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde vakantieparken, heeft het bureau een passende methodiek om de huidige situatie op het park in kaart te brengen, en gaan zij in op de *recreatieve kwaliteit/het recreatieve toekomstperspectief* (welke zorgen zijn er m.b.t. een eventuele recreatieve toekomst van een park). De vitaliteitsmethodiek van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd wordt ingezet op vakantieparken in het hele land en geeft o.a. antwoord op de vraag in hoeverre een recreatieve toekomst voor een vakantiepark realistisch en haalbaar is.

Het onderzoek wordt geleid en uitgevoerd door [REDACTED] (adviseur en projectleider) en [REDACTED] (senior projectleider en partner van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd). Beide adviseurs hebben zeer ruime ervaring met de vitaliteit van vakantieparken.

Graag lichten we het proces kort toe:

Voor het maken van een gedragen toekomstplan is het essentieel dat de informatiepositie op orde is en de informatie die wordt opgehaald uit de gesprekken in kaart wordt gebracht. Op basis daarvan kunnen stappen gezet worden richting de toekomst. Hiermee ontstaat er een onderscheid tussen een onderzoeksfase (wat is de feitelijke basis?) en een procesfase (hoe gaan we verder?).

We hebben het bureau tien vragen voorgelegd, te weten:

1. Onderzoek voor Bungalowpark Wico welke recreatieve mogelijkheden er zijn en wat moet hiervoor gebeuren?
2. Ga in gesprek met groot grondeigenaar (is er een verdienmodel mogelijk?)
3. Ga in gesprek met eigenaar& adviseur van het horecapand
4. Ga in gesprek met een aantal eigenaren die permanent op het park wonen en daar ook willen blijven wonen
5. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning als 2^e huisje gebruiken.
6. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning wel recreatief willen verhuren.
7. Welke ingrepen/activiteiten moeten plaatsvinden om het park een kwaliteitsimpuls te geven?

8. Wat is een redelijk termijn om samen met het park een realistisch (“gedragen”) duurzaam toekomstplan te maken?
9. Hoe eventueel de recreatieve verhuur vorm te geven?
10. Wat zijn mogelijkheden voor verduurzaming op het park?

Om ervoor te zorgen dat de vragen niet in elkaar gaan overlopen is er, op voorstel van het bureau, besloten om de vragen op te delen in een onderzoeks- en procesfase;

Vragen 1 tot en met 6 Onderzoeksfase
Vragen 7 tot en met 10 Procesfase

De gemaakte afspraak met Bureau Ruimte & Vrije tijd is om eerst te starten met de onderzoeksfase. Dit bestaat uit de volgende stappen.

1. De verdiepende vitaliteitsscan. De recreatieve kwaliteit en het (recreatieve) toekomstperspectief worden in kaart gebracht.
2. Het voeren van verkennende gesprekken: Er worden gesprekken gevoerd met eigenaren en huurder(s) van recreatiewoningen, de grondeigenaar en de eigenaar van het horecapand. Het bureau heeft de contactgegevens ontvangen van degenen die zich hiervoor hebben aangemeld. Het is aan het bureau om mensen te benaderen voor een verkennend gesprek. Dit betekent dat niet iedereen die zich heeft aangemeld zal worden benaderd. De onderzoekers gaan gesprekken voeren met eigenaren die op een verschillende manier hun woning gebruiken/verhuren.
3. Analyseren en rapporteren. Op basis van de analyse doet het bureau aanbevelingen voor de toekomst: In welke mate acht het bureau een recreatieve toekomst haalbaar en wat is hiervoor nodig?

Procesfase (hoe gaan we verder?)

Hoe de procesfase eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. VVPD en gemeente Coevorden willen eerst de uitkomsten van de vitaliteitsscan afwachten, alvorens het proces vorm te geven, met als doel een toekomstplan voor Bungalowpark Wico.

[REDACTIE] en [REDACTIE] nemen deze week contact op met jou om een verkennend bezoek aan te kondigen op het park waarna zij starten met de onderzoeksfase.

Vertrouwende je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

[REDACTIE]
Medewerker Programma's Vitale Vakantieparken en Wonen

*Namens Jacqueline Boerema,
Projectleider VVPC*



*Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTIE] (via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 6 juli 2023 15:08
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: WICO schrijven juni 2023

Urgentie: Hoog

Geachte heer [REDACTED],

Naar aanleiding van uw schrijven heb ik telefonisch contact gezocht, helaas kreeg ik de voicemail welke ik ook heb ingesproken.

Aangaande uw brief waarin u verwijst naar de QuickScan. Voor morgen 7 juli staat een gesprek gepland met een afvaardiging van de werkgroep, waarin ook wordt gesproken over de QuickScan en hoe deze uitgevoerd gaat worden. In de voorbereiding lees ik echter dat mevrouw [REDACTED] wel lid is van de werkgroep maar niet aanwezig zal zijn bij het gesprek. Dat is jammer, het zou een mooie aangelegenheid zijn om als grondeigenaar haar stem te laten horen. Mede op verzoek van de wethouder, lijkt het mij verstandig een separate afspraak te arrangeren met mevrouw [REDACTED]. Kan dit via [REDACTED] lopen of kunnen wij hiervoor rechtstreeks contact opnemen met mevrouw [REDACTED]?

In afwachting van uw reactie.

Hartelijke groet,

Eddy Schottert



*Programmamanager Duurzaamheid en
Vitale Vakantieparken Coevorden
Projectleider Vitale Vakantieparken
Kasteel 1, Coevorden*
[REDACTED]



ZUNIGE = ZO GE



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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

De heer en mevrouw..
Slenerweg 83
7848 AG Schoonoord

Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken
Behandeld door	Mw. J. Boerema
Kenmerk	Z2023-
Bijlage(n)	-
Coevorden	8 maart 2023
Onderwerp	Bungalowpark Wico

Verzenddatum:

Geachte heer/mevrouw,

U ontvangt deze brief omdat u eigenaar en/of bewoner bent van een recreatiewoning op bungalowpark Wico. In deze brief informeren wij u over de plannen van gemeente Coevorden om bungalowpark Wico terug te brengen naar zijn oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie. Wij leggen uit waarom dit gebeurt, wat er verandert en wat dit voor u als eigenaar of bewoner betekent.

Vitale Vakantieparken Coevorden

Drenthe is dé vrijetijdsprovincie van Nederland. Veel toeristen en vakantiegangers brengen hun vakantie door op één van de 20 vakantieparken in gemeente Coevorden. We zijn trots op deze parken en willen deze sterker op de kaart zetten. Dat doen we met het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Samen met bewoners, eigenaren en verhuurders gaan we aan de slag met de vakantieparken. Zodat de vakantieparken passen bij de wensen van de huidige en toekomstige toerist. En daarmee de leefbaarheid, economische situatie en werkgelegenheid van deze parken en hun omgeving verbeterd.

Dit betekent dat de gemeente Coevorden:

- vakantieparken ondersteunt die willen blijven voldoen aan de vraag van toeristen en recreanten.
- vakantieparken terugbrengt naar recreatie waar deze functie (deels) door permanente bewoning is verdwenen.
- vakantieparken ondersteunt bij het zoeken naar een andere oplossing wanneer er geen recreatieve mogelijkheden zijn voor het vakantiepark.

Wat betekent dit voor bungalowpark Wico?

De gemeenteraad van Coevorden heeft kaders opgesteld voor toekomstig gebruik van vakantieparken in gemeente Coevorden. Voor bungalowpark Wico is vastgesteld dat het park weer teruggaat naar zijn oorspronkelijke bestemming, namelijk recreatie.

Een bestemmingsplanwijziging van recreatie- naar woonbestemming is niet mogelijk, omdat de gemeente Coevorden geen woonwijk wil creëren in landelijk gebied/buitengebied. Ook zijn er beperkingen vanuit milieu- en natuurwetgeving. Tenslotte heeft de gemeente als uitgangspunt: één park, één plan. Dat houdt in dat een duale bestemming (combinatie van wonen en recreatie op 1 park) niet is toegestaan. De gemeente wil met de huidige eigenaren en bewoners aan de slag om een gezamenlijk toekomstplan te maken met recreatie als uitgangspunt.

Wat betekent dit voor u?

We gaan in 2 stappen aan de slag met een nieuwe toekomst voor bungalowpark Wico.

1- We beëindigen permanente bewoning op het bungalowpark

Op dit moment wordt er volgens inschrijvingen in de BRP (Basis Registratie Personen) en eerdere rondgangen op het park permanent gewoond op bungalowpark Wico. Gemeente Coevorden wil Wico weer terugbrengen naar zijn recreatiebestemming, en wonen en recreatie gaan daarin niet samen. Daarom gaan we permanente bewoning op het park beëindigen. De huisjes mogen wel worden gebruikt voor recreatiedoeloeinden of als tweede huisje voor eigen gebruik.

Dit betekent ook dat gemeente Coevorden gaat handhaven op permanente bewoning voor de percelen waarvoor geen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen zijn afgegeven.

2- Samen met bewoners en eigenaren aan de slag met een toekomstplan

We streven er naar de meeste eigenaren en bewoners uiterlijk medio april gesproken te hebben. In mei zullen we u per brief informeren over het verdere vervolg.

Parkbezoek

We vinden het prettig om met u als eigenaar en bewoner in gesprek te komen over de toekomstplannen voor bungalowpark Wico. Daarnaast snappen we dat u wellicht vragen heeft over deze brief. Om direct eventuele vragen te kunnen beantwoorden en om met elkaar in gesprek te komen ben ik samen met Roald van de Riet (toezichthouder van gemeente Coevorden) op verschillende dagen in maart aanwezig op het park. Wij gaan dan langs de huisjes op het park. Wanneer u ons wilt spreken, maar op onderstaande momenten niet in de gelegenheid bent, dan kunt u contact met ons opnemen via de contactgegevens onderaan deze brief. Wij plannen dan een gesprek met u in.

14 maart	Middag/ avond
16 maart	Ochtend
22 maart	Ochtend
27 maart	Middag/ avond

Heeft u vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief vragen, neem dan contact op met Roald van de Riet, toezichthouder Vitale Vakantieparken. Hij is te bereiken via het telefoonnummer 14 0524 of via e-mail op vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het kenmerk Z2023- te vermelden. Op die manier kunnen wij u sneller en beter van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,

Jacqueline Boerema
Projectleider VVP Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden



Afdeling/Team	Programma Vitale Vakantie Parken
Behandeld door	E. Schottert
Kenmerk	[REDACTED]
Bijlage(n)	-
Coevorden	11 mei 2023
Onderwerp	Uitnodiging Informatiebijeenkomst

Geachte heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED],

Graag nodigen wij u als bungaloweigenaar uit voor een informatiebijeenkomst om u bij te praten en uw vragen te beantwoorden over het vervolgsproces voor de toekomst van bungalowpark Wico. We organiseren de bijeenkomst in kleine groepen, verspreid over twee dagen: 24 en 31 mei. U kunt zelf een datum en tijdstip kiezen die u het beste uitkomt. Daarover leest u verderop in deze brief meer.

Toekomst bungalowpark Wico

Begin maart heeft u van ons een brief ontvangen waarin we het programma Vitale Vakantieparken toelichten en aangaven wat de plannen zijn voor bungalowpark Wico. Vanuit het programma Vitale Vakantieparken is bepaald dat bungalowpark Wico zijn oorspronkelijke bestemming behoudt, namelijk recreatie. Dat betekent dat permanent wonen op het park niet is toegestaan (tenzij u een persoons- of perceelsgebonden beschikking heeft) en dat de gemeente hierop wil gaan handhaven. Daarnaast willen we samen met bungaloweigenaren aan de slag met een toekomstplan voor het park op basis van de bestemming recreatie.

In de afgelopen weken hebben we veel gesprekken gevoerd met verschillende bungaloweigenaren en -huurders op het park. Ook hebben we verschillende brieven ontvangen van bungaloweigenaren. Daarin lezen we dat er zorgen en vragen zijn. We gaan hierover graag met u persoonlijk in gesprek.

Informatiebijeenkomsten

Op 24 en 31 mei organiseren we op verschillende momenten een informatiebijeenkomst voor bungaloweigenaren. Medewerkers van gemeente Coevorden zijn aanwezig om een toelichting te geven over het behouden van de recreatiebestemming en wat dit voor u betekent. Daarnaast kunt u hier uw vragen aan hen stellen. De bijeenkomsten vinden plaats op de volgende momenten:

- 24 mei van 16.00 – 17.30 uur
- 24 mei van 19.00 – 20.30 uur
- 31 mei van 16.00 – 17.30 uur
- 31 mei van 19.00 – 20.30 uur

U kunt zelf een datum en tijdstip kiezen die u het beste uitkomt. De bijeenkomsten vinden plaats in het Dorpshuis in Schoonoord (Kerklaan 9, Schoonoord). We starten met een toelichting in de vorm van een korte presentatie. Daarna is er gelegenheid om vragen te stellen en in gesprek te gaan.



Gemeente
Coevorden

Tijdens de informatiebijeenkomsten willen we ook graag inventariseren wie interesse heeft om plaats te nemen in een werkgroep over de toekomst van het park met behoud van recreatie.

Aanmelden

We klezen voor bijeenkomsten in kleine groepen, zodat we met iedereen in gesprek kunnen gaan en iedereen vragen kan stellen. Daarom vragen we u om u vooraf aan te melden via deze link: <https://koalendar.com/e/bijeenkomsten-wico>. Of scan de QR-code. Bij het aanmelden kunt u zelf een datum en tijdstip kiezen. Zodra de maximale groepsgrootte van een bijeenkomst is bereikt, wordt het tijdslot automatisch dichtgezet. Wanneer u zich heeft aangemeld ontvangt u daarvan een bevestiging in uw mailbox. Heeft u geen bevestiging gehad? Kijk dan voor de zekerheid in uw spambox. Mochten bovenstaande bijeenkomsten vol zitten, dan voegen we een extra datum toe. Heeft u problemen met het aanmelden? Stuur dan een mail naar vvp-coevorden@coevorden.nl. We helpen u graag.



Veelgestelde vragen & antwoorden

Zoals eerder in deze brief is aangegeven, hebben we in de afgelopen periode veel vragen gekregen over de plannen voor bungalowpark Wico. We hebben deze vragen gebundeld en beantwoord. Dit overzicht vindt u in de bijlage bij deze brief en kunt u ook vinden via onze website: www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. We hopen hiermee voorafgaand aan de informatiebijeenkomsten al een aantal vragen te kunnen beantwoorden.

Na de bovengenoemde bijeenkomsten versturen we een nieuwsbrief waarin we datgene wat tijdens de bijeenkomsten is besproken met u delen. We versturen deze nieuwsbrief ook aan huurders, zodat zij ook goed geïnformeerd blijven.

Graag tot ziens bij één van de bovenstaande bijeenkomsten. De koffie staat voor u klaar. Heeft u vooraf vragen of opmerkingen? Dan kunt u contact met ons opnemen via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het [REDACTED] te vermelden.

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

Eddy Schottert,
Programmamanager Vitale Vakantie Parken Coevorden



Gemeente
Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

[REDACTED]
Slenerweg [REDACTED]
7848 AG Schoonoord

Afdeling/Team Programma Vitale Vakantie Parken
Behandeld door E. Schottert
Kenmerk [REDACTED]
Bijlage(n) 1
Coevorden 17 mei 2023
Onderwerp Terugkoppeling n.a.v. gevoerde gesprekken

Verzenddatum: 17 mei 2023

Geachte heer [REDACTED]

In deze brief praten we u graag bij over de laatste stand van zaken met betrekking tot het programma Vitale Vakantieparken op Bungalowpark Wico.

Toekomst bungalowpark Wico

Begin maart heeft u van ons een brief ontvangen waarin we het programma Vitale Vakantieparken toelichten en aangaven wat de plannen zijn voor bungalowpark Wico. Vanuit het programma Vitale Vakantieparken is bepaald dat bungalowpark Wico zijn oorspronkelijke bestemming behoudt, namelijk recreatie. Dat betekent dat permanent wonen op het park niet is toegestaan (tenzij u een persoons- of perceelsgebonden beschikking heeft) en dat de gemeente dit wil beëindigen. Daarnaast willen we samen met bungaloweigenaren aan de slag met een toekomstplan voor het park op basis van de bestemming recreatie.

Gesprekken op het park

In de afgelopen weken hebben we veel gesprekken gevoerd met verschillende bungaloweigenaren en -huurders op het park. Deze gesprekken zijn inmiddels afgerond. In het gesprek hebben we de toekomst van het park en de stappen die we hierin nemen verder toegelicht. Ook hebben we uitleg gegeven over het juridische proces om permanent wonen te beëindigen. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan over de vragen en zorgen die er zijn over de toekomstplannen. In de meeste gesprekken was het mogelijk om van beide kanten op een prettige manier de zienswijze en achtergronden te belichten, waarvoor dank.

Informatiebijeenkomsten voor bungaloweigenaren

We merken dat er veel vragen en zorgen zijn over de toekomst van het park op basis van recreatie. Daar hebben wij begrip voor. We organiseren daarom op 24 en 31 mei een viertal informatiebijeenkomsten in kleine groepen voor bungaloweigenaren. Eigenaren hebben hier inmiddels een uitnodigingsbrief voor ontvangen. Tijdens de bijeenkomsten geven we een toelichting op de stappen die we zetten om terug te gaan naar recreatie. Daarnaast willen we graag met een vertegenwoordiging van eigenaren aan de slag met een toekomstplan voor het park. Tijdens de bijeenkomsten inventariseren we wie interesse heeft om plaats te nemen in een werkgroep over de toekomst van het park met behoud van recreatie.

We kunnen ons voorstellen dat u als huurder van een bungalow ook vragen heeft of uw zorgen wilt delen. We hebben alle vragen die we in de afgelopen weken per brief of persoonlijk hebben ontvangen gebundeld en beantwoord. Dat overzicht vindt u in de bijlage bij deze brief en is ook terug te vinden op onze website: www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken.



Gemeente
Coevorden

Daarnaast zijn we graag bereid om uw vragen persoonlijk te beantwoorden. Neem in dat geval contact met ons op via het mailadres vvp-coevorden@coevorden.nl. Dan plannen we een gesprek met u in.

We houden u op de hoogte

Na de boven genoemde bijeenkomsten sturen we u opnieuw een brief, waarin we een terugkoppeling geven over de bijeenkomsten en informatie geven over de vervolgstappen. Daarmee willen we ervoor zorgen dat u als huurder goed geïnformeerd bent en blijft.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, dan kunt u contact met ons opnemen via ons mailadres: vvp-coevorden@coevorden.nl. Heeft u een persoonlijke hulpvraag of behoefte aan een luisterend oor, dan kunt u ook contact opnemen met Maatschappelijk Welzijn Coevorden. Zij zijn te bereiken via 085-2735256 of via info@mwcoevorden.nl. Maatschappelijk Welzijn Coevorden heeft ook een chatfunctie op hun website voor direct contact (tijdens kantooruren).

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer [REDACTED] te vermelden.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden,

Eddy Schottert,
Programmamanager Vitale Vakantie Parken Coevorden

Vragen & antwoorden Bungalowpark Wico

In de afgelopen weken zijn er verschillende vragen van bungaloweigenaren binnengekomen met betrekking tot de plannen voor het behoud van de recreatiebestemming van bungalowpark Wico en de stappen die hierin worden genomen. In onderstaand overzicht vindt u alle vragen en het antwoord hierop. Bungaloweigenaren die een brief hebben gestuurd krijgen ook een persoonlijke reactie. U kunt dit overzicht met vragen en antwoorden ook terugvinden op onze website: www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken.

Vragen over besluitvorming

1. Hoe wordt het proces ingezet om te bepalen welke parken vitaal zijn en welke niet?

In het voorjaar van 2017 hebben provincie Drenthe, Recreatieschap Drenthe en de Drentse gemeenten een onderzoek laten uitvoeren door ZKA Leisure Consultants naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatie in Drenthe. Dit vitaliteitsonderzoek is uitgevoerd onder 209 verblijfsrecreatieparken in Drenthe en kende een respons van circa 80%. Uit het onderzoek blijkt dat de Drentse verblijfsrecreatiesector niet optimaal functioneert en dat het aanbod onvoldoende aansluit op de vraag. In Coevorden zijn 4 parken aangemerkt als vitaal met voldoende toekomstperspectief en 4 parken als vitaal maar met onvoldoende toekomstperspectief. Eén park is niet vitaal maar heeft voldoende perspectief en 8 parken zijn niet vitaal en hebben een negatief toekomstperspectief.

2. Wat verstaan jullie onder een vitaal vakantiepark?

Een vitaal vakantiepark is een park dat een fijne plek is voor toeristen en vakantiegangers, of dat voldoende kansen heeft om een fijne plek te worden, en waar de woningen van goede kwaliteit zijn.

3. Welk traject is gevuld om met bungalowpark Wico terug te gaan naar recreatie en wie heeft deze beslissing genomen?

Er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd naar de vitaliteit van vakantieparken in Drenthe. Onderdeel daarvan zijn het ZKA-rapport (zie vraag 1) en het RIEC-onderzoek naar bijvoorbeeld sociale problematiek en criminaliteit op parken. Ook gemeentelijk beleid speelt een rol. Op basis van deze zaken is het programmaplan en uitvoeringsplan Vitale Vakantieparken Coevorden opgesteld, waarbij voor de verschillende parken is aangegeven wat het einddoel is. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd.

4. Met wie is contact geweest over de toekomstplannen van bungalowpark Wico?

In januari 2017 is er met de eigenaar van de grond van bungalowpark Wico een gesprek geweest over bungalowpark Wico. In oktober dat jaar ontvingen zij de resultaten van het ZKA-onderzoek in een factsheet. Ook zijn er in 2017 en 2018 meerdere gesprekken geweest met een aantal eigenaren van woningen en de

(slapende) VVE van Wico over de factsheet en de toekomst van het park. Het project is toen tijdelijk stilgelegd en opgenomen in het programma Vitale Vakantieparken Coevorden, dit programma is eind 2020 gestart. In de planning is toen besloten dat Wico in fase II weer zou worden opgepakt, dit was gepland voor derde kwartaal 2021.

In maart en juli 2022 is er een gesprek geweest met de eigenaar van de grond, waarin gemeente Coevorden heeft aangegeven dat Wico geen woonbestemming krijgt en gaat handhaven op permanente bewoning en dat gestart zou worden zodra een projectleider beschikbaar was. In een gesprek met de grondeigenaar is begin 2023 aangekondigd dat gemeente Coevorden aan de slag gaat met het terugbrengen van Wico naar zijn recreatiebestemming. En dat de gemeente bungaloweigenaren en -bewoners hierover ging informeren. Dat is gebeurd via een brief die we op 8 maart 2023 hebben verstuurd. Vervolgens zijn we gestart met parkbezoeken om met bewoners en eigenaren in gesprek te gaan over wat dit voor hen betekent en om eventuele vragen te beantwoorden. Deze gesprekken ronden wij in mei 2023 af.

5. *Op welke datum is de bekendmaking van dit plan gepubliceerd en waar kan ik dit vinden?*

Het ZKA-rapport (vitaliteit verblijfssector in Drenthe) en de publieksversie van het RIEC-onderzoek (problematiek op vakantieparken) zijn op te vragen via vvp-coevorden@coevorden.nl. Het uitvoeringsprogramma en andere stukken kunt u lezen via punt 9 van deze Raadsvergadering:
[Agenda RaadCoevorden - Gemeenteraad dinsdag 20 oktober 2020 19:30 - 22:00 - iBabs RIS \(bestuurlijkeinformatie.nl\)](#) of scan de QR-code.



Vragen over permanente bewoning

6. *Kan er een regeling worden getroffen voor een beschikking tot permanente bewoning?*

Nee, dat kan helaas niet. Vanwege een wijziging van beleid geven we geen beschikkingen meer af.

7. *Klopt het dat bewoners bij inschrijving op het park vanuit de gemeente niet te horen hebben gekregen dat permanente bewoning op dat park niet toegestaan is?*

De procedure is dat inwoners die zich op een vakantiepark laten inschrijven er door Burgerzaken op geattendeerd worden dat permanente bewoning niet is toegestaan. Zij worden ingeschreven op het adres van de vakantiewoning in de Basisregistratie Personen (BRP) en ontvangen daarbij een bevestiging van de afspraken. Halverwege de afgesproken termijn neemt Burgerzaken contact met hen op. Zij vragen hoever de bewoner is met het zoeken naar andere woonruimte. Aan het eind van de termijn die ze hebben afgesproken wordt er een controle uitgevoerd of ze zijn verhuisd naar andere woonruimte. Zo niet, dan wordt de handhavingsprocedure gestart.

8. Waarom mag je niet permanent wonen op een vakantiepark?

In het geval van Wico is permanent wonen in strijd met het bestemmingsplan (recreatie). Bestemming recreatie betekent dat er op een park wel mag worden gerecreëerd, een huisje mag bijvoorbeeld wel recreatief worden verhuurd of gebruikt als tweede huisje. Maar niet om permanent in te wonen. Want wonen en recreatie gaan niet samen. Bij het kopen van een vakantiehuis dient de verkoper/makelaar en notaris te vermelden dat permanente bewoning niet is toegestaan en kunnen kopers de geldende bestemming van het park opzoeken via ruimtelijkeplannen.nl.

9. Waarom is een juridisch proces nodig?

Een juridisch proces is nodig om de beëindiging van permanente bewoning officieel in gang te zetten. Er is nu aangekondigd dat we gaan handhaven. We versturen dan als eerste stap een brief met een voornemen last onder dwangsom, waarin u een termijn krijgt waarbinnen u andere woonruimte moet vinden. In een zienswijze kunt u een reactie geven op het voornemen last onder dwangsom. Als u binnen de gestelde termijn geen andere woonruimte heeft gevonden, leggen wij u een last onder dwangsom op. U kunt bezwaar aantekenen als u dit wilt. Als u de permanente bewoning heeft beëindigd heeft dit juridische proces verder geen gevolgen.

10. Wanneer start gemeente Coevorden met de handhavingsprocedure?

We starten de handhavingsprocedure in de tweede helft van dit jaar. We versturen de eerste brieven niet in één keer, maar gespreid. Dat doen we op willekeurige volgorde. Het kan dus een aantal weken duren voordat iedereen een brief heeft ontvangen.

11. Waarom heeft gemeente Coevorden vroeger nooit gehandhaafd op permanente bewoning op Wico en nu wel?

In het verleden koos de gemeente in de problematiek van illegale bewoning over het algemeen een aanpak gericht op actuele, lokale knelpunten. Om verschillende redenen, bijvoorbeeld weinig beschikbare handhavingscapaciteit, heeft dat niet geleid tot een structurele oplossing in het verleden. Met het programma Vitale Vakantieparken Coevorden kiest de gemeente nu wel voor een structurele aanpak. Los van het wel of niet handhaven was permanente bewoning ook in het verleden niet toegestaan.

12. Waar moet ik heen nu ik niet meer op Wico mag wonen?

U krijgt tijd om op zoek te gaan naar een andere woning. In de brief met een voornemen last onder dwangsom (zie vraag 9) staat hoe lang die termijn precies is, maar we raden u aan om niet op deze brief te wachten voordat u actie onderneemt. Mochten er knelpunten ontstaan omdat u geen andere woonruimte kunt vinden, dan kunnen we bekijken of er maatwerk mogelijk is. Echter, daarvoor vinden we het

belangrijk om te zien dat u actie heeft ondernomen. Het initiatief voor een maatwerkgesprek ligt bij u.

Vragen over communicatie met bewoners/eigenaren

- 13. Op welke manier is met de bewoners van bungalowpark Wico gecommuniceerd over de plannen?***

Vanaf oktober 2020 (en ook in de periode daarvoor) tot en met maart 2023 zijn er alleen gesprekken geweest met de (grond)eigenaren van Wico. Daarin zijn de plannen om de recreatiebestemming te behouden toegelicht. In de tussentijd was de benodigde capaciteit om met het project aan de slag te gaan nog niet beschikbaar binnen de gemeente. Dat was vanaf december 2022 wel het geval, het gesprek met de eigenaar van de grond vond plaats in februari 2023. Na het gesprek met de grondeigenaar zijn we daarom gestart met het informeren van bewoners en eigenaren over de plannen en de stappen die hierin gezet worden.

- 14. Hoe gaan het beëindigen van permanente bewoning en het maken van een toekomstplan samen?***

Het beëindigen van permanente bewoning en het maken van een toekomstplan zijn twee aparte sporen. We pakken beide sporen gelijktijdig op. De insteek is dat het park zijn recreatiebestemming behoudt. Daarvoor is het nodig om permanente bewoning te beëindigen en ook nieuwe inschrijvingen op het park tegen te gaan. Tegelijkertijd willen we samen met eigenaren aan de slag om een toekomstplan te maken waarin staat hoe de recreatieve toekomst van het park eruit moet zien en welke stappen hiervoor nodig zijn.

- 15. Waarom mogen bewoners van het vakantiepark niet meepraten over de toekomstplannen?***

Het besluit dat Wico de oorspronkelijke bestemming (recreatie) behoudt is genomen door de gemeenteraad van Coevorden en staat daarmee vast. We gaan wel graag samen met bungaloweigenaren aan de slag met een plan voor de recreatieve toekomst van het park.

Overige vragen

- 16. Waarom is bij Ermerzand besloten om over te gaan naar wonen?***

Voor Ermerzand zijn de uitgangspunten om in aanmerking te komen voor transformatie aanwezig. Naast beperkte recreatie ligt het park dicht tegen het dorp Erm aan. Daarmee sluit het goed aan op de bestaande bouw. Een woonkern in het buitengebied is namelijk niet wenselijk.

17. Kan ik de resultaten van WOO-verzoeken die gedaan zijn ontvangen?

U kunt op www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid inzien welke WOO-verzoeken er zijn gedaan. De betreffende PDF's kunt u opvragen door een mail te sturen naar woo@coevorden.nl.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 12 juli 2023 11:36
Aan: KCC Coevorden Mailbox; bestuurssecretariaat; Griffie Mailbox
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken Coevorden - Bungalowpark Wico
Bijlagen: Nieuwsbrief vitale vakantieparken - juli 2023.pdf

Collega's, graag dit bericht doorzetten aan de collegeleden, raadsleden en de collega's van het KCC.
Hartelijk dank.

Goedemorgen collegeleden, raadsleden en collega's KCC,

Bijgaand ontvangen jullie de nieuwsbrief 'Vitale Vakantieparken Coevorden – Bungalowpark Wico'.
Deze nieuwsbrief wordt komende vrijdag bezorgd bij alle eigenaren/huurders op Bungalowpark Wico.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's Duurzaamheid, Vitale Vakantieparken en Wonen



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Nieuwsbrief

Vitale Vakantieparken Coevorden



Beste lezer,

In deze nieuwsbrief geven we u graag een update over de stand van zaken van het programma Vitale Vakantieparken Coevorden op bungalowpark Wico.

Heeft u hierover vragen? Dan horen we dit graag. U vindt onze contactgegevens op de laatste pagina van deze nieuwsbrief.

Wethouder Steven Stegen, programmamanager Eddy Schottert en projectleider Jacqueline Boerema waren daarbij vanuit gemeente Coevorden aanwezig. We kijken terug op een prettig en constructief gesprek. De werkgroep was vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED] de heer [REDACTED]

[REDACTED] en de heer [REDACTED] Naast dat we met elkaar hebben kennismegemaakt, is er gesproken over wie zitting heeft in de werkgroep en of er mandaat is om namens de bungaloweigenaren van het park te overleggen over de toekomst van het park. Ook hebben we gesproken over het onderzoek dat op het park uitgevoerd zal worden. Daarover leest u verderop in deze nieuwsbrief meer.

Bijeenkomsten en gesprekken

Op 24 mei hebben we twee kleine informatiebijeenkomsten gehouden voor bungalow-eigenaren. We kijken positief terug op deze bijeenkomsten, waar we prettige gesprekken hebben gevoerd met verschillende bungalow-eigenaren. Tijdens deze bijeenkomsten hebben we toegelicht waarom het park zijn recreatiebestemming behoudt, welke stappen we daar tot nu toe in hebben gezet en wat er de komende periode gaat gebeuren.

Daarnaast hebben we de vragen die de aanwezigen hadden besproken en beantwoord. De vragen die tijdens deze bijeenkomsten zijn gesteld en de antwoorden hierop kunt u teruglezen op onze website: www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Klik op de link onder het kopje ‘Bungalowpark Wico in Schoonoord’.

Daarnaast zijn we op vrijdag 7 juli in gesprek geweest met een afvaardiging van de werkgroep van het park. ➤

Onderzoek naar kansen voor recreatie

De gemeenteraad heeft in 2020 akkoord gegeven voor het programma Vitale Vakantieparken Coevorden in navolging van het Drentse programma. Daarbij is besloten dat bungalowpark Wico zijn recreatiebestemming in de toekomst houdt. Tijdens de commissievergadering van de gemeenteraad op 9 mei jl. is toegezegd dat gemeente Coevorden extra onderzoek gaat doen op bungalowpark Wico. Dit onderzoek brengt in kaart wat de recreatieve kansen en mogelijkheden zijn voor het bungalowpark.

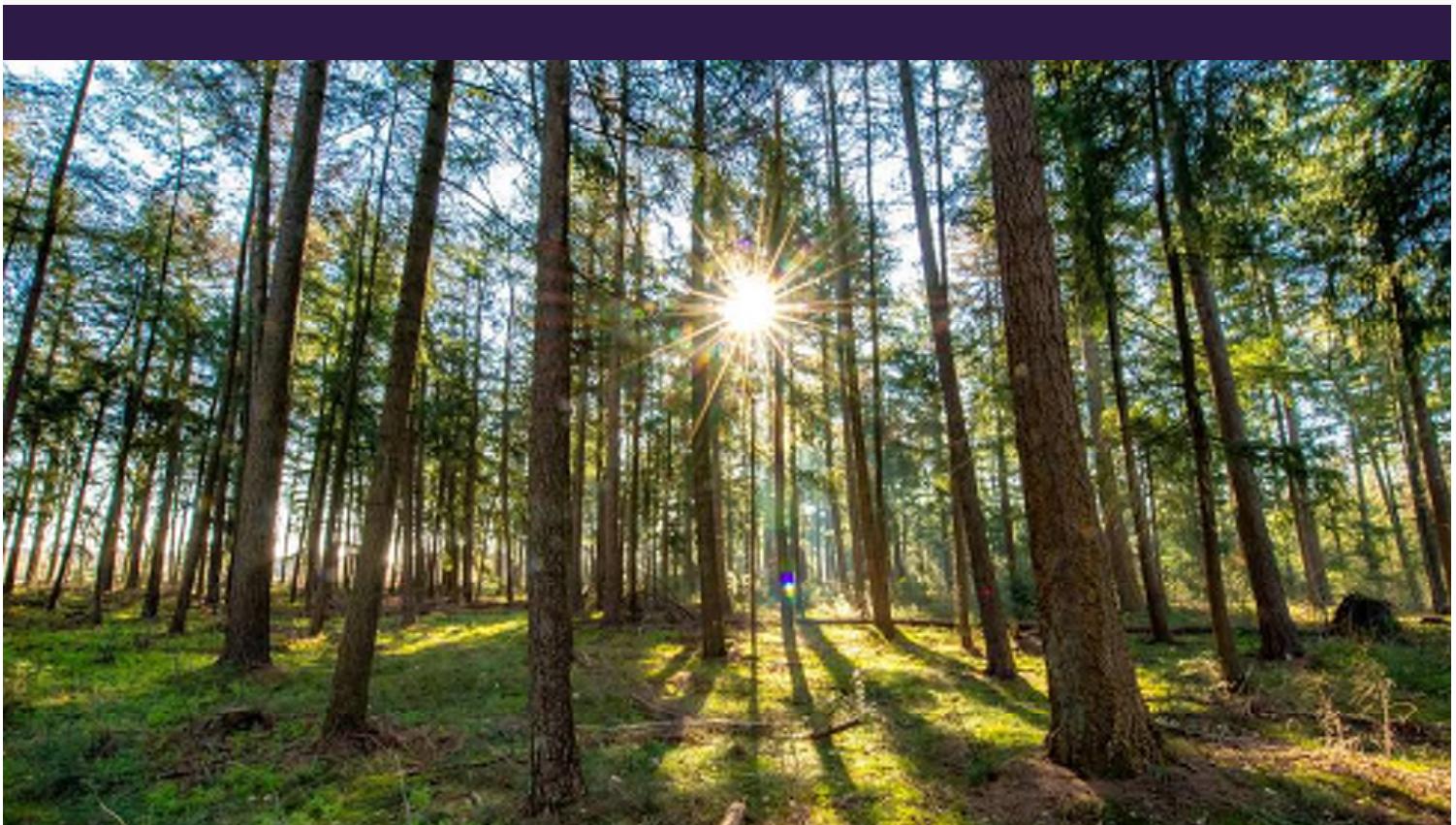
Bureau Ruimte en Vrije Tijd gaat dit onderzoek uitvoeren. Het onderzoek bestaat uit drie delen: het uitvoeren van een scan naar de kwaliteit en recreatieve kansen op het park, het voeren van verdiepende gesprekken met eigenaren en het opleveren van een rapport met aanbevelingen voor vervolgstappen. Het eerste deel van het onderzoek start in augustus.

Wij verwachten de eerste onderzoeksresultaten van dit deel in september.

We vinden het belangrijk dat de wensen van eigenaren en gebruikers op het park in kaart worden gebracht. Het bureau gaat daarom in gesprek met onder andere:

- De grootgrondeigenaar
- Eigenaar & adviseur van het horecapand
- Eigenaren op het park die hun bungalow verschillend gebruiken (bijv. als 2e huisje, voor verhuur of permanent wonen)

Wilt u meewerken aan dit onderzoek? Dan vragen wij u dit te melden via ons mailadres: vvp-coevorden@coevorden.nl met vermelding van uw contactgegevens. Wilt u daarbij ook aangeven op welke wijze u uw bungalow nu gebruikt? Graag ontvangen wij uw reactie uiterlijk **vrijdag 21 juli 2023**.



Handhaving voorlopig uitgesteld

Tijdens het overleg met de werkgroep is toegezegd dat we het handhaven op permanent wonen uitstellen. We willen graag eerst de onderzoeksresultaten van Bureau Ruimte & Vrije Tijd afwachten voordat we vervolgstappen zetten. Dit geldt voor het handhaven op permanent wonen en ook voor het maken van een toekomstplan voor het park.

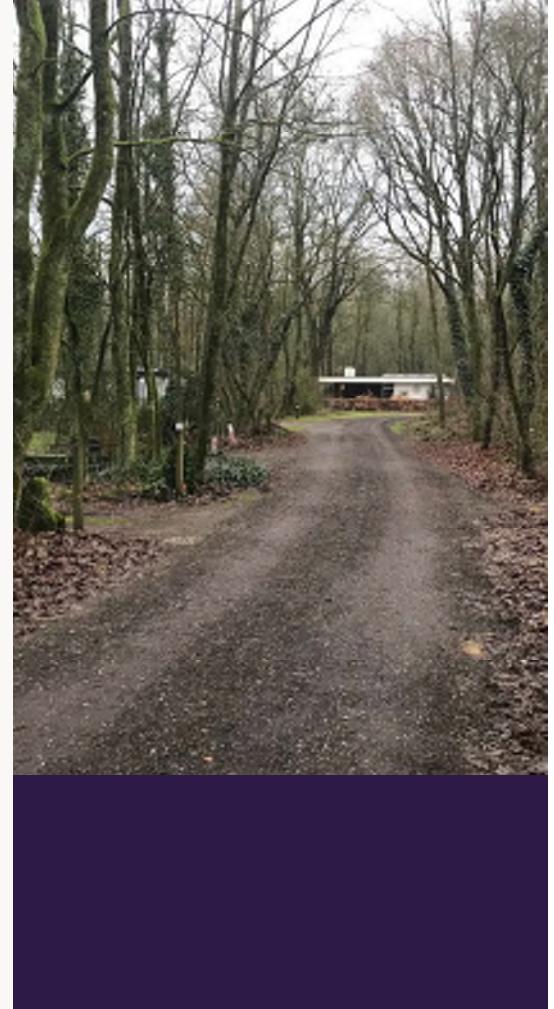
Hoewel we niet actief gaan handhaven tot de onderzoeksresultaten bekend zijn, adviseren we u om niet af te wachten en op zoek te gaan naar vervangende woonruimte als u op het park woont. Want permanent wonen op het park is niet toegestaan.

Tijdens gesprekken die we op het park hebben gevoerd, gaven verschillende bewoners aan al op zoek te zijn naar andere woonruimte. We hebben bewoners daarbij ook doorverwezen naar Thuiskompas.

Dat is een samenwerkingsverband van 8 woningbouwcorporaties.

Inschrijven bij Thuiskompas is gratis. Als u een woning van Thuiskompas accepteert betaalt u eenmalig een bedrag van 25 euro. Er zijn uiteraard ook andere routes die naar vervangende woonruimte kunnen leiden. Wanneer u ondersteuning nodig heeft in uw zoektocht naar andere woonruimte kunt u contact opnemen met Maatschappelijk Welzijn Coevorden. Zij zijn te bereiken via 085-2735256 of via info@mwcoevorden.nl.

Mochten er knelpunten ontstaan omdat u geen andere woonruimte kunt vinden, dan is er eventueel maatwerk voor uw persoonlijke situatie mogelijk. Echter, daarvoor vinden we het belangrijk om te zien dat u actie heeft ondernomen om op zoek te gaan naar andere woonruimte. Het initiatief voor een maatwerkgesprek ligt bij u.



Vragen of in gesprek?

Heeft u vragen over deze nieuwsbrief of wilt u met ons in gesprek? Neem dan contact op met Jacqueline Boerema, projectleider Vitale Vakantieparken Coevorden, via de mail: vvp-coevorden@coevorden.nl.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: vrijdag 14 juli 2023 11:24
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Nieuwsbrief Vitale vakantieparken - bungalowpark Wico
Bijlagen: Nieuwsbrief vitale vakantieparken - juli 2023.pdf

Goedemorgen,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is vanochtend ook huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's Duurzaamheid, Vitale Vakantieparken en Wonen



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@kpnmail.nl>
Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 12:00
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Fwd: Documenten gericht aan het college en de raad
Bijlagen: methode van onderzoek park WICO definitief.pdf; Nieuwsbrief vitale vakantieparken - juli 2023.pdf; Reactie op nieuwsbrief VVPC.pdf; Onderzoeks vragen gemeente aan Bureau Ruimte en Vrijetijd.pdf; onderzoeks criteria WICO onderzoek gemeente Coevorden definitief.pdf

Categorieën: [REDACTED]

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!

Geachte mevrouw Boerema,

Hierbij stuur ik u de reactie van de werkgroep naar aanleiding van de ontvangen nieuwsbrief. Deze is verstuurd naar het college en de raad maar ik vergat u in de CC te zetten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
----- Oorspronkelijk Bericht -----

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@kpnmail.nl>
Aan: "griffie@coevorden.nl" <griffie@coevorden.nl>
Datum: 21-07-2023 11:52 CEST
Onderwerp: Documenten gericht aan het college en de raad

Geachte Griffier,

Hierbij zend ik u een vijftal documenten die bestemd zijn voor het college en de raadsleden.

Zou u zo vriendelijk willen zijn en deze door geven?

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED], lid van de werkgroep Toekomst Park WiCo.

Methode van onderzoek:

Vitaliteitsonderzoek Park WICO

In dit document vind u de inhoudelijke invulling van het onderzoek van de werkgroep Toekomst die gemanageerd is door bewoners van het Park WICO om namens hen op te treden.

Hier zijn enkele overwegingen. De hier gepresenteerde onderzoeksopzet is aanvullend op de klad brainstorm versie van een onderzoeksopzet zoals wij die van de gemeente Coevorden ontvingen.

Diversiteit onderzoekspopulatie

In het park zijn er verschillende typen gebruikers: eigenaren van recreatiewoningen die het verhuren, huurders, eigenaren en gebruikers van een tweede woning, en eigenaren die er ook wonen. Daarnaast is er een grondeigenaar. Deze diversiteit aan gebruikers brengt verschillende perspectieven en behoeften met zich mee. Het is belangrijk om deze diversiteit te erkennen en te betrekken bij het onderzoek om een compleet beeld te krijgen van de situatie op het park. Het onderzoek moet rekening houden met de specifieke kenmerken en belangen van elk type gebruiker om zo de relevantie en toepasbaarheid van de resultaten te waarborgen.

Voor het onderzoek is het van belang om representatieve informatie te verzamelen uit elke gebruikersgroep. Door vertegenwoordiging van elk type gebruiker te waarborgen, kan het onderzoek een compleet scala aan perspectieven en ervaringen omvatten. Dit kan worden bereikt door gerichte selectiecriteria te hanteren en te zorgen voor een voldoende aantal deelnemers uit elke gebruikersgroep.

Het verzamelen van gegevens: Iedereen die gehoord wil worden dient gehoord te worden

Het verzamelen van gegevens kan plaatsvinden door middel van interviews en worden aangepast aan de specifieke behoeften en kenmerken van elke gebruikersgroep. Het is van belang dat het benutten van de kennis en expertise van eigenaren en bewoners als waardevolle bronnen voor onderzoek centraal staat.

Eigenaren en bewoners van recreatiewoningen op het park WICO hebben een unieke ervaringsdeskundigheid die van onschabare waarde is. Zij kennen als geen ander de uitdagingen, kansen en specifieke aspecten van het bezitten en bewonen van hun woningen. Hun persoonlijke ervaringen kunnen inzicht bieden in diverse aspecten, zoals investeringsrendement, onderhoudskosten, verhuurpraktijken en juridische vraagstukken. Bovendien bezitten vele van hen aanvullende expertise en opleiding op terreinen zoals bedrijfskunde, juridische zaken en de recreatieve sector. Deze combinatie van ervaring en expertise stelt hen in staat om een diepgaand begrip te hebben van de complexe vraagstukken en uitdagingen die gepaard gaan met recreatiewoningbezit en -exploitatie.

Gezien de beperkte populatie van 67 recreatiewoningen op het park WICO, zijn random

strategieën voor informatie verzamelen niet haalbaar en zeker niet wenselijk. Daarom stellen we voor om kwalitatieve interviews uit te voeren met betrokkenen op het park. Het is voor de werkgroep van groot belang dat niemand daarbij uitgesloten wordt. Iedereen die zich aanmeld dient ook gehoord te worden. De werkgroep gaat niet akkoord met uitsluiting door middel van loting of andere arbitraire redenen.

Het betrekken van mensen die al langer verbonden zijn aan Park WICO bij het onderzoek kan eveneens leiden tot een dieper begrip van de geschiedenis, veranderingen en waarden van het park. Hun lokale kennis, ervaringen en betrokkenheid kunnen waardevolle inzichten bieden die bijdragen aan een beter gefundeerd en inclusief onderzoek.

Te kiezen onderzoeks perspectief en typologie huidige gebruikers park WICO

De vitaliteit van het park kan worden ervaren vanuit verschillende perspectieven: het perspectief van verschillende typen gebruikers en het perspectief van investeerders van vakantieparken exploiteren. Deze perspectieven kunnen verschillende elementen benadrukken en verschillende criteria hanteren bij het beoordelen van de kwaliteit van het park. Op park WICO kan in de huidige situatie onderscheid gemaakt worden naar drie typen betrokkenen:

1. **Bewoners,**
2. **Recreanten**
3. **Investeerders.**

De perceptie van de gebruikers kan sterk worden beïnvloed door hun persoonlijke ervaringen en de mate waarin het park aan hun specifieke wensen en eisen voldoet. Het is onmogelijk om de verschillen in perspectief over één kam te scheren. Zij hebben elk hun eigen perspectief op de kwaliteit van een park.

Variabelen voor vitaliteit

Hieronder wordt per type betrokkenen aangegeven welke variabelen bepalend zijn voor de vitaliteit van het park.

Bewoners:

1. **Woonomgeving:** Bewoners hechten waarde aan een aangename en veilige woonomgeving. Ze beoordelen de kwaliteit van het park op basis van factoren zoals rust, privacy, groenvoorzieningen, netheid, en de kwaliteit van de ruimte. Een goede leefomgeving en woonsfeer zijn belangrijk voor hun dagelijks leven en welzijn.
2. **Gemeenschap en sociale interactie:** Bewoners leggen nadruk op de gemeenschapsvorming en sociale interactie binnen het park. Ze waarderen de kwaliteit van het park op basis van de mogelijkheden voor sociale activiteiten en de mate waarin er een gevoel van gemeenschap en verbondenheid heerst. Een levendige en ondersteunende gemeenschap kan het woongenot versterken.
3. **Voorzieningen en diensten:** Bewoners beoordelen de kwaliteit van het park op basis van de nabijheid en kwaliteit van voorzieningen en diensten die hun dagelijks leven vergemakkelijken. Dit omvat bijvoorbeeld winkels, restaurants, recreatieve faciliteiten, gezondheidszorg en veiligheid. Een goed aanbod van voorzieningen draagt bij aan het gemak en comfort van de bewoners.

Recreanten:

1. **Recreatieve faciliteiten:** Recreatanten beoordelen de kwaliteit van het park op basis van de beschikbaarheid en kwaliteit van recreatieve faciliteiten en activiteiten. Ze waarderen een gevarieerd aanbod, zoals zwembaden, speeltuinen, sportvelden, wandelpaden, fietsverhuur, en entertainmentmogelijkheden. De kwaliteit van de recreatieve voorzieningen draagt bij aan de tevredenheid en het plezier van recreanten.
2. **Natuurlijke omgeving:** Recreatanten hechten waarde aan de natuurlijke omgeving en landschappelijke schoonheid van het park. De kwaliteit van de omgeving, zoals de aanwezigheid van groen, waterpartijen, en goed onderhouden natuurlijke gebieden, draagt bij aan een aantrekkelijke recreatieve ervaring. Recreatanten genieten van een mooie omgeving waarin ze kunnen ontspannen en genieten van de natuur.
3. **Gastvrijheid en service:** Recreatanten beoordelen de kwaliteit van het park op basis van de gastvrijheid en service die ze ervaren. Vriendelijk en behulpzaam personeel, goede informatievoorziening, en een gastvrije sfeer dragen bij aan een positieve recreatieve ervaring. Recreatanten waarderen goede klantenservice en aandacht voor hun behoeften en verwachtingen.

Investeerders:

1. **Financiële prestaties:** Investeerders leggen de nadruk op de financiële aspecten en het rendement van hun investering. Ze beoordelen de kwaliteit van het park op basis van factoren zoals bezettingsgraad, huurinkomsten, winstgevendheid, en marktpositie. Een goed financieel rendement is belangrijk voor investeerders om hun investering terug te verdienen en winst te genereren.
2. **Waardeontwikkeling:** Investeerders zijn geïnteresseerd in de waardeontwikkeling van het park op lange termijn. Ze beoordelen de kwaliteit op basis van factoren zoals marktwaarde, groeipotentieel, en concurrentiepositie ten opzichte van vergelijkbare parken. Een positieve waardeontwikkeling kan investeerders aantrekken en hun vertrouwen in het park versterken.
3. **Beheer en exploitatie:** Investeerders hechten waarde aan een professioneel beheer en efficiënte exploitatie van het park. Ze beoordelen de kwaliteit op basis van factoren zoals kostenbeheersing, operationele efficiëntie, en het vermogen om het park optimaal te benutten qua bezetting en inkomsten. Een goed beheer en exploitatie dragen bij aan het financiële succes en de levensvatbaarheid van het park.

Het begrijpen van deze verschillende perspectieven is belangrijk bij het streven naar een gebalanceerd onderzoek waarin de perspectieven voor bewoners, recreanten als investeerders alle drie aan de orde komen.

Het is de wens van de werkgroep om bovenstaande factoren in kaart te brengen en daarbij te onderzoeken of het mogelijk is te voldoen aan de behoeften en verwachtingen van alle betrokken partijen.

Het in beeld brengen van bovenstaande indicatoren geeft een goed beeld van de situatie en vitaliteit van park WICO.

Mismatch vitaliteitsscan

De vitaliteitsscan van het bureau Ruimte en Vrije Tijd is niet direct toepasbaar op de situatie op Park WICO, gezien de afwijkingen in de gebruikerspopulatie en de specifieke kenmerken van het park. Dit vereist enige toelichting:

Het is essentieel om te erkennen dat de scan is ontworpen vanuit het perspectief voor recreatieondernemers die vakantieparken beheren. Wanneer men een inventarisatie maakt van de huidige gebruikers en bewoners van het park WICO zal men moeten constateren dat deze zichzelf niet zien als ondernemers voor het gehele park en ook niet de positie van dit type ondernemerschap ambiëren. Allerlei zaken opgenomen in de vitaliteitsscan die gekoppeld zijn aan aspecten van dit soort ondernemerschap zijn voor deze betrokkenen niet aan de orde. Het park is juridisch gezien ook geen onderneming, niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en betrokkenen bij de werkgroep hebben ook aangegeven als collectief ook geen onderneming te willen starten. Wanneer men het park met al zijn variëteit aan particulieren tegen wil en dank toch wenst te kwalificeren als onderneming is dit bezijden de waarheid. Voor dergelijke ondernemers kan de kwaliteit van het park worden beoordeeld aan de hand van verschillende zakelijke criteria, zoals de bezettingsgraad, de omzet, de winstgevendheid, de operationele efficiëntie, de kostenbeheersing en de marktpositie ten opzichte van concurrenten. Dit type ondernemer kan ook kijken naar aspecten zoals investeringen in renovatie en upgrading van het park, innovatieve concepten en het vermogen om aan te sluiten bij de veranderende behoeften van de markt. Echter een dergelijke ondernemer is niet aanwezig en er is zoals gezegd geen ambitie binnen de varieteit aan particuliere eigenaren op het park WICO om een dergelijke vorm van ondernemerschap op te starten. Het toepassen van een vitaliteitsscan op Park WICO alsof het een al omvattende onderneming is, zal daarom tot een misleidende en onnauwkeurige beoordeling van de vitaliteit van het park en doet geen recht aan de werkelijkheid.

Maatwerk aanpak

Het is betoogbaar dat een maatwerk benadering nodig is bij het beoordelen van de vitaliteit van Park WICO. Deze benadering moet rekening houden met de specifieke kenmerken van het park en de verschillende typen gebruikers, zoals hiervoor gedefinieerd.

Het is van groot belang dat er een benadering wordt gekozen die specifiek is afgestemd op de situatie op Park WICO, waarbij de vitaliteit van het park en de belangen van de diverse gebruikersgroepen centraal staan. Hierbij dient de vitaliteitsscan van het bureau ruimte en vrije tijd kritisch te worden bekeken en aangepast en aangevuld te worden met methoden en instrumenten die recht doen aan de unieke kenmerken van Park WICO.

Het is belangrijk om te erkennen dat de kwaliteit van het park zowel vanuit het gebruikersperspectief als vanuit het ondernemersperspectief van belang is. Wellicht is het mogelijk om een evenwicht te vinden waarbij de behoeften en verwachtingen van de gebruikers worden vervuld, terwijl tegelijkertijd betrokkenen bij het park financieel gezond en levensvatbaar blijven. Het begrijpen en integreren van beide perspectieven kan bijdragen aan het creëren van een kwalitatief hoogwaardig onderzoek.

Door rekening te houden met de diversiteit van de gebruikersgroepen, kunnen de resultaten van het onderzoek een bredere impact hebben en bijdragen aan een duurzame en inclusieve ontwikkeling van het park.

Vergelijkend onderzoek

Bovendien stellen we voor om een vergelijkende analyse uit te voeren tussen het park WICO en andere parken die terugkeren naar recreatie, evenals parken in de provincie Drenthe die anderszins zijn getransformeerd of toestemming hebben om dit te doen. Onderzoek de overeenkomsten en verschillen in termen van eigendomsstructuren, wettelijke regelingen, ondersteunende maatregelen en uitdagingen waarmee deze parken worden geconfronteerd. Dit kan helpen bij het identificeren van gemeenschappelijke trends, succesfactoren of obstakels die van invloed kunnen zijn op de rentabiliteit van investeringen in recreatiwoningen. Door deze vergelijkende analyse kan men de overeenkomsten en verschillen identificeren, trends en succesfactoren begrijpen en de specifieke context van het park WICO beter plaatsen binnen bredere ontwikkelingen in de recreatiesector. Gegeven de beperkte populatie en het specifieke onderzoeksdoel, is het belangrijk om de overeenkomsten en verschillen tussen het park WICO en andere parken die terugkeren naar recreatie, evenals parken in de provincie Drenthe die al zijn getransformeerd of toestemming hebben om dit te doen, te onderzoeken. Hoewel de bevindingen niet statistisch generaliseerbaar zullen zijn, kunnen ze waardevolle inzichten bieden en bijdragen aan het begrijpen van de bredere context en vergelijkende aspecten.

Binnen de werkgroep is al een aanzet gemaakt van een benchmarkonderzoek van parken binnen de provincie Drenthe. Deze vergelijkende gegevens van ongeveer 25 parken uit verschillende gemeenten in Drenthe zijn wij graag bereid ter beschikking te stellen aan de onderzoekers.

Onderzoek naar financiële aspecten

In het financiële aspect dient behalve mogelijke verdien capaciteit ook rekening gehouden te worden met sunk costs en voor de verschillende scenario's de investeringen die uitgelokt worden en de draagkracht van betrokkenen om deze te kunnen realiseren. De sunk costs van een park per individuele woningeigenaar verwijzen naar de kosten die in het verleden zijn gemaakt en niet eenvoudig terug te verdienen zijn. Deze kosten kunnen variëren afhankelijk van de specifieke situatie van elke eigenaar en kunnen onder andere de volgende investeringen omvatten:

1. Aankoopkosten: De initiële kosten die een eigenaar heeft betaald bij de aankoop van de recreatiwoning, inclusief eventuele financieringskosten, notariskosten en makelaarskosten.
2. Verbeteringen en renovaties: Investeringen die eigenaren in de loop der jaren hebben gedaan om hun recreatiwoning te verbeteren of te renoveren, zoals het moderniseren van interieurs, het vervangen van keukens of badkamers, het aanbrengen van isolatie, het vernieuwen van elektrische bedrading, etc.
3. Onderhoudskosten: Kosten voor regulier onderhoud en reparaties, zoals schilderwerk, dakreparaties, vervanging van vloeren, reparatie van sanitaire voorzieningen, etc.
4. Parkkosten: Kosten die verband houden met de erfpacht op het park.

Bij het verduurzamen van huisjes uit de jaren zestig kunnen er aanzienlijke investeringen nodig zijn om de woningen energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken. Dit kan onder andere het upgraden van isolatie, vervangen van ramen en deuren, installeren van energiezuinige verwarmings- en koelsystemen, en het gebruik van duurzame materialen

omvatten. De kosten van deze investeringen kunnen variëren afhankelijk van de specifieke behoeften en omvang van de renovatie.

Bij het beoordelen van de rendabiliteit van het verhuren van huisjes na verduurzaming, moeten alle kosten in overweging worden genomen, inclusief fiscale lasten en overige kosten. Het is belangrijk om de potentiële extra inkomsten als gevolg van verduurzaming af te wegen tegen de investeringskosten en de te verwachten exploitatiekosten. Factoren zoals de verhuurprijs, bezettingsgraad, vraag en concurrentie in de markt spelen ook een rol bij het bepalen van de rendabiliteit.

Het is noodzakelijk om een gedetailleerde kosten-batenanalyse uit te voeren om een beter inzicht te krijgen in de financiële haalbaarheid van het verduurzamen en verhuren van de woningen waarbij er tevens onderlinge grote verschillen kunnen optreden tussen de verschillende woningen waarmee eveneens rekening gehouden dient te worden. Hierbij kan het verstandig zijn voor het onderzoeksureau om professioneel advies in te winnen, bijvoorbeeld van een financieel adviseur, om de impact van fiscale lasten en andere kosten op de rendabiliteit te evalueren.

Aan: Het college en de gemeenteraad van Coevorden.

Van: Werkgroep Toekomst Park WiCo.

Betreft: Nieuwsbrief Vitale Vakantieparken Coevorden van 17 juli jl.

Schoonoord, 21 juli 2023.

Geacht college en de raad,

In reactie op de door de gemeente Coevorden uitgegeven nieuwsbrief over het recreatiepark Wico willen wij als Werkgroep Toekomst Park Wico graag ons commentaar leveren.

De volgorde van de nieuwsbrief wordt aangehouden.

1. Bijeenkomsten en gesprekken:

Met enige verbazing hebben wij de zeer positieve teneur opgemerkt van deze nieuwsbrief. De genoemde bijeenkomsten waren blijkens onze in-side informatie slechts door een zeer beperkt aantal mensen bezocht, ook waren er twee bijeenkomsten geschrapt omdat er geen aanmeldingen waren. Dit is in tegenstelling tot hetgeen in de nieuwsbrief staat en geeft een verkeerde indruk aan de eigenaren en bewoners van Wico. Ook is niet duidelijk wat voor eigenaren er bij de gesprekken aanwezig zijn geweest of op welke wijze deze hun bungalow gebruiken.

2. Gesprek met een afvaardiging van de werkgroep van het park:

De toezegging van de wethouder om een “nieuw” onderzoek uit te voeren naar de recreatieve waarde van Wico voor nu en in de toekomst waarbij de uitkomst dus nog niet vastligt, komt op geen enkele manier terug in de nieuwsbrief. De nieuwsbrief gaat uit van het raadsbesluit van 20 oktober 2020. Er zijn tijdens het gesprek met de wethouder op 7 juli jl. geen documenten overlegd waaruit blijkt wat de uitkomst van de onderzoeken hebben opgeleverd en waarop die besluitvorming was gebaseerd, noch is er mondeling uitleg gegeven.

Dat zou voor het “nieuwe” onderzoek niet mogen uitmaken omdat een “nieuw” onderzoek iets anders is dan een aanvullend onderzoek en moet bepalen of er wel of geen recreatieve toekomst is voor Wico. Het onderzoek uit 2017 heeft aangetoond dat er geen perspectief was voor Wico. Tijdens het gesprek is door een ervaringsdeskundige (de heer Meinte), die meerdere bungalows bezit op het park, aangegeven dat er geen verdienmodel voor hem mogelijk is gebleken. Ook is aangegeven dat het bungalowpark in aanmerking komt voor bestaand stedelijk gebied en dat een NNN-gebied voor de provincie geen belemmering vormt voor een andere toekomst dan recreatie. De heer Schottert (die zich als woordvoerder opstelde) zei dan steeds dat hij dat zag als “doelredenatie”. Door het onderzoek volledig te richten op een recreatieve toekomst is volgens de werkgroep pas echt sprake van “doelredenatie”.

3. Onderzoek naar kansen voor recreatie:

In de nieuwsbrief staat het volgende: “Tijdens de commissievergadering van de gemeenteraad op 9 mei jl. is toegezegd dat gemeente Coevorden extra onderzoek gaat doen op bungalowpark Wico. Dit onderzoek brengt in kaart wat de recreatieve kansen en mogelijkheden zijn voor het bungalowpark.”

Dit is niet juist. De wethouder heeft een “nieuw” onderzoek toegezegd naar de recreatieve waarde voor nu en in de toekomst. Het aangekondigde onderzoek gaat dus niet uit van de

recreatieve waarde, maar naar de kansen en mogelijkheden voor een recreatieve toekomst. Dat is iets heel anders. Hier wordt dus niet gekeken naar een nulmeting zoals de wethouder heeft toegezegd maar naar een specifieke toe- en uitkomst.

In nieuwsbrief staat over het onderzoek:

Bureau Ruimte en Vrije Tijd heeft van de gemeente de opdracht gekregen dit onderzoek uit te voeren. Het onderzoek bestaat uit drie delen: het uitvoeren van een scan naar de kwaliteit en recreatieve kansen op het park, het voeren van verdiepende gesprekken met eigenaren en het opleveren van een rapport met aanbevelingen voor vervolgstappen.

Omdat al van te voren vaststaat dat het onderzoek zich alleen richt is op de recreatieve kansen en mogelijkheden maar niet voor de waarde in de toekomst voor het bungalowpark is het onderzoek op zich dus al niet meer objectief.

4. Start van het onderzoek:

De laatste raadsvergadering voor het zomerreces was op 4 juli en de eerstvolgende vergadering staat pas op 12 september gepland. Dit betekent dat het voor de werkgroep onmogelijk gemaakt wordt om de politiek-verantwoordelijken te kunnen benaderen en is dus volkomen afhankelijk van de weg die de ambtenaren van VVPC hebben aangekondigd. Dit is natuurlijk onacceptabel. Ook op het bungalowpark zullen een aantal eigenaren op vakantie zijn die hun bungalow voor permanente bewoning gebruiken. Niet alle tweede huisjes eigenaren brengen hun vakantie op Wico door. Ook een overzicht van het aantal boekingen op het park voor kort verblijf is dan nog niet volledig en dus is het tijdstip voor uitvoering van het onderzoek op zijn minst gezegd zeer ongelukkig. Het onderzoek zal hierdoor ook gekleurd zijn en niet objectief. In principe zou het onderzoeksbedrijf zoals ook aangegeven door de werkgroep in het commentaar op de onderzoeksquestions, met alle eigenaren een gesprek moeten voeren die zich hiervoor hebben opgegeven. Voor de goede orde zijn zowel de nieuwsbrief, de onderzoeksquestions van de gemeente en het commentaar van de werkgroep als documenten gevoegd.

De mensen die zich willen aanmelden voor het onderzoek, moeten dit doen via de mail van VVPC. Het zou transparanter zijn indien de eigenaren door het onderzoeksbedrijf worden gevraagd zich op te geven. Het geeft aan dat de gemeente precies wil weten wie zich opgeeft en heeft dan ook gelijk alle gegevens van de eigenaren. Deze wijze van werken kan voor sommige eigenaren of bewoners aanleiding zijn zich niet op te geven en dat is niet wenselijk. Voornoemde handelwijze is daarnaast in strijd met de AVG. Het is hier een overduidelijke overtreding die verder wordt uitgelegd in de bijlage 1.

De tijd om zich op te geven voor het onderzoek is precies 10 dagen. De werkgroep vindt dit bijzonder kort, binnen een project van in totaal 5 jaar.

5. Handhaving voorlopig uitgesteld:

In de nieuwsbrief staat: "We willen graag eerst de onderzoeksresultaten van Bureau Ruimte & Vrije Tijd afwachten voordat we vervolgstappen zetten. Dit geldt voor het handhaven op permanent wonen en ook voor het maken van een toekomstplan voor het park."

Het is dan ook vreemd en niet uit te leggen dat vervolgens de bewoners van Wico alvast geadviseerd wordt op zoek te gaan naar vervangende woonruimte omdat permanent wonen niet is toegestaan. Dit is voorbarig omdat de uitslag van het onderzoek nog niet vaststaat en dus ook nog niet of er voor Wico wel perspectief is. Dit heeft er de schijn van in welke richting de uitkomst van het onderzoek moet leiden volgens de gemeente en VVPC. De gemeente neemt

dus op voorhand al aan dat na het bekendmaken van de uitkomst er direct gehandhaafd gaat worden. Is er dan nog wel sprake van een onafhankelijk onderzoek? De onrust op het park is weer terug en dat was niet nodig.

Conclusie:

Het aangekondigde onderzoek is gericht op “doelredenatie” voor een recreatieve toekomst. Het onderzoeksureau brengt dus niet in kaart wat de recreatieve waarde voor nu en in de toekomst is maar onderzoekt alleen wat de recreatieve kansen en mogelijkheden zijn voor het bungalowpark. Een huurder van het bungalowpark Wico heeft zich aangemeld en kreeg als antwoord: “Het onderzoek richt zich op de recreatieve mogelijkheden op het park (2^e huisje of recreatieve verhuur)”. Het betreft dus geen nieuwe nulmeting naar de vitaliteit van het park, waar gekeken wordt naar kwaliteit en perspectief. Er is dus geen sprake van een onafhankelijk onderzoek maar doelgericht werken naar een van te voren vastgestelde uitkomst. Dit is in tegenspraak met de toezegging gedaan door de wethouder op 9 mei 2023. Het draagvlak voor de uitkomst van dergelijk onderzoek wordt hierbij teniet gedaan.

Tot slot nog enkele opmerkingen.

Ontvangst van de nieuwsbrief.

Tijdens het gesprek met de wethouder op 7 juli, werd door hem aangegeven dat de eigenaar van de voormalige “Markies van Karabas” stond te trappelen park Wico te gaan exploiteren. Het hoe, waarom en wat die plannen dan waren bleef achterwege. Op de vraag wie dan voor eventuele kosten moesten opdraaien en wat dit voor de eigenaren zou betekenen werd geen antwoord gegeven.

De werkgroep heeft commentaar mogen leveren op de onderzoeks vragen, maar tot op heden mocht de werkgroep alleen vernemen dat het commentaar “in behandeling wordt genomen”.

De werkgroep wenst op alle voornoemde onderwerpen cq. vragen een antwoord van de gemeente te ontvangen. Voorts wil de werkgroep weten in hoeverre zij betrokken raken bij het voornoemde onderzoek.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Toekomst Park WiCo

Bijlage 1. Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

In de nieuwsbrief staat dat er door de wethouder een extra onderzoek is toegezegd op bungalowpark Wico. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd door Bureau Ruimte en Vrije Tijd. Vervolgens staat er: "Wilt u meewerken aan dit onderzoek? Dan vragen wij u dit te melden via ons mailadres: vvp-coevorden@coevorden.nl met vermelding van uw contactgegevens. Wilt u daarbij ook aangeven op welke wijze u uw bungalow nu gebruikt?"

De AVG kent 6 basisprincipes:

1. rechtmatigheid, behoorlijkheid en transparantie;
het doel van de gegevensverwerking moet duidelijk zijn.
2. doelbinding;
Organisaties mogen persoonsgegevens alleen verzamelen met een gerechtvaardigd doel. Dat doel moet specifiek zijn en vooraf uitdrukkelijk zijn omschreven.
Het doel waarvoor een organisatie persoonsgegevens gaat verwerken, moet verenigbaar zijn met het doel waarvoor deze gegevens zijn verzameld. Oftewel: de organisatie mag de gegevens niet ineens voor een heel ander doel gebruiken.
3. dataminimalisatie;
Als organisaties persoonsgegevens verwerken, moeten ze daarbij uitgaan van het principe 'zo min mogelijk'. Dat houdt bijvoorbeeld in dat de verwerking van de gegevens moet passen bij het doel. En dat de organisatie niet meer gegevens mag verwerken dan noodzakelijk is om het doel te bereiken.
4. juistheid;
5. opslagbeperking;
Organisaties moeten persoonsgegevens verwijderen zodra die niet langer nodig zijn voor het oorspronkelijke doel waarvoor ze zijn verzameld.
6. vertrouwelijkheid en integriteit.

Voor het aanmelden om mee te doen aan dit onderzoek moet dit worden gestuurd naar het mailadres van de gemeente. Dat op zich is al dubieus te noemen i.p.v. een mailadres van het onderzoeksbedrijf. Nadat je bent aangemeld krijg je als antwoord: "Zonder tegenbericht noteer ik ook graag uw mailadres en telefoonnummer (mag ik dat nog van u vernemen voor als ze u willen bellen?) op onze contactpersonenlijst, zodat wij u in de toekomst digitaal kunnen informeren over bungalowpark Wico." Als ik daarop dus niet reageer beschikt de gemeente over gegevens die niets maar dan ook niets met het onderzoek te maken heeft. Onduidelijk is wat de gemeente uiteindelijk met deze gegevens kan en wil doen. Hierbij kun je denken aan handhaving omdat de gemeente daar ook al mee bezig is geweest.

Dit betekent dat de rechtmatigheid om deze gegevens op te vragen niet alleen het doel van het onderzoek dient. De aanmelding is puur bestemd voor het onderzoek en dus is de doelbinding om ook de gegevens voor andere doeleinden te gebruiken niet in lijn met de AVG. Dataminimalisatie, welke minimale gegevens heeft het onderzoeksbedrijf nodig om het onderzoek uit te kunnen voeren? In hoeverre is het noodzakelijk om vooraf al aan te geven wat je telefoonnummer is en op welke wijze de bungalow wordt gebruikt? Opslagbeperking, zodra de gegevens zijn doorgegeven aan het onderzoeksbedrijf dienen alle gegevens bij de gemeente te worden verwijderd.

Als de gemeente zelf gegevens zou willen verkrijgen om de eigenaren, bewoners en ondernemers op de hoogte te houden over verdere ontwikkelingen, is dat een nieuw verzoek. Daarvan is dan duidelijk waarvoor die gegevens dan worden gebruikt. Dan heb je de vrijheid om daar wel of niet op te reageren.

Dit tast hiermee de integriteit van de deelnemers aan. Misschien moeten wij de toezichthouder (AP) hiervan op de hoogte stellen.

Op zijn Hollands gezegd, de gemeente probeert op een niet rechtmatige wijze zijn incomplete basisadministratie te vervolmaken.

T: [REDACTED] 7841, A: Drieth 11b, 7991 AA Dwingeloo

Het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd helpt overbeden, branchegenootschappen en ondernemers met het creëren van een ideaal vijfjaarslandschap op een gezonde vrijtijdsconomie. Waarom? Omdat we iedereen een goede plek gunnen om te ontspannen. We zetten daarvoor onze recreatieve bid op en kloppen in de huid van de richting of toerist.

Uw vraag

U stelde ons aanvankelijk 10 concrete vragen:

1. Onderzoek voor park Wico welke recreatieve mogelijkheden er zijn en wat moet hiervoor gebeuren?
2. Ga in gesprek met groot grondeigenaar (is er een verdienmodel mogelijk?)
3. Ga in gesprek met eigenaar& adviseur van het horecapand
4. Ga in gesprek met een aantal eigenaren die permanent op het park wonen en daar ook willen blijven wonen
5. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning als 2e huisje gebruiken.
6. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning wel recreatief willen verhuren.
7. Welke ingrepen/activiteiten moeten plaatsvinden om het park een kwaliteitsimpuls te geven?
8. Wat is een redelijk termijn om samen met het park een realistisch ("gedragen") duurzaam toekomstplan te maken?
9. Hoe eventueel de recreatieve verhuur vorm te geven?
10. Wat zijn mogelijkheden voor verduurzaming op het park?

2 Plan van aanpak

Methodiek: vitaliteitscan

We maken in dit onderzoek gebruik van het door ons bureau ontwikkelde uitgebreide vitaliteitsscan. Deze scan is opgebouwd uit parameters die een leiden tot een score op de kwaliteit en het recreatieve toekomstperspectief van het bedrijf:

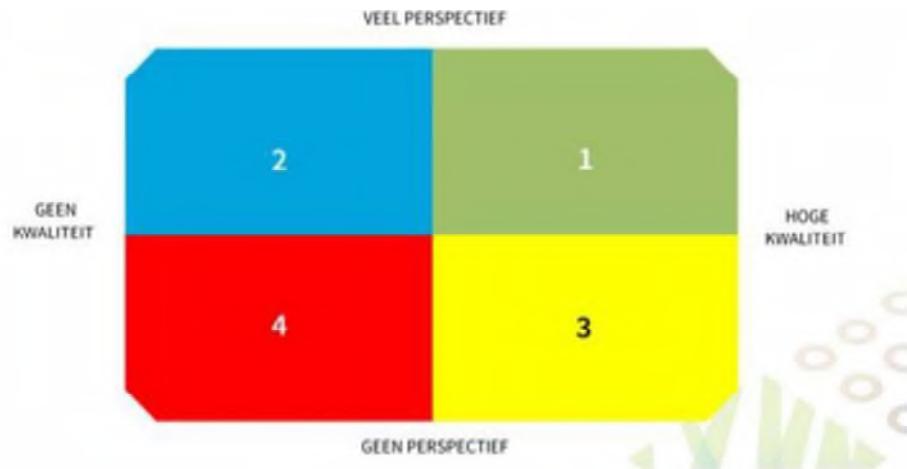
Kwaliteit

Om te bepalen wat de kwaliteit van een park is, kijken we onder meer naar de volgende onderwerpen: gasttevredenheid, onderhoud en uitstraling van het bedrijf, promotie en marketingacties en het ondernemerschap (heeft de ondernemer/ Vereniging van Eigenaren visie en sturing op het bedrijf, wordt er samen gewerkt, etc.).

Perspectief

Om het perspectief van een park te bepalen kijken we o.a. naar de visie van de ondernemer op de markt, de ligging, ambities en investeringsplannen voor de toekomst, de financiële situatie, de bezetting van de accommodaties en het bedrijfsresultaat.

Voor beide aspecten, kwaliteit en perspectief, is een uitgebreid rekenmodel opgezet waarop wij het bedrijf kunnen inschalen in het vitaliteitsmodel. We geven het park een plek in het vitaliteitsmodel:



U krijgt van ons een bondig hoofddocument, met daarin de conclusies van de vitaliteitsscan en de verkennende gesprekken, en concrete aanbevelingen om het procesvraagstuk vorm te geven. De uitgewerkte vitaliteitsscan voegen we als een bijlage toe.

Dit rapport kunt u zien als een onderzoek, waarin we zo objectief mogelijk weergeven hoe het gesteld is met de vitaliteit van het park en hoe verschillende stakeholders naar het gebied kijken. Het betreft in deze fase nog geen gedragen eindbeeld.

Kwaliteitscriteria opgesteld door de werkgroep toekomst bungalowpark WICO

1 Het onderzoek is Neutraal en niet Sturend

Om ervoor te zorgen dat het onderzoek, verricht in opdracht van de gemeente Coevorden, neutraal is en niet sturend op een bepaalde uitkomst, kunnen aantal waarborgen worden geïmplementeerd. Het is van cruciaal belang dat het onderzoeksteam onafhankelijk en objectief opereert, de methodologie transparant is, de dataverzameling onbevooroordeld is, de analyse en interpretatie neutraal zijn, en de rapportage transparant en evenwichtig is. Op deze manier kan de gemeente betrouwbare en bruikbare resultaten verkrijgen die een breed scala aan perspectieven en inzichten weerspiegelen.

Door rekening te houden met deze criteria en termen in het onderzoeksontwerp, kan de neutraliteit, betrouwbaarheid en representativiteit van de resultaten gewaarborgd worden. Hierna worden een aantal aspecten die cruciaal zijn voor het waarborgen van het onderzoek explicet benoemd en uiteengezet. Deze uitgangspunten kunnen nooit onderhandelbaar zijn omdat het kwaliteitscriteria zijn die elke student onderwezen krijgt op hogeschool en universiteit.

2. Openbaarheid onderzoeksbronnen en beschikbaarheid van alle onderzoeksgegevens

Het is belangrijk om de transparantie en traceerbaarheid van het onderzoek te waarborgen met name wanneer het gaat om het beschikbaar stellen van onderzoeksbronnen. De beschikbaarheid van onderzoeksgegevens draagt bij aan transparantie en het vertrouwen in de onderzoeksgegevens. Het stelt de werkgroep in staat om de resultaten te beoordelen, verifiëren en mogelijk nieuwe inzichten te genereren op basis van de beschikbare gegevens. De onderzoekers dienen open te staan voor- en medewerking te geven aan- verzoeken om gegevens van de werkgroep. De werkgroep realiseert zich dat het bij het beschikbaar stellen van onderzoeksgegevens is het belangrijk om de privacy en vertrouwelijkheid van deelnemers te waarborgen. Persoonlijk identificeerbare informatie kan worden ganonimiseerd of geaggregeerd om de privacy van deelnemers te beschermen.

De volgende onderzoeksbronnen dienen beschikbaar te worden gesteld:

- 1. Literatuurlijst:** Zoals gebruikelijk wordt er een gedetailleerde literatuurlijst opgenomen met alle bronnen die zijn gebruikt in het onderzoek. Deze lijst moet alle relevante informatie bevatten, zoals de titel van het artikel, de auteurs, het tijdschrift of de conferentie waarin het is gepubliceerd, het jaartal en eventueel een DOI (Digital Object Identifier).
- 2. Gespreksverslagen:** Deze dienen beschikbaar te zijn met gedetailleerde informatie over de reacties, meningen en ervaringen van de respondenten, die kunnen worden geanalyseerd en geïnterpreteerd om betekenisvolle patronen en thema's te identificeren.

3. **Citaten en referenties:** Bij het bespreken van bevindingen, resultaten of theorieën in het onderzoek, moeten verwijzingen worden opgenomen naar de relevante bronnen. Dit helpt om de bronnen te identificeren en toegang te krijgen tot het originele werk.
4. **WOO verslaglegging:** Van de besprekingen tussen onderzoekers en gemachtigden van het onderzoeksbureau met opdrachtgever Gemeente Coevorden dienen notulen en verslagen te worden bijgehouden die worden vastgelegd conform de voorschriften van de Wet Open Overheid (WOO).

3. Geen gebruik van niet-openbare of geheime vertrouwelijke bronnen

Het gebruik van geheime, vertrouwelijke en niet-openbare bronnen kan leiden tot problemen met betrekking tot verificatie en betrouwbaarheid. Het gebrek aan transparantie, oncontroleerbare gegevens, potentiële manipulatie, juridische en ethische implicaties, en beperkte replicatie en validiteit maken de uitkomsten van het onderzoek onacceptabel. Het is van cruciaal belang dat onderzoekers werken binnen de grenzen van ethische richtlijnen en wettelijke voorschriften en dat ze streven naar een open, transparant en reproduceerbaar onderzoeksproces. Het gebruik van geheime, vertrouwelijke en niet-openbare bronnen is daarom om de volgende redenen voor de werkgroep onacceptabel:

1. **Gebrek aan transparantie en oncontroleerbare gegevens:** Als de werkgroep geen toegang heeft tot de bronnen waarop de bevindingen zijn gebaseerd, wordt het moeilijk, zo niet onmogelijk, voor de werkgroep om de resultaten te verifiëren. Het gebruik van vertrouwelijke en niet-openbare bronnen kan de transparantie van het onderzoek in het gedrang brengen. Dit kan twijfel zaaien over de geldigheid en betrouwbaarheid van de resultaten.
2. **Potentiële manipulatie:** Het gebruik van vertrouwelijke en niet-openbare bronnen brengt het risico met zich mee van potentiële manipulatie of selectieve presentatie van gegevens. Omdat deze bronnen niet publiekelijk toegankelijk zijn, kan het voor de werkgroep moeilijk zijn om de integriteit van de gegevens en de juistheid van de interpretatie te beoordelen. Dit kan leiden tot twijfel over de objectiviteit en betrouwbaarheid van de resultaten.
3. **Juridische en ethische implicaties:** Het gebruik van vertrouwelijke en niet-openbare bronnen kan ook juridische en ethische implicaties met zich meebrengen. Het kan in strijd zijn met wettelijke voorschriften, geheimhoudingsovereenkomsten of privacyregels. Het niet naleven van dergelijke voorschriften kan juridische gevolgen hebben en schade toebrengen aan de reputatie van het onderzoek en de betrokkenen.

4. Geen goedkeuring vooraf

Het is zeer ongebruikelijk om van tevoren goedkeuring te geven aan een

onderzoeksrapport dat nog geschreven moet worden en waarbij er geen invloed kan worden uitgeoefend op de totstandkoming. Dit is strijdig met de volgende uitgangspunten:

1. **Onafhankelijkheid en objectiviteit:** Het waarborgen van de onafhankelijkheid en objectiviteit van het onderzoek is essentieel voor de geloofwaardigheid en integriteit ervan. Het geven van goedkeuring van tevoren kan de mogelijkheid beperken om een objectieve en onbevooroordelde analyse uit te voeren. Het onderzoek moet vrij zijn van externe druk of beïnvloeding om een eerlijke en nauwkeurige representatie van de bevindingen te garanderen.
2. **Integriteit:** Onderzoek vereist de vrijheid om de resultaten te presenteren zoals ze zijn, zelfs als ze niet overeenkomen met de verwachtingen of belangen van belanghebbenden.
3. **Kwaliteitsborging:** Het onderzoeksproces omvat verschillende fasen, waaronder dataverzameling, analyse, interpretatie en rapportage. Het is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat elk van deze fasen zorgvuldig wordt uitgevoerd en voldoet aan hoge kwaliteitsstandaarden. Goedkeuring van tevoren kan het risico met zich meebrengen dat het onderzoeksteam niet de mogelijkheid heeft om eventuele onvolkomenheden of fouten tijdig te corrigeren en de kwaliteit van het rapport te waarborgen.
4. **Vertrouwen en geloofwaardigheid:** Het geven van goedkeuring van tevoren kan het vertrouwen in het onderzoek aantasten. Belanghebbenden en het bredere publiek verwachten dat onderzoek onpartijdig, eerlijk en transparant is. Het openstellen van het onderzoek voor kritische evaluatie draagt bij aan de geloofwaardigheid en het vertrouwen in de resultaten.
5. **Ondermijning van de validiteit:** Het accorderen van resultaten van tevoren kan de validiteit van het onderzoek aantasten. Het onderzoek verliest zijn geloofwaardigheid als de resultaten al zijn goedgekeurd voordat ze zorgvuldig zijn geanalyseerd en geëvalueerd. Het is essentieel dat de resultaten objectief en kritisch worden beoordeeld om een degelijke wetenschappelijke basis te waarborgen.

Om de zuiverheid en betrouwbaarheid van het onderzoek te waarborgen, is het onacceptabel wanneer de werkgroep verplicht wordt om van tevoren de resultaten te accorderen. Het onderzoek moet gebaseerd zijn op objectieve analyse, wetenschappelijke methoden en onafhankelijkheid, waarbij de respondenten de vrijheid hebben om hun mening te uiten en bij te dragen aan een open en eerlijk onderzoeksproces. Dit zorgt voor een robuuste en betrouwbare kennisbasis.

Geen Taboes

Het benoemen van een andere bestemming dan recreatie voor park WICO door de onderzoekers mag geen opgelegd taboe zijn indien de onderzoeksgegevens hiertoe aanleiding geven. Het instellen van taboes op bepaalde onderzoeksresultaten door onderzoekers en gemeente Coevorden maakt gelijk het gehele onderzoek onbetrouwbaar.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Griffie Mailbox
Verzonden: dinsdag 1 augustus 2023 13:49
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: RE: Documenten gericht aan het college en de raad

Categorieën: [REDACTED]

Beste [REDACTED],

Zie bijgaande tekst. Dit hebben wij op maandag 24 juli aan hem verzoneden:

Geachte meneer [REDACTED],

Wij hebben uw mail afgelopen vrijdag in goede orde ontvangen en in laten inboeken onder zaaknummer: [REDACTED] [REDACTED]. Er is inmiddels een behandelend ambtenaar aangewezen die uw brief zal beantwoorden namens het college, te weten: de heer Schottert.

Uw mail zal ook op de lijst met ingekomen stukken van de raad komen te staan. Dit zal in verband met persoonsgegevens in eerste instantie achter een slotje zijn (alleen raads- en burgercommissieleden kunnen de brief zien). Doordat de raad nu met recess is, zal de lijst met ingekomen stukken waar uw mail op staat pas in de raadsvergadering van 26 september worden vastgesteld. De voorgestelde wijze van afdoening is om de brief in handen te stellen van het college voor een antwoord. Indien de raad hiermee akkoord gaat houdt dit in dat u vanuit de raad geen verder bericht meer zult ontvangen.

Ik hoop u zo voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
raadsgriffier

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Verzonden: dinsdag 1 augustus 2023 13:05
Aan: Griffie Mailbox <Griffie@coevorden.nl>
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: RE: Documenten gericht aan het college en de raad

Goedemiddag collega's,

Wat hebben jullie geantwoord op het schrijven van [REDACTED]?
Dan kan ik hier rekening mee houden in ons antwoord.

Gr. [REDACTED]

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: maandag 24 juli 2023 08:33
Aan: Jacqueline Boerema [REDACTED] <[vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:@vitalevakantieparkendrenthe.nl)>
Onderwerp: FW: Documenten gericht aan het college en de raad

Ik stuur een bvo – beantwoording komt wat later denk ik vanwege het zomerreces Raad/College?

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@kpnmail.nl](mailto:[REDACTED]@kpnmail.nl)>

Verzonden: vrijdag 21 juli 2023 12:00

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Fwd: Documenten gericht aan het college en de raad

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!

Geachte mevrouw Boerema,

Hierbij stuur ik u de reactie van de werkgroep naar aanleiding van de ontvangen nieuwsbrief.

Deze is verstuurd naar het college en de raad maar ik vergat u in de CC te zetten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
----- Oorspronkelijk Bericht -----

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@kpnmail.nl](mailto:[REDACTED]@kpnmail.nl)>

Aan: "griffie@coevorden.nl" <griffie@coevorden.nl>

Datum: 21-07-2023 11:52 CEST

Onderwerp: Documenten gericht aan het college en de raad

Geachte Griffier,

Hierbij zend ik u een vijftal documenten die bestemd zijn voor het college en de raadsleden.

Zou u zo vriendelijk willen zijn en deze door geven?

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED], lid van de werkgroep Toekomst Park WiCo.

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 25 juli 2023 11:57
[REDACTED]
Aan:
Onderwerp: Werkgroep ter info - Informatie deelname onderzoek Bureau Ruimte & Vrije Tijd op park Wico

Ter informatie voor de werkgroep

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 25 juli 2023 11:55

Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>

Onderwerp: Informatie deelname onderzoek Bureau Ruimte & Vrije Tijd op park Wico

Beste eigenaar/bewoner,

U heeft zich aangemeld voor deelname aan het onderzoek dat wordt uitgevoerd door Bureau Ruimte & Vrije Tijd op park Wico. Nogmaals hartelijk dank hiervoor.

Wij hebben ook een aantal aanmeldingen ontvangen van huurders en deze zijn ook toegevoegd aan de lijst. In totaal zijn er 20 aanmeldingen ontvangen en aan Vitale Vakantieparken Drenthe doorgegeven. Zij informeren het bureau en zijn hun contactpersoon.

Het bureau maakt zelf de keuze wie wordt uitgenodigd en plant de gesprekken. Zij zorgen ervoor dat er een vertegenwoordiging is vanuit elk "type bewoning".

Het bureau gaat uiteraard vertrouwelijk om met uw gegevens; deze worden uitsluitend gebruikt voor dit onderzoek.

Het stappenplan van het onderzoek bestaat uit drie delen: het uitvoeren van een vitaliteitsscan, verkennende gesprekken met de stakeholders van het park en het opleveren van een rapportage met daarin aanbevelingen voor de mogelijke vervolgstappen.

Het bureau heeft het plan om begin augustus te starten met een bezoek en rondleiding op het park, maar deze planning is afhankelijk van de beschikbaarheid van de stakeholders.

Aangezien het een vakantieperiode betreft, is de kans aanwezig dat het maken van afspraken langer duurt. Zij vragen uw begrip hiervoor.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Programma's Duurzaamheid, Vitale Vakantieparken en Wonen



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 15.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: dinsdag 8 augustus 2023 13:05
Aan: [REDACTED]
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Methodiek en proces vitaliteitsscan Bungalowpark Wico

Beste [REDACTED],

Op maandag 7 augustus heeft [REDACTED] van Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd een mail gestuurd aan de heer [REDACTED] (ons niet bekend) naar aanleiding van zijn bericht. Hierin gaf [REDACTED] aan dat ik een toelichting zal geven op het proces en onderzoek van de vitaliteitsscan. De afspraak is dat jij voor de werkgroep ons 1^e aanspreekpunt bent, vandaar deze mail aan jou.

Wij begrijpen dat er wat onduidelijkheid bestaat over het proces: het onderzoek en wie de opdrachtgever van het onderzoek is. Het lijkt ons van belang om helder te zijn over het proces en met deze mail wil ik graag e.e.a. toelichten. Hieronder lezen jullie onze reactie en toelichting.

Gemeente Coevorden is (hoofd) opdrachtgever voor de vitaliteitsscan voor Bungalowpark Wico en heeft Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) gemandateerd een bureau in te schakelen voor het laten uitvoeren van een objectief recreatief onderzoek. VVPD heeft Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd benaderd, omdat er de wens is ontstaan een toekomstplan te ontwikkelen voor Bungalowpark Wico.

Vitale Vakantieparken Drenthe heeft gevraagd om de objectieve informatiepositie over het park te versterken, als basis voor het toekomstplan. Hiermee wordt meer inzicht verkregen over het 'vertrekpunt'.

Om de informatiepositie op orde te krijgen, maakt het bureau gebruik van hun 'verdiepende vitaliteitsscan'. Met deze vitaliteitsmethodiek, in dit geval voor niet-bedrijfsmatig geëxploiteerde vakantieparken, heeft het bureau een passende methodiek om de huidige situatie op het park in kaart te brengen, en gaan zij in op de *recreatieve kwaliteit/het recreatieve toekomstperspectief* (welke zorgen zijn er m.b.t. een eventuele recreatieve toekomst van een park). De vitaliteitsmethodiek van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd wordt ingezet op vakantieparken in het hele land en geeft o.a. antwoord op de vraag in hoeverre een recreatieve toekomst voor een vakantiepark realistisch en haalbaar is.

Het onderzoek wordt geleid en uitgevoerd door [REDACTED] (adviseur en projectleider) en [REDACTED] (senior projectleider en partner van het Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd). Beide adviseurs hebben zeer ruime ervaring met de vitaliteit van vakantieparken.

Graag lichten we het proces kort toe:

Voor het maken van een gedragen toekomstplan is het essentieel dat de informatiepositie op orde is en de informatie die wordt opgehaald uit de gesprekken in kaart wordt gebracht. Op basis daarvan kunnen stappen gezet worden richting de toekomst. Hiermee ontstaat er een onderscheid tussen een onderzoeksfase (wat is de feitelijke basis?) en een procesfase (hoe gaan we verder?).

We hebben het bureau tien vragen voorgelegd, te weten:

1. Onderzoek voor Bungalowpark Wico welke recreatieve mogelijkheden er zijn en wat moet hiervoor gebeuren?
2. Ga in gesprek met groot grondeigenaar (is er een verdienmodel mogelijk?)
3. Ga in gesprek met eigenaar& adviseur van het horecapand
4. Ga in gesprek met een aantal eigenaren die permanent op het park wonen en daar ook willen blijven wonen
5. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning als 2^e huisje gebruiken.
6. Ga in gesprek met eigenaren die hun woning wel recreatief willen verhuren.
7. Welke ingrepen/activiteiten moeten plaatsvinden om het park een kwaliteitsimpuls te geven?

8. Wat is een redelijk termijn om samen met het park een realistisch (“gedragen”) duurzaam toekomstplan te maken?
9. Hoe eventueel de recreatieve verhuur vorm te geven?
10. Wat zijn mogelijkheden voor verduurzaming op het park?

Om ervoor te zorgen dat de vragen niet in elkaar gaan overlopen is er, op voorstel van het bureau, besloten om de vragen op te delen in een onderzoeks- en procesfase;

Vragen 1 tot en met 6 Onderzoeksfase
Vragen 7 tot en met 10 Procesfase

De gemaakte afspraak met Bureau Ruimte & Vrije tijd is om eerst te starten met de onderzoeksfase. Dit bestaat uit de volgende stappen.

1. De verdiepende vitaliteitsscan. De recreatieve kwaliteit en het (recreatieve) toekomstperspectief worden in kaart gebracht.
2. Het voeren van verkennende gesprekken: Er worden gesprekken gevoerd met eigenaren en huurder(s) van recreatiewoningen, de grondeigenaar en de eigenaar van het horecapand. Het bureau heeft de contactgegevens ontvangen van degenen die zich hiervoor hebben aangemeld. Het is aan het bureau om mensen te benaderen voor een verkennend gesprek. Dit betekent dat niet iedereen die zich heeft aangemeld zal worden benaderd. De onderzoekers gaan gesprekken voeren met eigenaren die op een verschillende manier hun woning gebruiken/verhuren.
3. Analyseren en rapporteren. Op basis van de analyse doet het bureau aanbevelingen voor de toekomst: In welke mate acht het bureau een recreatieve toekomst haalbaar en wat is hiervoor nodig?

Procesfase (hoe gaan we verder?)

Hoe de procesfase eruit gaat zien is op dit moment niet bekend. VVPD en gemeente Coevorden willen eerst de uitkomsten van de vitaliteitsscan afwachten, alvorens het proces vorm te geven, met als doel een toekomstplan voor Bungalowpark Wico.

[REDACTIE] en [REDACTIE] nemen deze week contact op met jou om een verkennend bezoek aan te kondigen op het park waarna zij starten met de onderzoeksfase.

Vertrouwende je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

[REDACTIE]
Medewerker Programma's Vitale Vakantieparken en Wonen

*Namens Jacqueline Boerema,
Projectleider VVPC*



*Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTIE] (via WhatsApp beter bereikbaar)*

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 16:12
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl; [REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl; Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Aankondiging schouw bungalowpark Wico - zaak [REDACTED]

Beste [REDACTED],

Je mail gericht aan [REDACTED] heb ik ontvangen.

Wil je voortaan voor al je vragen gebruik maken van ons algemene mailadres vvp-coevorden@coevorden.nl? Zo kunnen wij garanderen dat er geen mails onbeantwoord blijven.

Bij vervolgcorrespondentie mag je het zaaknummer [REDACTED] vermelden.

Op 1 augustus heb ik uit naam van [REDACTED] een mail gestuurd aan mevrouw [REDACTED] met daarin het verzoek contact op te nemen met hem.

De mailgegevens en het telefoonnummer van mevrouw [REDACTED] zijn niet in het bezit van het bureau.

Vandaag hebben wij opnieuw een mail aan mevrouw [REDACTED] gestuurd over de start van de vitaliteitsscan. Voor bungalowpark Wico zijn naast mevrouw [REDACTED] ook de eigenaren en gebruikers belanghebbenden.

De maand augustus is beschikbaar gesteld door het bureau om het 1^e deel van het onderzoek te starten en deze verkenning gaat volgende week donderdag van start.

Vertrouwende je hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

Namens Jacqueline Boerema,
Projectleider VVPC

[REDACTED]
Medewerker Programma's Vitale Vakantieparken en Wonen



Kasteel 1
Postbus 2, 7740 AA Coevorden
M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl
Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@outlook.com](mailto:[REDACTED]@outlook.com)

Verzonden: donderdag 10 augustus 2023 12:38

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)>

CC: [REDACTED] | [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl); Jacqueline Boerema [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

Onderwerp: RE: Aankondiging schouw bungalowpark Wico

Hallo de heer [REDACTED],

Vanuit de werkgroep nemen wij uw berichtgeving omtrent de schouw ter kennisgeving aan en vertrouwen erop dat u de grondeigenaar mevr. [REDACTED] toestemming hebt gevraagd en/of een afspraak met haar heeft gemaakt hieromtrent.

Met vriendelijk groet,

[REDACTED]
Namens werkgroep WICO Bungalowpark

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl)

Verzonden: woensdag 9 augustus 2023 11:28

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@outlook.com](mailto:[REDACTED]@outlook.com)

CC: [REDACTED] | [\[REDACTED\]@ruimteenvrijetijd.nl](mailto:[REDACTED]@ruimteenvrijetijd.nl); Jacqueline Boerema [REDACTED] [\[REDACTED\]@vitalevakantieparkendrenthe.nl](mailto:[REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

Onderwerp: Aankondiging schouw bungalowpark Wico

Beste mevrouw [REDACTED],

Met deze mail wil ik u graag informeren over de schouw die wij gaan uitvoeren op Bungalowpark Wico. Ik zal, samen met mijn collega [REDACTED], op donderdagmiddag 17 augustus een bezoek brengen aan Bungalowpark Wico.

De schouw vindt plaats in het kader van de vitaliteitsscan die wij uitvoeren, waarover u gister een e-mail heeft ontvangen van Jacqueline Boerema.

Het bezoek heeft als doel om een zo goed mogelijk beeld te verkrijgen van het park. Het is voor ons van groot belang om, door zelf aanwezig te zijn, een goede indruk te krijgen van het park. Het bezoek dient dan ook geen ander doel dan het opdoen van deze indruk.

Onze indrukken en bevindingen verwerken wij in onze rapportage.

Voor verdere vragen over het proces en het onderzoek verwijst ik u graag door naar Jacqueline Boerema.
Ik wens u nog een fijne dag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Adviseur
Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd
Tel: [REDACTED]

Per 1 april zijn wij verhuisd naar Oude Kraan 72, 6811 LL Arnhem

www.ruimteenvrijetijd.nl



Van: Werkgroep Bungalowpark WICO <[REDACTED]@outlook.com>
Verzonden: vrijdag 18 augustus 2023 18:07
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Contactgegevens Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO

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!

Geachte betrokkenen,

De **Werkgroep Toekomst Park WICO** is opgericht in april 2023 om de belangen van alle bewoners van het bungalowpark WICO in Schoonoord te behartigen. De werkgroep heeft een mandaat via getekende machtiging om namens een grote meerderheid van eigenaren en gebruikers van de woningen op bungalowpark WICO op te treden met betrekking tot de te ontwikkelen toekomstplannen.

Nu de werkgroep een aantal maanden werkzaam is, wordt het nu tijd om de communicatie- en woordvoerdersfunctie verder te professionaliseren.

Tot voor kort werd het contact onderhouden telefonisch en via de e-mail met de voorzitter van de werkgroep, [REDACTED] via haar privé accounts. Wij verzoeken met klem deze gegevens niet meer te gebruiken met betrekking tot uw communicatie met de Werkgroep Toekomst Park WICO.

Vanaf heden zal het woordvoerderschap vanuit de entiteit werkgroep worden gepleegd. Hiervoor is een e-mailadres in het leven geroepen:

[\[REDACTED\]@outlook.com](mailto:[REDACTED]@outlook.com)

Alle correspondentie dient te verlopen via het hier voorgenoemde e-mailadres.

De werkgroep heeft omwille van correcte en volledige dossiervorming de voorkeur om enkel schriftelijk via e-mail te corresponderen. Indien er onverhooppt gebeld moet worden met een van de leden van de werkgroep, volstaat een mail sturen met een terugbelverzoek naar het hiervoor vermelde e-mailadres van Werkgroep Toekomst Park WICO. Er wordt dan door een lid van de werkgroep contact met u opgenomen. Dit betekent dus ook dat het privé mobiele telefoonnummer van [REDACTED], niet meer gebruikt wordt als contactpunt betreffende de werkgroep.

Correspondentie zal in het vervolg worden ondertekend door "**Werkgroep Toekomst Park Wico**" eventueel met vermelding van de behandelende persoon.

De werkgroep gaat ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Eventuele vragen kunt u stellen via het u nu bekende e-mailadres.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Toekomst Park Wico.

Van: Werkgroep Bungalowpark WICO <████████@outlook.com>
Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 18:49
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: Toestemming Grondeigenaar Onderzoek Bungalowpark WICO
Bijlagen: A6.Brief coll verz 25 mei 2023 inzake Vitale Vakantieparken Coevorden
Bungalowpark WICO[6522].pdf

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

Geachte medewerker van het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe, gemeente Coevorden,

De gemeenteraad van Coevorden heeft recentelijk een brief gekregen van de burgemeester over de stand van zaken omrent Bungalowpark WICO. Hierin wordt een onderzoek aangekondigd naar Bungalowpark WICO. In dit kader willen wij u wijzen op de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden. De behandelaar was de heer Schottert.

In een bericht gericht aan de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO door projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) van 8 augustus 2023, afkomstig van het e-mailadres vvp-coevorden@coevorden.nl , wordt gesteld dat de gemeente Coevorden (hoofd) opdrachtgever is voor het onderzoek naar Bungalowpark WICO en dat de gemeente Coevorden vervolgens projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) formeel heeft gemanageerd om een bureau in te schakelen voor het laten uitvoeren van een onderzoek. Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) heeft Bureau Ruimte & Vrije Tijd de opdracht verstrekt.

Op dit moment worden vanuit het bureau Ruimte & Vrije Tijd vanwege het door Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) gemanageerde en de gemeente Coevorden geïnitieerde onderzoek, diverse uitnodigingen verstuurd aan eigenaren / gebruikers van de bungalows op het Bungalowpark WICO voor het uitvoeren van interviews met betrekking tot het voornoemde onderzoek.

Op 22 augustus 2023 ontving de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO een Carbon Copy (CC) van een bericht gericht aan het onderzoeksbureau Ruimte & Vrije Tijd waarin grootgrondbezitter van Bungalowpark WICO Mevrouw ██████ stelt dat zij tot op heden nog **geen toestemming** heeft gegeven om enig onderzoek uit te voeren met betrekking tot Bungalowpark WICO.

In de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden, staat als voorwaarde voor het houden van onderzoek door de gemeente Coevorden en haar gemanageerde het volgende:

"Wij hebben de taskforce van VVPD gevraagd om een quickscan met dit doel uit te voeren. Dat is mogelijk, we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar"

Er wordt in deze brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125 ondubbelzinnig gesteld dat Mevrouw ██████ toestemming moet geven om te starten met dit onderzoek. Het betreft hier overduidelijk "een onderzoek in zijn totaliteit" geen "deelaspecten van onderzoek", aangezien dat laatste niet explicet genoemd is en verder nergens uit af te leiden is. Voor een dergelijke interpretatie is op basis van het schrijven van de Burgemeester geen aanleiding.

De Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO vindt het noodzakelijk voor een betrouwbare gang van zaken dat het onderzoek pas aanvang kan hebben wanneer de betreffende toestemming door Mevrouw ██████ verleend is.

De Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO benadrukt dat zowel de gemeente als hoofd opdrachtgever, het projectbureau VVPD als formeel gemanageerde en ten slotte het onderzoeksbureau als uitvoerder zich dienen te houden aan de instructies van de gemeente Coevorden zoals gesteld in de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden .

Voor de goede orde is brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125 getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden, waarnaar gerefereerd wordt, toegevoegd als bijlage.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO

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

Aan de raad van de gemeente Coevorden

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw brief	10 mei 2023
Afdeling/Team	
Behandeld door	G. Schottert
Kenmerk	28785-2023:224125
Bijlage(n)	
Coevorden	23 mei 2023
Onderwerp	Vitale Vakantieparken Coevorden Bungalowpark Wico
	Verzenddatum: 25 MEI 2023

Geachte leden van de raad,

In de commissievergadering van 9 mei jl. is er door de raad gesproken over het project Wico als onderdeel van het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Aanleiding daarbij was de brief die is ingezonden door bewoners van Wico. Tijdens de commissievergadering is er door een recreatielowingeigenaar gebruik gemaakt van het inspreekrecht. Met deze brief willen wij u informeren over de toezeggingen die tijdens deze avond zijn gedaan. Daarnaast verduidelijken we graag het proces over de besluitvorming en communicatie rondom Wico.

Vitale Vakantieparken Coevorden

Drenthe is dé vrijetijdsprovincie van Nederland. Veel toeristen en vakantiegangers brengen hun vakantie door op één van de vakantieparken in de provincie. Ook in Coevorden welkomt we veel vakantiegangers en toeristen. We zijn trots op onze parken en willen deze sterker op de kaart zetten. Dat doen we met het programma Vitale Vakantieparken. Samen met bewoners, eigenaren en verhuurders gaan we aan de slag met de vakantieparken. Zodat de parken passen bij de wensen van de huidige en toekomstige toerist. En daarmee de leefbaarheid, economische situatie en werkgelegenheid van deze parken en hun omgeving verbetert.

Uw raad heeft op 22 september 2020 akkoord gegeven om uitvoering te geven aan het programma- en uitvoeringsplan. De motie uit 2015 van uw raad, het landelijk en Drents programma Vitale Vakantieparken en het grote aantal vakantieparken in onze gemeente hebben geleid tot een programmatische aanpak. De strategische doelen van het programma zijn:

- In 2030 beschikt Coevorden over een aantrekkelijk aanbod aan accommodaties en sluit 70% van de huidige 17 parken (weer) aan bij de wensen van de moderne toerist.
- In 2030 beschikt Coevorden over een aantal parken waar het goed wonen is. Zowel voor permanente bewoning als voor mensen die tijdelijk op een park willen wonen.
- In 2030 is een bewuste relatie gelegd tussen de parken en de dorpen en wijken in de gemeente Coevorden. Zo versterken ze elkaar.

Wegingskader

De 17 parken die in het programmaplan staan zijn getoetst volgens het wegingskader. Op basis van de uitkomsten is vastgesteld wat het eindresultaat voor het betreffende park is. Er zijn drie mogelijkheden denkbaar:

- Terug naar recreatie: het park behoudt zijn recreatiebestemming en werkt aan een recreatieve toekomst;
- Veranderen naar wonen: het park transformeert naar een woonbestemming of een andere bestemming, zoals natuur;
- Excelleren (sinds 2023 heet dit programma-onderdeel 'Uitblinkers'): we helpen parken die al van hoge kwaliteit zijn om zich verder te ontwikkelen.

Onderdelen van het wegingskader zijn:

- Gemeentelijk beleid buitengebied, waarin staat dat er geen grote aantallen woningen met woonbestemming worden toegevoegd aan het buitengebied (geen verstedelijking).
- ZKA rapportage naar de vitaliteit van de 17 vakantieparken;
- RIEC Rapportage met onderzoeksresultaten over bijvoorbeeld criminaliteit en sociale problematiek op de parken.

Op basis van deze gegevens is per park het einddoel vastgesteld. Dit is door de raad bekrachtigd en wordt uitgevoerd in het programma Vitale Vakantieparken Coevorden. Waar in het uitvoeringsplan is aangegeven dat het park op termijn terug moet worden gegeven aan de natuur, na heroverweging is er potentie om de recreatieve toekomst te versterken en haar oorspronkelijke bestemming te behouden. Met dit aangepaste doel is het programmateam gestart om Wico te revitaliseren.

Tijdslijn contacten WICO

In de commissievergadering is een tijdslijn met contactmomenten met eigenaren van Wico toegezegd. In de bijlage treft u het overzicht aan van contacten met bewoners, recreatiewoningeigenaren en de eigenaar van de grond.

Na de start van het programma in 2020 was gepland om het project in het derde kwartaal 2021 te starten. De doorlooptijd van de projecten uit fase 1 duurde langer. Dit werd onder andere veroorzaakt doordat het voeren van gesprekken op de parken langer duurde. We hebben ingezet op zorgvuldige communicatie, zodat we samen met bewoners, eigenaren en/of VVE's in een goede relatie constructief konden werken aan de toekomst van het park. Dat kostte meer tijd dan vooraf ingeschat. Met de komst van een extra projectleider is in december 2022 gestart met park Wico. We hebben de eigenaar van de grond uitgenodigd om samen met ons het project vorm te geven. Helaas wilde zij daar niet aan meewerken. In maart 2023 hebben wij een brief gestuurd naar alle bewoners en eigenaren. Communicatie met bewoners en eigenaren was en is gericht op het informeren van bewoners en eigenaren over de plannen, de stappen die we als gemeente zetten en wat dit betekent voor bewoners/eigenaren. Daarnaast geven we aan waar mensen terecht kunnen met hun (hulp)vragen. Daarna hebben projectleider en de handhaver vanaf maart t/m mei gesprekken gevoerd op het park om (1) te inventariseren hoe de bungalows worden gebruikt en door wie, (2) de plannen nader toe te lichten en (3) eventuele vragen te beantwoorden. Deze gesprekken zijn in week 19 afgerond.

Bijeenkomsten in kleine groepjes

Ondanks de nodige zorgvuldigheid heeft de start van het proces geleid tot vragen en emoties, daar hebben wij begrip voor. We snappen dat de plannen impact hebben op de bewoners en eigenaren op het park. We organiseren daarom binnenkort een viertal bijeenkomsten in kleine groepjes. De bijeenkomsten vinden plaats op 24 mei (2 bijeenkomsten) en 31 mei (2 bijeenkomsten). We nodigen bungalow-eigenaren hiervoor uit. Het doel van de bijeenkomsten is om eigenaren te informeren over het doel van Vitale Vakantieparken en de stappen die we hierin zetten, vragen te beantwoorden en ruimte te geven aan de emoties en zorgen die er zijn. Als resultante van deze bijeenkomsten willen wij een werkgroep van eigenaren samenstellen. Dat zou de werkgroep kunnen zijn die de parkbewoners zelf al hebben samengesteld. Het is van belang dat de werkgroep een vertegenwoordiging is van de eigenaren en vertrouwen hebben van de eigenaren. De werkgroep zal, namens de eigenaren, samen met de gemeente gaan werken aan het toekomstplan om het park te revitaliseren. Mogelijke besluitvorming is afhankelijk van de juridische status van de werkgroep: besluiten zij namens iedereen te besluiten of moet iedere individuele eigenaar afzonderlijk instemmen met het plan?

De verantwoordelijk wethouder gaat na de bijeenkomsten in gesprek met de gevormde werkgroep om deze mijlpaal in het proces te markeren en van gedachten te wisselen over de recreatieve toekomst.

Toekomstplan

Samen met de werkgroep gaan we werken aan het toekomstplan. Eén van de toezeggingen is het uitvoeren van een QuickScan om de huidige en toekomstige recreatieve mogelijkheden van Bungalowpark Wico te onderzoeken. De QuickScan zal niet onderzoeken of een andere bestemming mogelijk is maar een bijdrage geven voor het toekomstplan om de recreatie te behouden en te versterken. We hebben de task force van Vitale Vakantieparken Drenthe gevraagd om een QuickScan met dit doel uit te voeren. Dat is mogelijk, we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar. De uitkomsten van de QuickScan zullen wij delen met de raad. We gaan er vanuit dat de QuickScan zal bijdragen aan een gedragen toekomstplan om te komen tot een sterkere recreatieve toekomst voor Wico.

We verwachten u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend het college van
burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris,

R. Wibiör (locum-secretaris)

de burgemeester,

R. Bergsma

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Verzonden: woensdag 30 augustus 2023 11:12
Aan: Werkgroep Bungalowpark WICO
CC: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden
Onderwerp: FW: Toestemming Grondeigenaar Onderzoek Bungalowpark WICO
Bijlagen: A6.Brief coll verz 25 mei 2023 inzake Vitale Vakantieparken Coevorden Bungalowpark WICO[6522].pdf

Categorieën: [REDACTED]

Beste werkgroep,

Uw mail van 23 augustus hebben wij ontvangen. Wij bevestigen dat de aangekondigde vitaliteitsscan fase 1, uitgevoerd door Bureau Ruimte & Vrije Tijd, tot nader bericht voorlopig on hold is gezet.

Eerst moet het gesprek met mevrouw [REDACTED] plaatsvinden en wij hopen dit gesprek op korte termijn met haar te voeren. Na dit gesprek nemen wij via de mail contact met u op over het vervolg.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer [REDACTED] te vermelden.

Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hartelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Programma's Vitale Vakantieparken en Wonen



Kasteel 1

Postbus 2, 7740 AA Coevorden

M [REDACTED] (via WhatsApp beter bereikbaar)

www.coevorden.nl

Werkdagen: ma/do tot 16.30 uur en vrijdag tot 12.00 uur



Van: Werkgroep Bungalowpark WICO <████████@outlook.com>
Verzonden: woensdag 23 augustus 2023 18:49
Aan: Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden <VVP-Coevorden@coevorden.nl>
Onderwerp: Toestemming Grondeigenaar Onderzoek Bungalowpark WICO

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!

Geachte medewerker van het projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe, gemeente Coevorden,

De gemeenteraad van Coevorden heeft recentelijk een brief gekregen van de burgemeester over de stand van zaken omrent Bungalowpark WICO. Hierin wordt een onderzoek aangekondigd naar Bungalowpark WICO. In dit kader willen wij u wijzen op de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden. De behandelaar was de heer Schottert.

In een bericht gericht aan de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO door projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) van 8 augustus 2023, afkomstig van het e-mailadres vvp-coevorden@coevorden.nl, wordt gesteld dat de gemeente Coevorden (hoofd) opdrachtgever is voor het onderzoek naar Bungalowpark WICO en dat de gemeente Coevorden vervolgens projectbureau Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) formeel heeft gemanageerd om een bureau in te schakelen voor het laten uitvoeren van een onderzoek. Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) heeft Bureau Ruimte & Vrije Tijd de opdracht verstrekkt.

Op dit moment worden vanuit het bureau Ruimte & Vrije Tijd vanwege het door Vitale Vakantieparken Drenthe (VVPD) gemanageerde en de gemeente Coevorden geïnitieerde onderzoek, diverse uitnodigingen verstuurd aan eigenaren / gebruikers van de bungalows op het Bungalowpark WICO voor het uitvoeren van interviews met betrekking tot het voornoemde onderzoek.

Op 22 augustus 2023 ontving de Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO een Carbon Copy (CC) van een bericht gericht aan het onderzoeksbureau Ruimte & Vrije Tijd waarin grootgrondbezitter van Bungalowpark WICO Mevrouw ██████ stelt dat zij tot op heden nog **geen toestemming** heeft gegeven om enig onderzoek uit te voeren met betrekking tot Bungalowpark WICO.

In de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden, staat als voorwaarde voor het houden van onderzoek door de gemeente Coevorden en haar gemanageerde het volgende:

"Wij hebben de taskforce van VVPD gevraagd om een quickscan met dit doel uit te voeren. Dat is mogelijk, we wachten nu op het akkoord van de grondeigenaar"

Er wordt in deze brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125 ondubbelzinnig gesteld dat Mevrouw ██████ toestemming moet geven om te starten met dit onderzoek. Het betreft hier overduidelijk "een onderzoek in zijn totaliteit" geen "deelaspecten van onderzoek", aangezien dat laatste niet explicet genoemd is en verder nergens uit af te leiden is. Voor een dergelijke interpretatie is op basis van het schrijven van de Burgemeester geen aanleiding.

De Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO vindt het noodzakelijk voor een betrouwbare gang van zaken dat het onderzoek pas aanvang kan hebben wanneer de betreffende toestemming door Mevrouw ██████ verleend is.

De Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO benadrukt dat zowel de gemeente als hoofd opdrachtgever, het projectbureau VVPD als formeel gemanageerde en ten slotte het onderzoeksbureau als uitvoerder zich dienen te houden aan de instructies van de gemeente Coevorden zoals gesteld in de brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125, getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden .

Voor de goede orde is brief van 23 mei 2023 nr. 28785-2023-224125 getekend door de burgemeester van Coevorden, gericht aan de raadsleden, waarnaar gerefereerd wordt, toegevoegd als bijlage.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Toekomst Bungalowpark WICO

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AAN
[REDACTED]

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

AAN

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

AAN
[REDACTED]

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AAN
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AAN
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

AAN
[REDACTED]

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AAN
[REDACTED]

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AAN
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AAN
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

AAN



Uw bericht	-
Afdeling/Team	Programma's
Behandeld door	Mw. [REDACTED]
Kenmerk	-
Bijlage(n)	1
Coevorden	17 juli 2023
Onderwerp	Nieuwsbrief Vitale vakantieparken bungalowpark Wico

Verzenddatum: 17 juli 2023

Geachte eigenaar van een woning op bungalowpark Wico,

Bijgaand ontvangt u onze eerste nieuwsbrief vitale vakantieparken, betreffende het bungalowpark Wico. Deze nieuwsbrief is afgelopen vrijdag huis-aan-huis bezorgd op bungalowpark Wico en tevens via de mail verzonden door de voorzitter van de werkgroep op bungalowpark Wico, mevrouw [REDACTED]. Van u is helaas geen mailadres bekend. Het zou fijn zijn als we deze alsnog mogen ontvangen, zodat wij u goed op de hoogte kunnen houden van de ontwikkelingen.

Vragen of opmerkingen?

Meer informatie over Vitale Vakantieparken Coevorden vindt u op www.coevorden.nl/vitale-vakantieparken. Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van deze brief, neemt u dan gerust contact met mij op via vvp-coevorden@coevorden.nl.

Wij vertrouwen erop uw hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
Programmadewerker Vitale Vakantieparken Coevorden

Van: Jacqueline Boerema <████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 13 juli 2023 11:12
Aan: ██████████
Onderwerp: Fwd: Nieuwsbrief Wico

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

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!

Hoi ,

Deze nummers graag apart versturen. Via de mail. Kan jij dit doen?

Groet Jacqueline

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurde bericht:

Van: ██████████ <████████@outlook.com>
Datum: 13 juli 2023 om 11:01:41 CEST
Aan: Jacqueline Boerema <████████@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwsbrief Wico

Hallo mevrouw Boerema,

Nr ██████████ (de bewoners staan wel op de mailinglijst, maar de eigenaar van deze bungalows niet)
Nr ██████████.
En fam. ██████████.

Groet, ██████████

Van: Jacqueline Boerema ██████████ @vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: donderdag 13 juli 2023 10:34
Aan: ██████████ <████████@outlook.com>
Onderwerp: Nieuwsbrief Wico
Urgentie: Hoog

Goedemorgen ██████████ ,

Ik wil vragen of jullie bereid zijn de huisnummers van de eigenaren wiens mailadressen jullie (nog) niet hebben aan ons door willen geven.
Wij kunnen aan hen dan ook de nieuwsbrief sturen zodat wij zeker weten dat iedereen deze ontvangt.

Nu is het voor deze keer nog een dubbele exercitie. Ik ben morgenvroeg op het park om de nieuwsbrieven in de postbussen te doen. Degene die geen postbus heeft zal ik persoonlijk rondbrengen op het park.

Nadat ik klaar ben stuurt mijn collega jou de nieuwsbrief digitaal zodat deze ook via de mail verstuurd wordt aan de 54 mailadressen van wie jullie mandaat hebben ontvangen.

Graag hoor ik van je.

De mail van dinsdagavond hebben wij ontvangen en nemen wij in behandeling.

Met vriendelijke groet,

Jacqueline Boerema

Projectleider

Aanwezig ma tm vrij ochtend



T: [REDACTED], 7841, A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo

Gemeente Coevorden | VVP-Coevorden

Van: VVP-Coevorden
Verzonden: donderdag 26 januari 2023 13:56
Aan: [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; Roald van de Riet; Eddy Schottert; Jacqueline Boerema; Jacqueline Boerema; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]
CC:
Onderwerp: FW: Gereedschapskist handhaving

Hoi allen,

Zoals zonet besproken in het programmateamoverleg stuur ik deze mail door naar jullie.

Groet, [REDACTED]

Van: infovitalevakantieparken <info@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Verzonden: dinsdag 24 januari 2023 14:36

Aan: infovitalevakantieparken <info@vitalevakantieparkendrenthe.nl>

Onderwerp: Gereedschapskist handhaving

Dag alle coördinatoren,

Zie hieronder. Tot nu toe hebben we van twee gemeenten (Coevorden en Midden-Drenthe) bericht gekregen dat ze belangstelling hebben. Volgens ons is dit voor meer gemeenten en collega's interessant. Het thema is "Van handhaving-met-korte-termijnen tot uitsterfbeleid-onder-voorwaarden": welke instrumenten, vormen van handhaving en gedoogconstructies kun je inzetten als je permanente bewoning wilt uitfaseren. De juristen van [REDACTED] zijn gevraagd hun fantasie te laten werken en te komen met creatieve én juridisch haalbare ideeën. Hun eerste gedachten willen we graag met jullie delen, daarna kunnen ze alles waar wij (jullie!) heil in zien gaan uitwerken. Hartstikke boeiend, voor (handhavings)juristen, projectleiders, coördinatoren en alle andere collega's die met vakantieparken bezig zijn.

Daarom: meld je als je ook wilt worden meegenomen in de Datumpricker, die binnenkort zal uitgaan!

Ook namens [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED].

Groet,

[REDACTED]

transformatieadviseur



[REDACTED] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl
T: \[REDACTED\], A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo](mailto:@vitalevakantieparkendrenthe.nl)

Van: infovitalevakantieparken <info@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Verzonden: woensdag 21 december 2022 13:15
Aan: infovitalevakantieparken <info@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
CC: [REDACTED] <@vitalevakantieparkendrenthe.nl>; [REDACTED] <@vitalevakantieparkendrenthe.nl>
Onderwerp: Gereedschapskist handhaving

Dag allen (coördinatoren VVP),

Zoals bekend is ‘revitalisering’ een van de sporen is waarmee we ons vanuit Vitale Vakantieparken Drenthe bezighouden en gemeenten en parken ondersteunen. Het gaat om een nieuw spoor, gericht op die parken waar permanente bewoning in meerdere of mindere mate plaatsvindt, en/maar waar de keuze is gemaakt om dat wonen niet te legaliseren, maar om de recreatieve functie weer terug te brengen. Vanuit de gedachte ‘één park, één plan’ vraagt dat maatwerk: ieder park, iedere (eigendoms)situatie is anders en ook de (bewonings)situatie en - geschiedenis verschilt per park en per eigenaar of bewoner. Bij dat maatwerk hoort ook maatwerk in handhaving. Wij denken dat één generieke handhavingsaanpak geen recht doet aan de verschillen die er zijn. De vraag is vervolgens: hoe regel je het dan wel? Is er handhaving(sbeleid) te ontwikkelen dat maatwerk per park of situatie mogelijk maakt?

Het lijkt ons zinvol om te proberen een ‘gereedschapskist’ samen te stellen van maatregelen die haalbaar en houdbaar zijn, met een beleidsmatige onderbouwing erbij: van handhaving met een kortere of langere begunstigingstermijn tot aan gedoogbeschikkingen, uitsterfbeleid etcetera. Op basis hiervan kan gemeentelijk beleid worden geformuleerd of bijgesteld en kan het voor de situatie passende stuk gereedschap worden ingezet.

Wij hebben hierover gesproken met enkele juristen van [REDACTED], een kantoor dat zich specialiseert in publiek- en privaatrecht rondom recreatieparken. Zij hebben hier enige ervaring mee en willen er graag over meedenken. Het lijkt ons nuttig om met de juristen van [REDACTED] ([REDACTED] en [REDACTED]) en jullie als coördinatoren, handhavingsjuristen en -beleidsadviseurs van de gemeenten waar revitalisering van parken (mogelijk) gaat spelen ‘met de benen op tafel’ te bespreken hoe die gereedschapskist eruit zou kunnen komen te zien. Wat zijn jullie ideeën en behoeften, hoe kan het aansluiten (of juist niet) bij bestaand beleid etcetera. [REDACTED] zal een voorzetje presenteren. Daarvoor dat zij kunnen beschikken over het relevante handhavingsbeleid van de betreffende gemeenten. Zouden jullie dat aan ondergetekende willen toesturen? Na deze bijeenkomst zullen we bekijken hoe we tot een gerichte opdracht aan [REDACTED] kunnen komen.

We willen jullie, en nogmaals: met name de gemeenten waar (mogelijk) revitaliseringstrajecten gaan lopen, vragen de namen van de collega’s die gaan over handhavingsbeleid aan ons door te geven, zodat we hen en jullie met een datumprikker kunnen benaderen om tot een afspraak te komen. Jullie reacties graag aan ondergetekende.

Alvast dank daarvoor en heb je vragen, dan weet je ons te vinden!

groet,

[REDACTED]

transformatieadviseur



[REDACTED] [@vitalevakantieparkendrenthe.nl
T: \[REDACTED\], A: Drift 11b, 7991 AA Dwingeloo](mailto:@vitalevakantieparkendrenthe.nl)