



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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Per email: [REDACTED]@outlook.com

Uw bericht	Woo-verzoek 3 juli 2024
Afdeling/Team	Vitale Vakantieparken Coevorden
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	38159-2024
Bijlage(n)	2
Coevorden	3 september 2024
Onderwerp	Besluit Woo-verzoek

Verzenddatum: 3 september 2024

Geachte heer/mevrouw [REDACTED]

In uw mail van 3 juli 2024 heeft u met een beroep op de Wet open overheid (hierna: Woo) verzocht om het openbaar maken van documenten. Het verzoek om informatie gaat specifiek om de volgende documenten:

- Alle documenten en correspondentie over de transitie naar permanente bewoning op Bungalowpark Ermerzand;
- Ten aanzien van de communicatie gaat het om interne en externe correspondentie. Daarnaast gaat het om concepten.

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

Procesverloop

U heeft op 3 juli 2024 uw Woo-verzoek ingediend, wij hebben uw verzoek op 3 juli 2024 ontvangen. Op 10 juli 2024 hebben wij u gevraagd om uw verzoek te specificeren met betrekking tot de tijdsperiode. U heeft hier op 12 juli 2024 op gereageerd en aangegeven dat het gaat om de periode van 1 januari 2020 tot en met heden. Wij hebben u op 22 juli 2024 een brief gestuurd waarin werd vermeld dat de beslistermijn met twee weken werd verlengd vanwege de omvang van het verzoek. Ook hebben wij de termijn opgeschort omdat er tijdens de inventarisatie documenten zijn gevonden die betrekking hebben op derden, daarom is aan hun een zienswijze gevraagd.

Later zijn wij tijdens de inventarisatie nog een aantal documenten tegengekomen die betrekking hebben op derden. Hiervoor hebben wij ook een zienswijze gevraagd. Om die reden is de beslistermijn wederom opgeschort. U bent hierover op 13 augustus 2024 per brief geïnformeerd. Wij hebben naar aanleiding van de opgevraagde zienswijzen geen bezwaar op openbaarmaking ontvangen.

Besluit

Wij besluiten uw verzoek toe te wijzen en de documenten (deels) openbaar te maken, met inachtneming van de uitzonderingsgronden uit hoofdstuk 5 van de Woo. De inventarislijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is bijgevoegd, maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. In de inventarislijst is opgenomen welke uitzonderingsgronden van toepassing zijn.



Overwegingen

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

De Woo is niet van toepassing op informatie die al openbaar is.

Wij hebben bij het zoeken naar documenten de volgende zoektermen gehanteerd: *Ermerzand, transitie Ermerzand, programma Vitale Vakantieparken, transitie, Vitale Vakantieparken, woonbestemming etc.*

Openbaar met uitzondering van: persoonsgegevens

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

Openbaar met uitzondering van: andere dan vertrouwelijk aan de overheid verstrekte concurrentievoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Voor informatie over bedrijfs- en fabricagegegevens die vertrouwelijk aan de overheid is verstrekt en geen milieu-informatie bevat, geldt de absolute weigeringsgrond. Die informatie mag dus niet worden geopenbaard. Informatie over bedrijfs- en fabricagegegevens die niet vertrouwelijk is verstrekt, wordt eveneens niet geopenbaard als het belang van het beschermen van de gegevens zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Hierbij kun je bijvoorbeeld denken aan informatie die betrekking heeft op het fabricageproces of de strategie van een onderneming. Ook actuele offertes, aanbestedingen, bedrijfseconomische gegevens en andere concurrentievoelige gegevens kunnen onder deze uitzonderingsgrond vallen

Wijze van openbaarmaking

De documenten die zijn opgenomen in de inventarislijst zullen wij u via een beveiligde e-mail verstrekken.

Uw Woo-verzoek, het besluit en de eventueel openbaargemaakte documenten worden ook op onze website geplaatst (www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid). Zo is de informatie voor iedereen beschikbaar. Een Woo-verzoek gaat namelijk over het openbaar maken van documenten voor iedereen. In deze documenten zijn persoonsgegevens onleesbaar gemaakt.

Niet mee eens?

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



Gemeente
Coevorden

Heeft u vragen over deze brief?

Neem dan contact op met VVP via telefoonnummer 14 0524 of per mail: vvp-coevorden@coevorden.nl. Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 31318-2024 te vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

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

[REDACTED]

J

J

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Wettelijk kader Woo-besluit

Relevante artikelen uit de Woo

Artikel 1.1

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

Artikel 2.5

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

Artikel 4.1

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

Artikel 5.1

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

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

Artikel 5.2

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

Bezoor en beroep tegen besluiten van de gemeente Coevorden

De Algemene wet bestuursrecht

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

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

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

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

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

A. Bezwaarschrift

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

**<< naam van het bestuursorgaan>>
Postbus 2
7740 AA Coevorden**

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

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

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

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

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

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

Kostenvergoeding bezwaarprocedure

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

Rechtstreeks beroep

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

B. Beroepschrift

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

Rechtbank Noord-Nederland
Postbus 150
9700 AD Groningen

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

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

U ontvangt hierover bericht van de griffier van de rechtbank.

De griffierechten bedragen per 1 januari 2022:

€ 50,- bij zaken over een uitkering (sociale zekerheid);

€ 184,- voor natuurlijke personen (individuen) bij alle andere bestuursrechtelijke zaken;

€ 365,- voor rechtspersonen, alle zaken (bijvoorbeeld een bedrijf of de overheid).

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

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

C. Voorlopige voorziening

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

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

Wordt uw verzoek ingewilligd dan wordt een speciale regeling getroffen voor de periode dat uw bezwaar- of beroepschrift nog in behandeling is. Voor de indiening van een verzoek om een voorlopige voorziening bent u griffierecht verschuldigd.

Als u tegelijk met het beroep een voorlopige voorziening aanvraagt bedraagt het tarief voor natuurlijke personen € 365,- en voor rechtspersonen € 730,-. Nadere informatie over de procedure ontvangt u van de rechtbank.

Nr.	Document	Beoordeling	Woo	Afzender	Ontvanger
1	Ermerzand 20231102 vragen inloopbijeenkomst briefjes.pdf	Volledig openbaar			
2	opzet brief uitgangspunten transformatie 16-12-22.pdf	Volledig openbaar			
3	verslag vergadering.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
4	conceptbrief bestuur en gemeente.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
5	Concept deskundigenrapport park Ermerzand 05-10-2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
6	2016-11-28 Overzicht Perceelsgebonden Chalets Ermerzand en De Tip - █.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
7	Afsprakenbrief Ermerzand college 25012023.pdf	Volledig openbaar			
8	aant 10-11-23 concept v2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
9	Enquête ermerzand 10-2023.pdf	Volledig openbaar			
10	aant 12-5-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
11	conceptbrief transitie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
12	verslag kwaliteitskaarten Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
13	Nieuwsbrief 5 Ermerzand - ES.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
14	Memo nav vragen themabijeenkomst 25 september 2021 Ermerzand.pdf	Volledig openbaar			
15	Nieuwsbrief 5 Ermerzand concept 2482023 bijlage 2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
16	aant 9-6-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
17	intentieovereenkomst met opm.pdf	Volledig openbaar			
18	Lijst persoonsgebonden beschikkingen Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
19	vraagstukken ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
20	Kwaliteitskaarten.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
21	VVPD overeenkomst uitvoeren taxatie met aan TBA tbv Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
22	Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand 20230904 getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
23	besluitvorming.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
24	Offerte Park Ermerzand 5-3-2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
25	5.1.2f				
26	Q&A.pdf	Volledig openbaar			
27	Getekende versie koopovereenkomst Coevorden Ermerzand grond.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
28	QA Ermerzand 20240301.pdf	Volledig openbaar			
29	aant 1-12-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
30	Getekende versie koopovereenkomst door beide partijen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
31	Vereening uitgelegd def.pdf	Volledig openbaar			
32	3.1.2e	Deels openbaar			
33	toelichting taxatieproces.pdf	Volledig openbaar			
34	Nieuwsbrief 5 september 20230904.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
35	Planning proces transformatie 20220125.pdf	Volledig openbaar			
36	opzet brief uitgangspunten transformatie 28-3-22 (1).pdf	Volledig openbaar			
37	Opdracht Zwanenburg taxatie Ermerzand en meerwerk getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
38	opzet brief uitgangspunten transformatie 31032022.pdf	Volledig openbaar			
39	SPREAD folder transformatieproces Vitale Vakantieparken april 22.pdf	Deels openbaar			
40	230323 Groenplan 2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
41	aant 06-04-23 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
42	Stappenplan transformatie aangepast 11032022.pdf	Volledig openbaar			
43	Woo-besluit Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
44	brief cve en gemeente.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
45	Notitie handhaven bij transformatie januari 2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
46	Nieuwsbrief 5 Ermerzand concept 2482023.pdf	Volledig openbaar			
47	Planning proces transformatie 20231028.pdf	Volledig openbaar			
48	concept onderzoeks vragen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		
49	Belastingregime Coevorden recreatie en wonen 20240412 concept.pdf	Volledig openbaar			
50	aant 29-3-23 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e		

49	beschrijving juridische situatie Ermerzand d.d. 15-04-2021.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
50	Briefje Ermerzand rondom raadsexursie 031020.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
51	Opdracht Zwanenburg taxatie Ermerzand en meerwerk getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
52	presentatie ermerzand 25-9-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
53	opzet brief uitgangspunten transformatie 13-7-22 v2.pdf	Volledig openbaar	
54	2020-03-27 Quickscan definitief-concept Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
55	aant 30-6-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
56	vragen nav bouwbesluit.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
57	Uitnodiging inloopbijeenkomst Ermerzand 2 nov 2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
58	opzet brief uitgangspunten transformatie 29-8-22 opm park.pdf	Volledig openbaar	
59	Offerte aanvraag taxatie vakantiepark Ermerzand 20230821.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
60	Memo Vitale vakantieparken - toelichting nav zienswijze Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
61	Verslag vergadering Transitiecommissie Ermerzand.pdf	Deels openbaar	
62	werkgroep besluitvorming.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
63	Q&A Ermerzand 25012023 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
64	aant 29-8-22.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
65	2015-12-02 Advies brandweer opkomsttijden ed..pdf	Deels openbaar	5.1.2e
66	Opdracht Daad.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
67	Woo-besluit Ermerzand met bijlagen.pdf	Deels openbaar	
68	Reactie quickscan Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
69	210319 Verslag Transitie vergadering 4.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
70	Nieuwsbrief 5 Ermerzand 04092023 (1).pdf	Volledig openbaar	
71	Concept transitie 5.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
72	transitie.pdf	Volledig openbaar	
73	afstanden chalets Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
74	Uitnodiging Ermerzand 9 december 2023.pdf	Volledig openbaar	
75	beschikbaarheid.pdf	Volledig openbaar	
76	RE MDO.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
77	Uitnodiging inloopbijeenkomst Ermerzand 2 nov 2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
78	Opdracht Zwanenburg taxatie Ermerzand (meerwerk).pdf	Deels openbaar	5.1.2e
79	5.1.2f		
80	RE beschikkingen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
81	aant 25-6-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
82	Ermerzand tekening wegverbeteringen ongedateerd.pdf	Volledig openbaar	
83	81 Algemene voorwaarden professionele opdrachtgevers VBO.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
84	tekst voorfinanciering bouwbesluit.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
85	aant wg 17-2-22.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
86	210313 Vragen over procesovereenkomst opm GRO en TBA 20210318 (1).pdf	Deels openbaar	5.1.2e
87	RE overleg.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
88	aant 10-11-23 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
89	voorbeeld berekeningen.pdf	Volledig openbaar	
90	Verslag Transitie kennismaking gesprek.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
91	conceptbrief eigenaren.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
92	210219 Verslag transitie vergadering nr 2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
93	RE overleg 2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
94	sessie kwaliteitskaarten.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
95	opzet brief uitgangspunten transformatie 13-7-2022.pdf	Volledig openbaar	
96	Themabijeenkomst Ermerzand 25092021.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
97	Kwaliteitskaarten Ermerzand 20220930 met aant.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
98	Offerte taxatie vakantiepark Ermerzand 20230727.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

98	aant 23-03-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
99	aant 27-10-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
100	opzet brief uitgangspunten transformatie 16122022 (1).pdf	Volledig openbaar	
101	Overzicht perceels- en persoonsgebonden beschikkingen Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
102	RE vvpc.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
103	brief onderzoek bouwbesluit.pdf	Deels openbaar	
104	vragen ermerzand.pdf	Volledig openbaar	
105	Ermerzand 20231102 vragen inloopbijeenkomst klad.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
106	tekst verevening.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
107	RE quickscan.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
108	2022-01-05 Brief vragen Gemeente Coevorden en Provincie Drenthe.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
109	toelichting.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
110	aktes.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
111	offerte getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
112	QA Ermerzand 20231028.pdf	Volledig openbaar	
113	opzet brief uitgangspunten transformatie 16122022.pdf	Volledig openbaar	
114	second opinion.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
115	mail QA Ermerzand ter verspreiding (1).pdf	Volledig openbaar	
116	20171121Brief raad verkoop bloot eigendom Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
117	concept persbericht.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
118	Quick scan definitief 5 maart 2021.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
119	RE agendapunt 5a.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
120	memo gesprek erik mosterman.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
121	Deskundigenrapport (getekend) park Ermerzand inclusief bijlagen dd 10-11-2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
122	beantwoording vragen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
123	Planning proces transformatie 20220126.pdf	Volledig openbaar	
124	kwaliteitskaarten.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
125	OFF20231004_offerte Ermerzand Coevorden.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
			5.1.2f
126	aant wg 10-3-22.pdf	Deels openbaar	
127	mail brief ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
128	tekst bvo.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
129	tekst voorlichting transitie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
130	aant 29-3-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
131	voortzetting overleg.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
132	Afspraken Ermerzand definitief.pdf	Volledig openbaar	
133	Antwoordkaart Ermerzand 020 voorbeeld.pdf	Deels openbaar	
134	Informatiefolder transformatieproces versie juli 2020.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
135	besluit transitie commissie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
136	210913 Concept verslag Transitie overleg info.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
137	provinciale reactie quickscan.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
138	Memo vervolg transitieproces Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
139	mail aankoop chalet.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
140	mail QA Ermerzand ter verspreiding.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
141	aant 30-6-23 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
142	aant 16-2-24.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
143	conceptbrief 30 maart.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
144	210313 Vragen over procesovereenkomst opm GRO en TBA 20210318.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
145	Toelichting taxatieproces 2023 taxateur.pdf	Volledig openbaar	
146	Afsprakenbrief Ermerzand definitief college 25012023.pdf	Volledig openbaar	

147	concept verslag vergadering 25 juni 2021.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
148	Quick scan definitief 05032021.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
149	Zienswijze Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
150	Concept Nieuwsbrief 4 Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
151	aant 27-7-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
152	RE brief.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
153	brief werkgroep 28-1-2022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
154	mail Toestemming permanente bewoning Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
155	rv verevening bij transformatie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
156	20201239_notitie voorbereiding workshop_2020-10-27.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
157	Themabijeenkomst Ermerzand 9122023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
158	aant RO overleg 8-8-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
159	offerte aanvraag taxatie.pdf	Volledig openbaar	
160	210925 Concept Verslag Transitie informatiedag.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
161	Bungalowpark Ermerzand in Erm.pdf	Volledig openbaar	
162	Brief Ermerzand gem 20210409 opm CVE gemarkeerd.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.2.1
163	overeenkomst voor uitvoeren taxatie.pdf	Volledig openbaar	
164	contactgegevens.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
165	Verslag en samenvatting van transitie vergadering 4.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
166	Opdracht Holthof advies 05032023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.1.2f
167	social media Ermerzand.pdf	Volledig openbaar	
168	opzet brief uitgangspunten transformatie 1-9-22.pdf	Volledig openbaar	
169	transformatie en toetsing bouwbesluit.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
170	plankosten.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
171	ontwerp nieuwsbrief maart 2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
172	verslag vergadering 2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
173	opdracht toets Bouwbesluit Ermerzand - getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.1.2f
174	210313 Vragen over procesovereenkomst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
175	brief 10 april.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
176	Offerte taxatie bungalowpark Ermerzand 20230904.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
177	20231124 Brief kennisgeving beleid Bungalowpark Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
178	memo.pdf	Volledig openbaar	
179	aantekeningen 05-03-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
180	mail Permanente bewoning.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
181	verstuurde info.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
182	memo voortgang.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
183	mail Reactie op beantwoording vragen rekreatiewoningen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
184	toets bouwbesluit blanco.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
185	Uitkomst enquête Ermerzand met percentages.pdf	Volledig openbaar	
186	Opdracht Holthof advies.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
187	aant ov Ermerzand werkgroep en transitiecommissie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
188	projectopdracht.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
189	brief ermerzand 24 april.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
190	aant 24-5-24 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
191	Aant ov werkgroep transformatie Ermerzand 31032022.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
192	uitgangspunten.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
193	pp vvp.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

194	210319 Verslag Transitie vergadering 4.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
195	quick scan definitief 5-3-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
196	RE transformatie en toetsing.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
197	provincie en rol transformatie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
198	overleg 28-11-22.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
199	Afsprakenbrief Ermerzand getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
200	concpetbrief Cve ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
201	Afsprakenbrief definitief 25012023.pdf	Volledig openbaar	
202	Inleiding rapportage.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
203	agenda programmateam overleg VVPC 27092023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
204	inschatting kosten.pdf	Volledig openbaar	
205	aant 26-4-24.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
206	transformatieproces.pdf	Volledig openbaar	
207	ov ermerzand 27-1-22.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
208	Informatiefolder transformatieproces versie juli 20.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
209	mail Stand van zaken Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
210	beantwoording vragen 2.pdf	Volledig openbaar	
211	Zienswijze Ermerzand van CVE Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
212	Aant ov BVO Ermerzand 20211000 terugkoppeling besluiten ALV.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
213	voorbereiding themabijeenkomst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
214	aant 23-4-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
215	Gemeentelijke voorzieningen bij transformatie van vakantieparken (3).pdf	Deels openbaar	5.1.2e
216	memo.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
217	RE vvpd ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
218	20231207_SWOT-analyse + Themakaarten.pdf	Volledig openbaar	
219	aant 1-3-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
220	Bijlage 3 rv verevening bij transformatie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
221	Nieuwsbrief 5 september 20230904.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
222	Belastingregime Coevorden recreatie en wonen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
223	concept verslag transitie vergadering 5.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
224	aant 06-03-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
225	Gespreksverslag.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
226	brief ermerzand 25-4-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
227	Nieuwsbrief Februari 2024.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
228	procesovereenkomst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
229	overleg 16-12-22.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
230	contactpersoon vve.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
231	Overzicht perceels- en persoonsgebonden beschikkingen Ermerzand 01052010.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
232	RE transformatie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
233	mail QA Ermerzand ter verspreiding (2).pdf	Deels openbaar	5.1.2e
234	SPREAD folder transformatieproces Vitale Vakantieparken april 22.pdf	Deels openbaar	
235	210613 Voorzieningen Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
236	opzet brief uitgangspunten transformatie 31-3-22 concept.pdf	Volledig openbaar	
237	aant 14-6-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
238	Afsprakenbrief Ermerzand 20230126 ondertekend met bijlagen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
239	aant voorbereiding overleg 2-2-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
240	Inschatting kosten transformatie.pdf	Deels openbaar	5.1.2f
241	Afsprakenbrief Ermerzand 20230126 ondertekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
242	aant 12-5-23 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
243	overleg gemeente.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

244	Opdracht Daad architecten.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
245	Brief bewoners_eigenaren Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2f
246	Opdracht Zwanenburg taxatie Ermerzand en meerwerk.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
247	2020-04-23 Advies Brandweer bereikbaarheid hulpdiensten.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
248	aant wg 31-3-22 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
249	210205 concept samenvatting transitie vergadering nr 1.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
250	20201239_Bouwbesluitchecklist transformatie Vitale Vakantieparken_2021-03-16.pdf	Volledig openbaar	
251	themabijeenkomst 25-9-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
252	aant overleg programmateam.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
253	verslag overleg 13-7-22.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
254	handleiding vvp.pdf	Volledig openbaar	
255	Woo-verzoek Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
256	stappenplan transformatie.pdf	Volledig openbaar	
257	2020-03-27 Quickscan definitief Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
258	Gespreksverslag 19122018.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
259	Machtiging wethouder Stegen.pdf	Volledig openbaar	
260	Ermerzand electrakast in lichtmast.pdf	Volledig openbaar	
261	RE 2 vragen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
262	offerte aanvraag toets bouwbesluit.pdf	Volledig openbaar	
263	aant 18-8-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
264	210319 Samenvatting Transitie vergadering 4.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
265	belastingregime 25-3-2024 concept.pdf	Volledig openbaar	
266	Zienswijze nota Ermerzand 2014 2015 BP herziening.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
267	sjabloon procesovereenkomst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
268	Brief aan Ermerzand 131.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
269	bijlage 1 pov art 2.20.pdf	Volledig openbaar	
270	Verslag Transitie vergadering Coevorden_Vitale parken 210205.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
271	opm eigenaren toets bouwbesluit.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
272	aant 1-3-23 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
273	Ermerzand kabels en leidingen 19731000 revisietekening.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
274	210219 concept samenvatting transitie vergadering nr 2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
275	aant 06-04-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
276	aant 23-03-23 concept.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
277	aant 8-9-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
278	opdracht taxatie Ermerzand - getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
279	webinar transformeren.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
280	terugkoppeling overleg.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
281	2017-3-21 collegebesluit verkoopprijs.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
		5.1.2f	
282	aant 21-4-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
283	Planning proces transformatie 25012022 (1).pdf	Volledig openbaar	
284	beschrijving scenario's algemene voorzieningen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
285	Ermerzand bekabeling straatlantaarns 19730927.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
286	Brief over verslagen en nieuwsbrief met aanvulling.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
287	aantekeningen 21-05-21.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
288	getekende intentieovereenkomst.pdf	Volledig openbaar	
289	aant 13-10-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
290	Brief over Q&A aan gemeente en TC.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
291	aant 29-9-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

292	ophelderingsvragen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
293	uitslag enquête met grafiek.pdf	Volledig openbaar	
294	Ondertekening intentieovereenkomst.pdf	Deels openbaar	
295	afsprakenbrief met opm.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
296	aant 5-7-24.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
297	aant 15-3-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
298	aant 13-7-22.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
299	Quick scan 5 maart.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
300	afschrift akte van levering 43525AS.pdf	Deels openbaar	5.1.2e 5.1.2f
301	opzet brief uitgangspunten transformatie 280322.pdf	Volledig openbaar	
302	Bungalowpark Ermerzand wordt een soort woonwijk van Erm.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
303	afsprakenbrief def.pdf	Volledig openbaar	
304	aantekeningen CVE.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
305	opzet brief uitgangspunten transformatie 28-3-22 met opm.pdf	Volledig openbaar	
306	mail transitie.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
307	mail Ermerzand.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
308	openbare ruimte.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
309	aantekeningen overleg.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
310	lijst permanente bewoning.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
311	concept bestuur en gemeente.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
312	antwoordkaart.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
313	belastingregime.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
314	overleg ermenzand en vvpd.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
315	Aant ov Ermerzand 20221128 met aant.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
316	afsprakenbrief voor ondertekening.pdf	Volledig openbaar	
317	Gespreksverslag 2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
318	210305 Verslag transitie vergadering.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
319	210925 Concept Verslag Transitie informatiedag.pdf OPM 2.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
320	Aant ov Ermerzand 06032023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
321	plot.pdf	Volledig openbaar	
322	voorbeelden berekeningen belastingen Ermerzand 20240403.pdf	Volledig openbaar	
323	opzet brief uitgangspunten transformatie 29-8-22 imput naar eigenaren.pdf	Volledig openbaar	
324	Gespreksverslag 27112018.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
325	Informatiefolder transformatieproces versie juli20.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
326	Brief werkgroep Transformatie Ermerzand 20220128.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
327	Agendapunt 5a bijlage 2 Ontwikkelingen recreatieparken binnen het NNN.pdf	Volledig openbaar	
328	opzet brief uitgangspunten transformatie 29082022.pdf	Volledig openbaar	
329	mail rekreatiewoningen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
330	PERSBERICHT Ermerzand zet stap in transformatie naar wonen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
331	beschrijving scenarios.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
332	sjabloon procesovereenkomst.pdf	Volledig openbaar	
333	conceptbrief met opm.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
334	gebruikskaart.pdf	Volledig openbaar	
335	gezamenlijke brief.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
336	brief eigenaar controle bouwbesluit.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
337	Deskundigenrapport park Ermerzand inclusief bijlagen dd 08-11-2023.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
338	Opdracht Zwanenburg taxatie Ermerzand en meerwerk getekend.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
339	210925 Concept Verslag Transitie informatiedag.pdf OPM.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
340	inloopbijeenkomst 27-6-2024.pdf	Deels openbaar	5.1.2e

341	aant 10-11-23.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
342	Perslijst.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
343	overzicht beschikkingen.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
344	Opzet brief uitgangspunten transformatie.pdf	Volledig openbaar	
345	Vakantiepark Ermerzand 05032024 artikel RTV Drenthe.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
346	afsprakenbrief 20220900.docx.pdf	Volledig openbaar	
347	aant 19-1-24.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
348	Nieuwsbrief 5 Ermerzand 04092023 (2).pdf	Deels openbaar	5.1.2e
349	vergadering 19 feb.pdf	Deels openbaar	5.1.2e
350	opzet brief uitgangspunten transformatie 28-3-22.pdf	Volledig openbaar	
351	afsprakenbrief definitief vervallen.pdf	Volledig openbaar	

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@outlook.com>
Verzonden: Wednesday, July 3, 2024 12:08 PM
Aan: Gemeente Coevorden
Onderwerp: Woo-verzoek over Bungalowpark Ermerzand
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 heer/mevrouw,

Met een beroep op de Wet open overheid verzoek ik u om alle documenten en correspondentie openbaar te maken over de transitie naar permanente bewoning op Bungalowpark Ermerzand.

Het gaat om alle documenten en correspondentie over deze aangelegenheid. Ten aanzien van communicatie gaat het om interne en externe correspondentie. Daarnaast gaat het om concepten.

Mocht een deel van de informatie bij een ander bestuursorgaan berusten, dan wil ik u vragen om mij dit aan te geven. Vervolgens kan ik dan zelf beslissen om een Woo-verzoek bij een ander bestuursorgaan in te dienen. U hoeft het verzoek dus niet door te sturen.

Met vriendelijke groet,



BRANDWEER

Drenthe

Gemeente Coevorden

Ing. 02 DEC. 2015

Aan

Class nr.

Gemeente Coevorden
t.a.v. mevrouw [REDACTED]
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

Brandweerdistrict ZuidOost
Nijbracht 43a
7821 CB EMMEN
secretariaatzuidoost@vrd.nl
www.vrd.nl

ons kenmerk
U151094

uw kenmerk

datum
30 november 2015

inlichten bij

telefoonnummer

email

onderwerp
Bereikbaarheid en bluswatervoorziening Ermerzand.

Geachte mevrouw [REDACTED]

U stuurde ons een aanvraag voor een advies voor de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen van het bungalowpark Ermerzand in Erm. Dit om definitieve bewoning toe te staan op dit park. In deze brief leest u ons advies.

1. Bereikbaarheid voor hulpverleningsvoertuigen

De bereikbaarheid van gebouwen moet voldoen aan het Bouwbesluit 2012, afdeling 6.8 Bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten.

Artikel 6.37 Bereikbaarheid bouwwerk voor hulpverleningsdiensten

1. Tussen de openbare weg en ten minste een toegang van een bouwwerk voor het verblijven van personen ligt een verbindingsweg die geschikt is voor voertuigen van de brandweer en andere hulpverleningsdiensten.
3. Een verbindingsweg als bedoeld in lid 1 heeft:
 - a) een breedte van tenminste 4,5 m
 - b) een verharding over een breedte van ten minste 3,25 m, die geschikt is voor motorvoertuigen van ten minste 14.600 kilogram;
 - c) een vrije hoogte boven de kruin van de weg hebben van tenminste 4,2 m;
 - d) zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg en zijn voorzien van de nodige kunstwerken; en
 - e) een doeltreffende afwatering.

Artikel 6.38 Opstelplaatsen

1. Bij een bouwwerk zijn zodanige opstelplaatsen voor de brandweer dat een doeltreffende verbinding tussen de voertuigen en de bluswatervoorziening kan worden gelegd;
3. De afstand tussen een opstelplaats en een brandweeringang is ten hoogste 40 meter.

Advies 1

De paden op het park zijn nu voldoende breed voor hulpverleningsvoertuigen. Specifieke opstelplaatsen zijn niet nodig, de brandweer maakt gebruik van de paden als opstelplaats. De ingang van de meeste woningen is binnen 40 meter bereikbaar vanaf de paden (zie tekening). Op een aantal plaatsen kan de brandweer via een half verhard pad ook de woningen bereiken.

Wel moet gezorgd worden dat de wegen ook blijven voldoen aan de voorwaarden. Jaarlijks moet hierop gecontroleerd worden.



Parkeren moet alleen mogelijk zijn bij de huisjes en niet langs de doorgaande weg. Deze weg is te smal om hier langs te parkeren. Wil men dit wel dan moet de weg verbreed worden naar 6 meter.

Op het park geldt een éénrichtingverkeer. Vanuit de rijrichting zijn palen geplaatst met huisnummers. Dit is niet overal het geval. Het advies is om vanuit de rijrichting reflecterend huisnummers te plaatsen op de palen langs de weg.

Het park is afgesloten met een slagboom. Bij deze slagboom moet een brandweersleutelkuis geplaatst worden zodat de brandweer altijd toegang heeft tot het park.

2. Bluswatervoorzieningen primair

Een bouwwerk heeft conform artikel 6.30 van het Bouwbesluit een toereikende bluswatervoorziening. In een primaire en secundaire bluswatervoorziening wordt voorzien door de inzet van watertankwagens in combinatie met vulpunten. De tertiaire bluswatervoorziening is niet noodzakelijk.

Advies 2

In Erm zijn een aantal vulpunten aanwezig in de vorm van geboorde putten. Voor een woningbrand is dit voldoende. Op het park is ook een bijeenkomstgebouw aanwezig. Het advies is om in bij dit gebouw te zorgen voor een extra bluswatervoorziening in de vorm van een geboorde put of een mogelijkheid te maken bij het open water. Dit moet dan minimaal 1 meter diep zijn en tot op 5 meter benaderd kunnen worden door brandweervoertuigen via een verharde weg. Hiervoor is overleg met de brandweer nodig.

3. Opkomstijd brandweer

Het brandverloop gaat tegenwoordig zo snel dat drie zaken zeer belangrijk zijn om slachtoffers te voorkomen: het voorkomen van brand, het ontdekken van brand en het vluchten bij brand.

Bij het vluchten bij brand heeft men een eigen verantwoordelijkheid. De brandweer heeft als taak het houden van een brandscheiding ter voorkoming van branduitbreiding en het beschermen van niet-zelfredzame personen achter die scheiding.

Gezien de opkomstijd van maximaal 15 minuten en een inzetijd van 5 minuten is de brandweer wel in staat een uitbreiding te voorkomen.

Advies 3

Indien permanente bewoning wordt toegestaan is het advies om de woningen te voorzien van rookmelders conform het Bouwbesluit artikel 6.21, lid 1 volgens NEN 2555:2008

Hiermee wordt een brand snel ontdekt en kan de brandweer zonodig nog een redding uitvoeren. Zonder rookmelders is er geen snelle ontdekking en blijft de inzet vaak beperkt tot het voorkomen van uitbreiding naar de omgeving.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u boven aan deze brief.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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





J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Advies College van burgemeester en wethouders

Datum	25 januari 2017
Versie	6
Naam rapporteur	[REDACTED] J [REDACTED] J
Afdeling - Team	Leefomgeving - Vastgoed & Infrastructuur
Afgestemd met	Bedrijfsvoering – Advies & Middelen [initials]
OR	
Behandeling in	
Openbaar	Nee, i.v.m. lopende onderhandeling
Naam en paraaf afdelingsmanager	[REDACTED] J [initials]
Naam en paraaf portefeuillehouder	[REDACTED] J [initials]

Onderwerp:

Verkoop bloot eigendom Ermerzand.

Voorgesteld besluit:

1. Te reageren op het bod van CVE Ermerzand ten bedrage van [REDACTED] K - door een tegenbod van [REDACTED] K - k.k. te doen.
2. Uitspraak te doen over de minimale opbrengst.
3. Op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur op deze stukken en op het in de collegevergadering daaromtrent verhandelde, geheimhouding op te leggen.

B & W d.d.

21 maart 2016

nr.:

6.4

Besluit:

Conform advies

heentesecretaris:

Advies b&w gemeente Coevorden

Onderwerp

Verkoop bloot eigendom Ermerzand.

Besluit

1. Te reageren op het bod van CVE Ermerzand ten bedrage van [REDACTED] - door een tegenbod van [REDACTED] k.k. te doen.
2. Uitspraak te doen over de minimale opbrengst.
3. Op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet jo. artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid van bestuur op deze stukken en op het in de collegevergadering daaromtrent verhandelde, geheimhouding op te leggen.

Inleiding

Op 13 november 2016 hebben wij een mail ontvangen van de heer [REDACTED] voorzitter CVE Ermerzand, waarin hij namens de CVE een bod doet op het bloot eigendom van het in erfpacht uitgegeven terrein van [REDACTED].

Voorafgaand aan dit bod heeft er een gesprek plaatsgevonden op 28 september 2016 met portefeuillehouder [REDACTED]. Tijdens dit gesprek is het taxatiebedrag van een in onze opdracht uitgevoerde taxatie bekend gemaakt (d.d. 15 juli 2016) van [REDACTED].

Algemene informatie

De ondergrond van het Ermerzand is uitgegeven door middel van een erfpachtconstructie. Deze overeenkomst eindigt op 1 januari 2023. De canon wordt per vijf jaar vastgesteld en is in 2013 bepaald op [REDACTED] per jaar. Er is geen sprake van een betalingsachterstand.

Naast het recht van erfpacht is het recht van opstal gevestigd waarbij de vereniging eigenaar is geworden van de opstellen. Het recht van opstal is gesplitst in appartementsrechten zodat iedere particulier zijn bungalow in eigendom heeft. Het park telt 195 bungalows. Het terrein is 20.95.65 ha groot.

De erfpachtovereenkomst loopt in 2023 af, om die reden is het voor potentiële huiseigenaren moeilijk de aankoopsprijs van de woningen financierbaar te krijgen. Als de overeenkomst eindigt kan de gemeente opnieuw een overeenkomst voor de uitgifte van de ondergrond in erfpacht op basis van geactualiseerde voorwaarden, voorstellen. Als de gemeente zelf over de grond wil beschikken dan moeten alle opstellen vergoed worden aan de eigenaren.

Op het perceel bevindt zich een persleiding die van Achterste Erm via het Ermerzand en Ermerstrand naar het gemaal van het waterschap loopt. Hiervoor wordt een zakelijk recht opgenomen in de koopovereenkomst. Voor het overige voorziet het park zelf in alle voorzieningen.

Voorgeschiedenis

In 1986 is een eerste verzoek tot aankoop door de Vereniging gedaan. De gemeente en de vereniging konden toen wat betreft de prijs niet bij elkaar komen. In 1997 is nogmaals een aanbieding gedaan voor [REDACTED]. Deze vraagprijs bleek ook te hoog en tot verdere onderhandelingen is het niet gekomen. In 1999 is de ondergrond wederom op verzoek van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand getaxeerd door Houdringe op [REDACTED]. Op dit aanbod is de vereniging niet terug gekomen. In 2006 heeft de Vereniging wederom verzocht of de gemeente bereid is de ondergrond te verkopen. De vereniging heeft toen een brief gehad waarin de taxatiewaarde van 1999 werd vermeld en met het verzoek aan de Vereniging om de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Hoewel de taxatiewaarde niet actueel is, geeft het wel een richting aan. Uiteindelijk is hierop niet gereageerd.

In 2010 is het bloot eigendom opnieuw getaxeerd op verzoek van de CVE Ermerzand. De waarde van het eigendom belast met erfpacht voor het gehele terrein groot 20.95.65 ha is bepaald op [REDACTED]. De ondergrond is aangeboden voor de getaxeerde waarde. De CVE Ermerzand heeft destijds een tegenbod neergelegd van [REDACTED]. Er is geen overeenstemming bereikt.



Argumenten

1.1 Verkoop draagt bij aan versterking van de financiële positie

In het bestuursprogramma 2014-2018 is 'versterking van de financiële positie' – gelet op de preinaire en kwetsbare financiële situatie destijds – opgenomen als één van de doelstellingen. De financiële positie is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd, maar de verhouding tussen het eigen vermogen en het vreemd vermogen laat nog te wensen over (zie hiervoor ook de paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing, zoals opgenomen in de programmabegroting 2017). Verkoop van het bloot eigendom Ermerzand draagt bij aan versterking van de financiële positie.

1.2 Verkoop is positief voor de exploiteerbaarheid van het bungalowpark.

Momenteel, onder de erfpachtconstructie met een loopduur tot 2023, blijkt het moeilijk om hypotheek te krijgen voor de te koop staande recreatiebungalows. Hierdoor staan bungalows lang te koop, wordt er niet meer geïnvesteerd en raakt het park in verval.

1.3 Het betreft een marktconforme prijs.

De waardebepaling dateert van 15 juli 2016 en is een co-productie van twee rentmeesters om zodoende de onafhankelijkheid te waarborgen, te weten dhr. [REDACTED] en de heer [REDACTED]. Het taxatieverslag is bijgevoegd.

1.4 Het betreft geen strategische grondpositie

Er is geen aanleiding waarom de gemeente eigenaar zou moeten blijven van de ondergrond van het Ermerzand. De locatie leent zich voor een bungalowpark. Als de gemeente na afloop van het erfpachtcontract over de ondergrond zou willen beschikken dan betekent dit dat zij de waarde van de opstallen aan de eigenaren moet vergoeden.

2.1 Verkoop onder de taxatiewaarde is in het licht van staatssteun niet zonder meer mogelijk.

In een Mededeling van de Europese Commissie is vastgelegd dat bij verkoop van grond en opstal een taxatie moet plaatsvinden door een erkende taxateur. Indien het na een redelijke inspanning nog niet is gelukt om de gronden en opstallen te verkopen tegen de waarde zoals vastgesteld door de taxateur, dan wordt een afwijking van 5%, te weten minimaal [REDACTED], geacht marktconform te zijn. Dit is dus pas na die redelijke inspanning. Als het dan na een redelijk tijdsbestek nog niet is gelukt om het te verkopen (na aftrek van die 5%), dan kan op basis van de inmiddels verkregen kennis en ontvangen aanbiedingen, de waarde opnieuw worden vastgesteld. Van belang is dat de gronden nimmer openbaar te koop zijn aangeboden: vanaf het begin is CVE Ermerzand onze enige gesprekspartner.

Een tegenbod van [REDACTED] - is circa 5% onder de getaxeerde waarde. Een afwijking groter dan 5% neigt nog meer naar staatsteun. Een minimum tegenbod van [REDACTED] - is redelijk veilig en voorkomt het risico van verdenking op staatssteun.

Het is lastig om de consequenties van staatsteun vooraf concreet in beeld te brengen omdat het complexe materie is. In de bijlage wordt dit inzichtelijk gemaakt.

Er is onderzoek gedaan naar eventuele kosten die wij maken als eigenaar van de gronden, waaronder OZB. Hieruit is gebleken dat wij in dit kader geen kosten maken.

3.1 Openbaarheid kan van invloed zijn op de economische en financiële belangen van de gemeente.

Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur is dit een uitzonderingsgrond op basis waarvan openbaarheid van de stukken achterwege mag blijven.

Opmerkingen

De bereikbaarheid van het park voor hulpdiensten blijft onveranderd als de eigenaar van de ondergrond wijzigt. Onlangs heeft de brandweer controle uitgevoerd en heeft zich positief uitgelaten over de situatie op het park. Over dit punt is contact geweest met dhr. [REDACTED] voorzitter CVE Ermerzand en hij heeft dit bevestigd.

Stichting Dorpsbelangen Erm is tijdens een gesprek op 22 maart 2017 geïnformeerd over de mogelijke verkoop door portefeuillehouder [REDACTED]. Tijdens dit gesprek zijn twee punten van aandacht naar voren gebracht.

Als eerste heeft Dorpsbelangen Erm de vrees uitgesproken voor doorverkoop aan de huidige of toekomstige eigenaren van Ermerstrand. Beperkende afspraken bij de verkoop zijn juridisch niet effectief afdwingbaar. De belangrijkste consequentie van verkoop is dat de regie uit handen gegeven wordt. Het verdient aanbeveling om in gesprek te gaan met Dorpsbelangen Erm om hetgeen in bijgaande memo wordt beschreven, toe te lichten en daardoor wellicht het bezwaar weg te nemen.

Ten tweede heeft Dorpsbelangen Erm aangegeven dat de werktuigenberging van de Boermarke geen hinder mag ondervinden van verkoop. De locatie van de werktuigenberging van de Boermarke blijft buiten de verkoop en daarmee levert verkoop geen gevaar op voor de voortgang van het gebruik.

Kosten, baten, dekking

De boekwaarde van de gronden bedraagt [REDACTED] x. De kosten voor het taxatierapport en eventuele kosten voor bodemonderzoek en extern advies bij het opstellen van de koopovereenkomst bedragen ca. [REDACTED] x. Verkoop tegen een bedrag van [REDACTED] x leidt dus tot een boekwinst van [REDACTED] x. Dit bedrag kan te zijner tijd worden gestort in de algemene reserve.

Tegenover het incidentele voordeel staat een structureel nadeel. De erfpachtopbrengst van [REDACTED] x valt namelijk weg. Verkoop van de grond leidt echter ook tot wegvallende rentelasten over de boekwaarde [REDACTED] x en 1,5% bespaarde rente vanwege de toename van het eigen vermogen [REDACTED] x waardoor wij minder vreemd vermogen hoeven aan te trekken. Per saldo bedraagt het structurele nadeel dus € [REDACTED] x - [REDACTED] x.

Als de verkoop definitief wordt, betrekken wij de financiële consequenties bij de totstandkoming van de halfjaarrapportage 2017 en de kaderbrief 2018.

Aanpak/uitvoering

Het bestuur van de CVE Ermerzand wordt schriftelijk geïnformeerd inzake het tegenbod. Zij beleggen kort daarna een ledenvergadering en maken in een vervolgesprek met portefeuillehouder enkele weken later hun reactie bekend. Bij acceptatie van het bod wordt de concept-koopovereenkomst opgesteld waarbij de Vereniging van eigenaren kopende partij is. Het verkrijgen van financiering is het enige voorbehoud dat in de overeenkomst opgenomen wordt.

Communicatie

Ondersteuning bieden aan Dorpsbelangen bij berichtgeving op Erm.nu.

Bijlagen

- Taxatierapport d.d. 15 juli 2016
- Erfpachtovereenkomst
- Verslag gesprek d.d. 28 september 2016
- Grondverkooptekening nr. 17.006-01
- Informatie inzake staatssteun
- Advies inzake bezwaar Dorpsbelangen Erm

VERTROUWELIJK

Uitwerking zaak 'verkoop onroerend goed Ermerzand'

Aanzet voor bovengenoemde is dat de gemeente Coevorden in onderhandeling is over de verkoop van de grond betreffende het gebied Ermerzand. Naar aanleiding van de onderhandelingen van de gemeente Coevorden met een potentiële koper, heeft dorpsbelang Erm de vrees/het bezwaar geuit dat op termijn de uitbater van het Ermerstrand mogelijk eigenaar zou kunnen worden van het te verkopen grondstuk. Voor wat betreft de juridische kaders waar de gemeente Coevorden rekening mee moet houden en die dus de mogelijkheden en onmogelijkheden van bestuursrechtelijke en privaatrechtelijke sturing bepalen, het volgende. Er wordt opgemerkt dat in de uitwerking wordt volstaan met kanttekeningen op hoofdlijnen.

Dorpsbelang Erm

Hoogstwaarschijnlijk is de ratio achter het bezwaar van dorpsbelang Erm dat Ermerstrand de activiteiten zou kunnen uitbreiden naar het terrein van het Ermerstrand. Belangrijk voor dorpsbelang Erm is om te realiseren dat eventueel te organiseren activiteiten (feesten, bouwen enz.) vergunningsplichtig zijn. Het gaat hier overigens over activiteiten die Ermerstrand (indien zij dit wensen) nu ook al kan organiseren na een goedgekeurde vergunningsaanvraag. Ook zou Ermerzand activiteiten kunnen uitvoeren.

RECHTSVERHOUDING GEMEENTE COEVORDEN - ERMERZAND

Clausule verbod verkoop

In een koopovereenkomst is het in sommige gevallen mogelijk een termijn op te nemen in een clausule die verkoop van een onroerende zaak binnen een bepaalde termijn verbiedt en daar eventueel een sanctie aan verbindt. In ogenschouw dient te worden genomen dat eigendom het meest omvattende recht is dat een persoon op een zaak kan hebben (art. 5:1 lid 1 BW). Bij het beantwoorden van de vraag of er sprake is van inbreuk waartegen de eigenaar dient te worden beschermd, vindt in de rechtspraak in de regel een belangenafweging plaats.

Ook is er de invloed van artikel 1 van het Eerste Protocol (EP) bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM) dat stelt dat iedereen recht heeft op ongestoord genot van zijn eigendom. Uit de jurisprudentie van het EHMR blijkt dat rechtspersonen zich in beginsel net als natuurlijke personen kunnen beroepen op het EVRM. De ratio van art. 1 EP is dat het belang van allen vereist dat het recht op eigendom door de staat (waaronder een gemeente) wordt beschermd. Beoordelingspunten of een inbreuk op eigendom is gerechtvaardigd, zijn:

- of de inbreuk is gebaseerd op een wettelijke bepaling;
- of er sprake is van een legitiem doel in het algemeen belang;
- of de inbreuk proportioneel is bij de vraag of de inbreuk het algemeen belang dient.

Het maakt niet uit of bevoegdheden worden uitgeoefend krachtens het publiekrecht of het privaatrecht. Art. 1 EP geeft een norm die zich in de eerste plaats richt tot de staat. Het is aan de verdragstaten de vrijheden te verzekeren zoals vastgelegd in het EVRM.

Art. 1 EVRM verplicht staten de rechten en vrijheden zoals neergelegd in het EVRM te 'verzekeren' jegens een ieder die ressorteert onder hun rechtsmacht. Uit het woord 'verzekeren' volgt dat het hier gaat om een resultaatverbintenis. Het dwingt staten niet alleen tot een nalaten, maar kan soms ook nopen tot handelen.

Een aansprekend voorbeeld van een toegelaten inbreuk op het eigendomsrecht vormt het anti-speculatiebeding bij verkoop van nieuwbouw op voormalig gemeentegrond. Er is sprake van een inperking van het eigendomsrecht vanwege het feit dat de koper van de

woning niet mag verkopen binnen een X aantal jaren. In de rechtspraak wordt zo een anti-speculatiebeding aangemerkt als geoorloofd. In het onderhavige geval zou een clausule inhoudende een verkoopverbod gedurende een aantal jaren, hoogstwaarschijnlijk door een rechter als zijnde onrechtmatig worden betiteld. Waarschijnlijk vanwege het ontbreken van een wettelijke grondslag en hoogstwaarschijnlijk vanwege de ratio dat verkoop aan een specifieke partij zijnde het Ermerstrand, dient te worden voorkomen. De argumentatie om de inbreuk op het eigendomsrecht te rechtvaardigen met de aanwezigheid van een legitiem doel met een redelijke grond, zal in een rechtszaak hoogstwaarschijnlijk geen stand houden en als ontoelaatbaar worden bestempeld. Dit hoogstwaarschijnlijk als onrechtmatig te duiden handelen (met name het uitsluiten van een private partij zonder redelijke grond), zou ook de integriteit van de gemeente kunnen raken.

Overigens zou een langjarig verbod van verkoop invloed kunnen hebben op de courantheid van de woningen. Niet voor iedere potentiële koper zal zo een clausule aantrekkelijk zijn.

In aanvulling hierop kan worden opgemerkt dat in het hypothetische geval deze optie wel mogelijk is, het maar zeer de vraag is of aan het bezwaar van dorpsbelang Erm tegemoet wordt gekomen. Immers, na een bepaalde termijn is verkoop aan bijvoorbeeld Ermerstrand vrij, waarbij tevens de opmerking gerechtvaardigd is dat Ermerstrand nu al bungalows aan kan kopen en op een salami-tactiek-achtige-wijze uiteindelijk ook de volledige eigendom in handen kan krijgen.

Eerste recht terugkoop gemeente

Bij een mogelijk recht van eerste terugkoop tegen bijvoorbeeld dezelfde prijs van verkoop door de gemeente Coevorden, het volgende. Er kunnen kanttekeningen worden geplaatst gezien de ratio achter deze clausule. Ook op deze wijze probeert de gemeente Coevorden zonder redelijke grondslag immers een potentiële koper te beletten een onroerende zaak aan te schaffen. Tevens zal bij deze optie de gemeente Coevorden gedurende een bepaalde periode een kapitaal beschikbaar moeten houden om tot terugkoop over te kunnen gaan en is het maar zeer de vraag of zo een clausule daadwerkelijk tegemoet komt aan het bezwaar van dorpsbelang Erm, zo het bezwaar al redelijk/realistisch is.

RECHTSVERHOUDING GEMEENTE COEVORDEN – ERMERSTRAND

In het bovenstaande is de rechtsverhouding met Ermerstrand beschreven. Er is benoemd dat er sprake is van het uitsluiten van een private partij zonder redelijke grond. In het kader van de beoordeling van de vraag naar onrechtmatigheid, is dit een element geweest. Ook in de rechtsverhouding van de gemeente Coevorden – Ermerstrand is het uitsluiten van Ermerstrand als mogelijk kopende partij in de toekomst een element dat dient mee te worden genomen in de beoordeling of er sprake is van onrechtmatig handelen jegens Ermerstrand.

Samenvatting

Een juridisch correcte handelwijze om langs privaatrechtelijke weg 'tegemoet' te komen aan de bezwaren van dorpsbelang Erm, is moeilijk te bedenken en doet gekunsteld aan. Privaatrechtelijke sturing stuit op problemen, terwijl de bestuursrechtelijke sturing juist het instrumentarium biedt om tegemoet te komen aan het bezwaar van dorpsbelang Erm. Indien de gemeente doeltreffend wil reageren op het bezwaar, verdient het aanbeveling om in gesprek te gaan met dorpsbelang Erm om bovenstaande toe te lichten en daardoor het bezwaar wellicht weg te nemen.

Groet,

J en J

VERTROUWELIJK

Risico's en gevolgen van het verlenen van staatssteun

Algemeen

Om de risico's en de gevolgen van het verlenen van onrechtmatig verleende staatssteun in beeld te krijgen, is het van belang om te weten wanneer sprake is van staatssteun. En waarom is het in sommige gevallen onrechtmatig? Een misverstand is dat staatssteun in alle gevallen onrechtmatig is. Dat is niet het geval. Er kan ook sprake zijn van geoorloofde staatssteun. Staatssteun is ingewikkelde materie. De regels en met name de vrijstellingen kunnen namelijk per beleidsveld verschillen.

Wanneer is sprake van staatssteun?

Het verlenen van staatssteun is in sommige gevallen onrechtmatig. De algemene toetsingscriteria zijn als volgt:

- De steun wordt verleend aan een onderneming die een economische activiteit verricht;
- De steun wordt door staatsmiddelen bekostigd;
- Deze staatsmiddelen verschaffen een economisch voordeel dat niet via normale commerciële weg zou zijn verkregen (non-marktconformiteit);
- De maatregel is selectief: het geldt voor één of enkele ondernemingen, een specifieke sector/regio;
- De maatregel vervalst de mededinging (in potentie) en (dreigt te) leiden tot een ongunstige beïnvloeding van het handelsverkeer in de EU.

Wat is de sanctie?

De sanctie is het herstellen van de situatie van vóór de steunverlening. Het hoofddoel van de terugvordering van onrechtmatig betaalde staatssteun is het opheffen van de verstoring van de mededinging. Deze verstoring komt dan voort uit het concurrentievoordeel dat door de onrechtmatige steun wordt verschaft. Meestal betekent dat terugvordering van de steun vanaf het moment dat de steun beschikbaar kwam tot de datum van de terugbetaling en alle genoten rentevoordelen. De begunstigde zou anders immers geld moeten lenen tegen marktvooraarden, inclusief rente.

Middelen van de Rijksoverheid voor naleving decentrale overheden

Om naleving van Europese regels beter te waarborgen, is in 2012 de wet Naleving Europese regelgeving publieke entiteiten (NERpe) in werking getreden. Deze wet verschafft een aantal instrumenten waarmee het Rijk naleving van de staatssteunregels bij decentrale overheden kan vorderen. Als de Europese Commissie vindt dat een lidstaat in strijd heeft gehandeld met staatssteunregels, dan kan zij de lidstaat voor het Europese Hof van Justitie dagen. Er kan dan een boete of een last onder dwangsom worden opgelegd om beëindiging van de inbreuk af te dwingen. Deze boetes en dwangsommen kunnen dan worden verhaald op de decentrale overheden. De hoogte hiervan is sterk afhankelijk van de casuïstiek.

Verslag gesprek d.d. 28 september 2016

Inzake: bod in verband met verzoek tot aankoop bloat eigendom ondergrond Ermerzand door CVE Ermerzand d.d. 8 juni 2016

Aanwezig:

Namens CVE Ermerzand: dhr. [REDACTED] J penningmeester

Namens VVE Ermerzand: mevr. [REDACTED] J

Namens gemeente Coevorden,

Dhr. [REDACTED] J wethouder

Mevr. [REDACTED] J medewerker grondzaken en vastgoed

De heer [REDACTED] J en mevrouw [REDACTED] J geven aan dat het goed gaat met het recreatiepark. De verkoop van het aantal huisjes is het afgelopen jaar gestegen ten opzichte van voorgaande jaren. Er wordt weer geïnvesteerd in het opknappen van de huizen. Dit is een gunstige ontwikkeling.

De ontwikkelingen rondom Ermerloo lopen nog.

Op 8 juni 2016 heeft CVE Ermerzand schriftelijk een bod neergelegd van [REDACTED] K - onder voorbehoud van financiering en goedkeuring leden ten behoeve van aankoop van het bloat eigendom van de ondergrond die momenteel in erfpacht is uitgegeven.

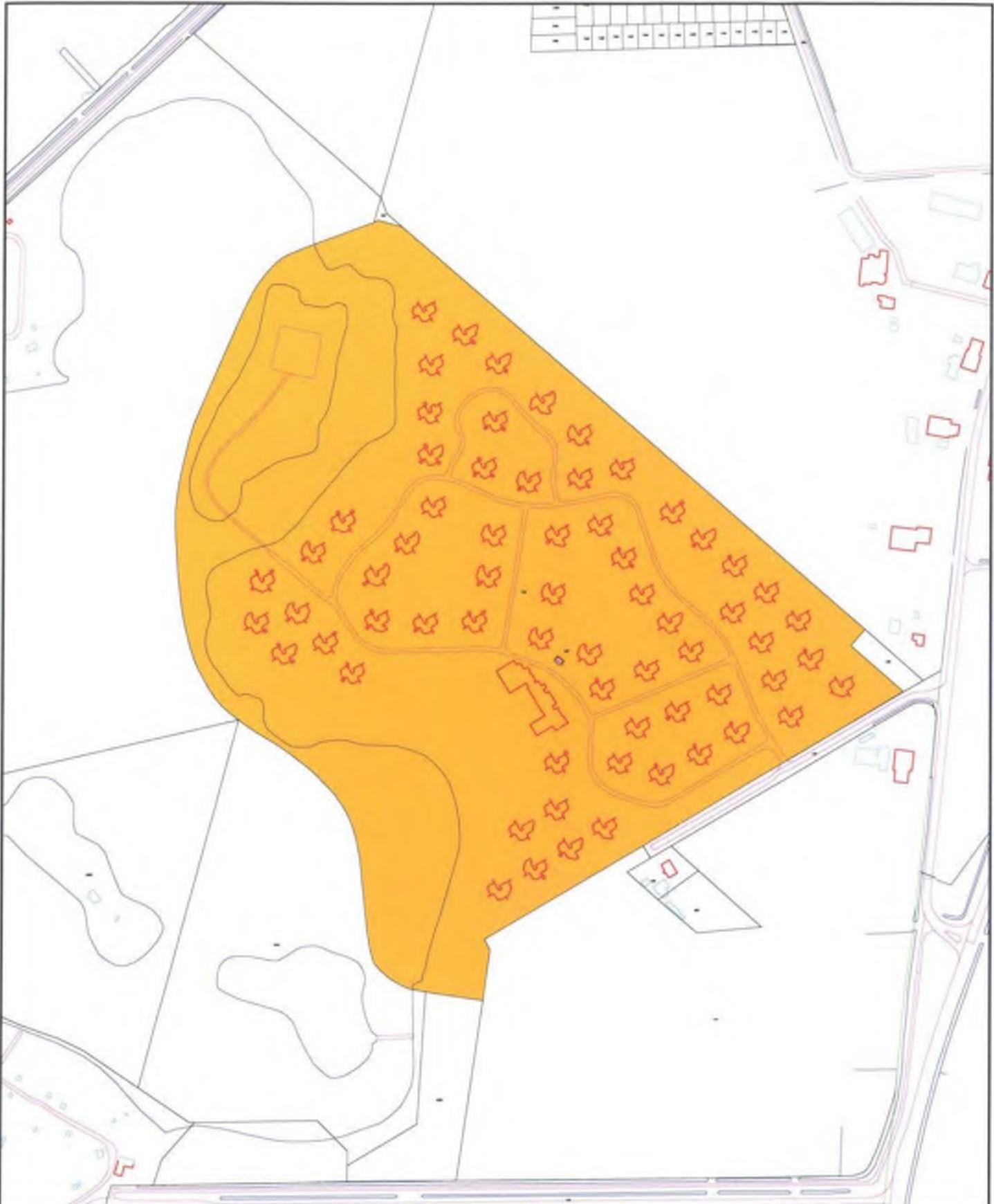
De meest recente taxatie geeft een actuele waarde aan van [REDACTED] K . Het rapport is een coproductie van twee rentmeesters en is gedateerd 15 juli 2016.

De heer [REDACTED] J geeft aan dat de waarde ten opzichte van 2012 is gestegen als gevolg van de naderende eindtijd van het erfpachtcontract. In 2012 is geen overeenstemming bereikt over aankoop door CVE Ermerzand. Gezien het huidige bod en de taxatiewaarde lijkt het erop dat wederom geen overeenstemming bereikt gaat worden. De wethouder legt uit dat hij het belang van de CVE om de grond te bezitten inziet maar een dergelijk groot verschil niet kan verantwoorden. Daarnaast is het niet toegestaan om onroerend goed (ver) onder de waarde te verkopen. Bij verkoop weegt de gemeente de gevolgen van het verliezen van structurele inkomsten af tegen het ontvangen van een groot bedrag ineens. In geval van de ontvangst van het huidige taxatiebedrag moet er een klein structureel nadeel verantwoord worden.

De heer [REDACTED] J wijst de gemeente op artikel 13 in de pachtovereenkomst. Hierin worden de gevolgen beschreven als er in 2022 geen overeenstemming over het vervolg wordt bereikt.

De heer [REDACTED] J doet onder voorbehoud van financiering en akkoord vanuit de ledenvergadering een bod van 2.5 miljoen. De heer [REDACTED] J geeft aan dat hij dit bod in overweging neemt en met het voltallige college hierover een besluit wil nemen.

Op 5 november 2016 organiseert CVE Ermerzand een ledenvergadering. Afgesproken wordt dat de CVE vooraf officieel in kennis wordt gesteld van het taxatiebedrag.



Dit op deze tekening weergegeven bestaande kadastrale lijnen met de daartoe behorende maten kunnen afwijken van de werkelijke maten welk op het velwerk van het kadastrale zijn aangegeven. De maten op het velwerk zijn maatgevend. Voor nadere informatie over veldwerk kan u terecht bij het kadastrale. De gemeente Coevorden is niet verantwoordelijk voor mogelijke fouten op de bestaande GAKN / kadastrale kaart almede de daarinvoorkomende meetafwijkingen.

te verkopen het gehele kadastrale perceel		535	
met een oppervlakte van		202.365	
m ²			
aer:			
kadastrale gemeente Steen, sectie R			
GRONDVERKOOP			
gel:	34	dat: 01-02-2017	Schaal: 1:2000
besteek:		archief: 17.006-01	
archief: omringond			

 **Gemeente Coevorden**

KADASTER I. POUZEREN 2
7740 AA COEVORDEN
TEL 050-5210024 FAX 050-5210080

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Quick Scan Transformatie

4 MAART 2020

Naam park: Ermerzand te Erm

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).

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

Eigenaren

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

Beeld op huidige en toekomstige situatie

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

Feitelijke situatie

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

Omgevingsfactoren

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

Eindconclusie

Vanuit de deelconclusies op de bovengenoemde onderdelen een beknopte beoordeling of een transformatie kansrijk zou kunnen zijn en wat daarbij aandachtspunten zijn.



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

De 195 woningen op het park stonden op pachtgrond die, evenals de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte opstallen, in eigendom was van de gemeente. In die tijd was er een VvE die formeel nu nog bestaat. In 2017 heeft de gemeente het gehele perceel voor 2,7 miljoen euro overgedragen aan de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Wanneer de pacht formeel in 2023 afloopt zal de VvE worden ontbonden en blijft de CvE in stand. De CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstallen van de particuliere eigenaren. Als bijzonderheid kan worden vermeld dat de CvE ook enkele gebouwen voor gezamenlijk gebruik in eigendom heeft en beschikt over personeel. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. (NB. graag inzicht in de statuten, reglementen e.d.)

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito be-

stuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan er 151 (77%) permanent worden bewoond, 5 (2,5%) commercieel worden verhuurd en 39 (20%) als tweede woning worden gebruikt.
- Van de 151 permanent bewoonde woningen zijn er 43 (28%) met een perceelsgebonden gedoogbeschikking en 34 (23%) met een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekkt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is in de meerderheid en in de helft van de gevallen ook gedoogd met een beschikking. Ca. een kwart is nog recreatief, vooral als tweede woning.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidsmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermerloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verzand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. Gelet op de gevorderde leeftijd van veel van de huidige bewoners vindt het bestuur van de CvE wel dat een meer specifieke, op de doelgroep aangepaste vorm van bewoning wel een interessante optie. Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Een aanknopingspunt hierbij is de aanwezigheid van een aantal collectieve voorzieningen op het park die passen bij de behoeften van de oudere bewoner. Daarnaast ziet men ruimte voor het voorzien in de woonbehoefte van de zogenaamde spoedzoekers, mensen die acuut en tijdelijk woonruimte nodig hebben. Een deel van de

bewoners van het park bestaat al uit spoedzoekers en bij verdere planvorming zou dit uitgewerkt moeten worden (omvang, behoefte, voorwaarden etcetera). Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel voorzien in een te onderbouwen behoefte.

Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter zou kunnen worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de bewoners en de doelgroepen die worden bediend. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is. Aanknopingspunten voor de verbijzondering zijn de doelgroepen senioren en spoedzoekers.

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

De verkoop van de ondergrond aan de CvE heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Naast het bestuur is er ook een groep woningeigenaren die zich hiervoor wil inzetten. Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. In een volgende fase zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Transformatie zal gepaard gaan met kosten, bijvoorbeeld voor planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Het CvE-bestuur is zich hiervan bewust en zal dit ook met de leden delen. Ten aanzien van het onderdeel vereening (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereening aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten in verband met de transformatie betrokken.

Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls, die meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. Ook voor Ermerzand zal gezocht moeten worden naar meerwaarde. In de quick scan zijn wat aanknopingspunten te vinden (specifiek woonmilieu, collectief verduurzamingsprogramma, wisselwerking met het dorp Erm); deze moeten op enig moment geconcretiseerd worden.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanblik, invulling, toegang, eigen-

dom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het ademt de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer open(baar), toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud op de snijvlakken van de eigendommen, daar waar het eigendom van de CvE grenst aan dat van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond de waterplas.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtpunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn in goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiwoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park.

De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtpunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtpunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn middels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen.

Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen (hoe dan?), waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naberschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van het concept specifiek woonmilieu (voor ouderen en spoedzoekers) is er wel een aandachtspunt: mede door de omvang van het park dreigt het gevaar dat er zich veel senioren vestigen die op enig moment beroep doen op regelingen en toeslagen en dat kan de gemeente op kosten jagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen".

In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde natuurwaarden (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). De bedrijven (agraris en anderszins) in de buurt zijn voor wat betreft hun mogelijkheden al beperkt door woningen die zich

dichterbij bevinden; een eventuele woonfunctie op Ermerzand doet daar niets aan af. Een punt van aandacht is de ligging ten opzichte van de Oude Rijksweg, die zich op minimaal ca. 150 m. van het park bevindt, in verband met wegverkeerslawaai. De richtafstand tussen een woonfunctie en een weg als deze is 200 tot 250 m.. Bekeken moet worden wat de werkelijke geluidswaarden zijn, ook gelet op de verkeersintensiteit. Een ander punt van aandacht is de afstand tussen Ermerzand en de dagcreatieve functies rond het Ermerstrand, waarbij zowel de structurele activiteiten als de evenementen die hier plaatsvinden betrokken moeten worden. Hierin moet ook het toekomstig gebruik meegenomen worden, uitgaande van een levensvatbaar recreatief bedrijf rond de plas.

Conclusie: aandachtspunten bij een planologische inpassing van een woonfunctie op Ermerzand zijn het verkeerslawaai van de Oude Rijksweg en de combinatie met de recreatieve functies rondom de plas. Beide vragen nader onderzoek. Voor het overige lijken er in de omgeving geen functies aanwezig te zijn met een beperkende invloed op de gebruiksmogelijkheden op Ermerzand of vice versa.

Eindconclusie

Het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het park Ermerzand is kansrijk. Het vertrekpunt in fysieke zin is een gebied met een eigen karakter en kwaliteit, dat een bruikbare basis is voor de verdere uitwerking en invulling. Er is een goed georganiseerde en strak geleide CvE, die de woningeigenaren actief betrekt en aanspreekt. Op hoofdlijnen lijkt er overeenstemming te zijn tussen de CvE en de gemeente over de meest voor de hand liggende nieuwe functie als eindbeeld, te weten wonen. Daarin is wel verbijzondering nodig; aanknopingspunten zijn in deze scan benoemd. Specifieke aandacht is verder nodig voor de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur, het borgen van de groene aankleding en de bebouwingsbepalingen voor de woningen. Gemeente en park zullen hierover in overleg afspraken moeten maken. Het onderdeel “meerwaarde” zal verder geconcretiseerd moeten worden; in deze scan zijn al enkele aanzetten voor kwaliteitsimpulsen benoemd, zoals een betere aansluiting met het dorp (entreegebied) en planmatige verduurzaming van de woningen. Een belangrijk onderdeel tot slot is de verhouding van het gebied Ermerzand tot de recreatieve functies op en aan de plas.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Quick Scan Transformatie

4 MAART 2020

Naam park: Ermerzand te Erm

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED]
[REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).

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

Eigenaren

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

Beeld op huidige en toekomstige situatie

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

Feitelijke situatie

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

Omgevingsfactoren

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

Eindconclusie

Vanuit de deelconclusies op de bovengenoemde onderdelen een beknopte beoordeling of een transformatie kansrijk zou kunnen zijn en wat daarbij aandachtspunten zijn.



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

De 195 woningen op het park stonden op pachtgrond die, evenals de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte opstallen, in eigendom was van de gemeente. In die tijd was er een VvE die formeel nu nog bestaat. In 2017 heeft de gemeente het gehele perceel voor 2,7 miljoen euro overgedragen aan de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Wanneer de pacht formeel in 2023 afloopt zal de VvE worden ontbonden en blijft de CvE in stand. De CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstallen van de particuliere eigenaren. Als bijzonderheid kan worden vermeld dat de CvE ook enkele gebouwen voor gezamenlijk gebruik in eigendom heeft en beschikt over personeel. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. (NB. graag inzicht in de statuten, reglementen e.d.)

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito be-

stuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan er 151 (77%) permanent worden bewoond, 5 (2,5%) commercieel worden verhuurd en 39 (20%) als tweede woning worden gebruikt.
- Van de 151 permanent bewoonde woningen zijn er 43 (28%) met een perceelsgebonden gedoogbeschikking en 34 (23%) met een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekkt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is in de meerderheid en in de helft van de gevallen ook gedoogd met een beschikking. Ca. een kwart is nog recreatief, vooral als tweede woning.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidsmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermerloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verzand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. Gelet op de gevorderde leeftijd van veel van de huidige bewoners vindt het bestuur van de CvE wel dat een meer specifieke, op de doelgroep aangepaste vorm van bewoning wel een interessante optie. Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Een aanknopingspunt hierbij is de aanwezigheid van een aantal collectieve voorzieningen op het park die passen bij de behoeften van de oudere bewoner. Daarnaast ziet men ruimte voor het voorzien in de woonbehoefte van de zogenaamde spoedzoekers, mensen die acuut en tijdelijk woonruimte nodig hebben. Een deel van de

bewoners van het park bestaat al uit spoedzoekers en bij verdere planvorming zou dit uitgewerkt moeten worden (omvang, behoefte, voorwaarden etcetera). Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel voorzien in een te onderbouwen behoefte.

Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter zou kunnen worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de bewoners en de doelgroepen die worden bediend. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is. Aanknopingspunten voor de verbijzondering zijn de doelgroepen senioren en spoedzoekers.

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

De verkoop van de ondergrond aan de CvE heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Naast het bestuur is er ook een groep woningeigenaren die zich hiervoor wil inzetten. Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. In een volgende fase zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn.

Transformatie zal gepaard gaan met kosten, bijvoorbeeld voor planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Het CvE-bestuur is zich hiervan bewust en zal dit ook met de leden delen. Ten aanzien van het onderdeel vereening (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereening aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten in verband met de transformatie betrokken.

Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls, die meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. Ook voor Ermerzand zal gezocht moeten worden naar meerwaarde. In de quick scan zijn wat aanknopingspunten te vinden (specifiek woonmilieu, collectief verduurzamingsprogramma, wisselwerking met het dorp Erm); deze moeten op enig moment geconcretiseerd worden.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanblik, invulling, toegang, eigen-

dom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het ademt de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer open(baar), toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud op de snijvlakken van de eigendommen, daar waar het eigendom van de CvE grenst aan dat van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond de waterplas.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtpunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn in goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiwoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park.

De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtpunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtpunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn middels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen.

Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen (hoe dan?), waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naberschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van het concept specifiek woonmilieu (voor ouderen en spoedzoekers) is er wel een aandachtspunt: mede door de omvang van het park dreigt het gevaar dat er zich veel senioren vestigen die op enig moment beroep doen op regelingen en toeslagen en dat kan de gemeente op kosten jagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen".

In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde natuurwaarden (Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland). De bedrijven (agraris en anderszins) in de buurt zijn voor wat betreft hun mogelijkheden al beperkt door woningen die zich

dichterbij bevinden; een eventuele woonfunctie op Ermerzand doet daar niets aan af. Een punt van aandacht is de ligging ten opzichte van de Oude Rijksweg, die zich op minimaal ca. 150 m. van het park bevindt, in verband met wegverkeerslawaai. De richtafstand tussen een woonfunctie en een weg als deze is 200 tot 250 m.. Bekeken moet worden wat de werkelijke geluidswaarden zijn, ook gelet op de verkeersintensiteit. Een ander punt van aandacht is de afstand tussen Ermerzand en de dagcreatieve functies rond het Ermerstrand, waarbij zowel de structurele activiteiten als de evenementen die hier plaatsvinden betrokken moeten worden. Hierin moet ook het toekomstig gebruik meegenomen worden, uitgaande van een levensvatbaar recreatief bedrijf rond de plas.

Conclusie: aandachtspunten bij een planologische inpassing van een woonfunctie op Ermerzand zijn het verkeerslawaai van de Oude Rijksweg en de combinatie met de recreatieve functies rondom de plas. Beide vragen nader onderzoek. Voor het overige lijken er in de omgeving geen functies aanwezig te zijn met een beperkende invloed op de gebruiksmogelijkheden op Ermerzand of vice versa.

Eindconclusie

Het verder verkennen van de mogelijkheden van transformatie naar een woonfunctie voor het park Ermerzand is kansrijk. Het vertrekpunt in fysieke zin is een gebied met een eigen karakter en kwaliteit, dat een bruikbare basis is voor de verdere uitwerking en invulling. Er is een goed georganiseerde en strak geleide CvE, die de woningeigenaren actief betrekt en aanspreekt. Op hoofdlijnen lijkt er overeenstemming te zijn tussen de CvE en de gemeente over de meest voor de hand liggende nieuwe functie als eindbeeld, te weten wonen. Daarin is wel verbijzondering nodig; aanknopingspunten zijn in deze scan benoemd. Specifieke aandacht is verder nodig voor de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur, het borgen van de groene aankleding en de bebouwingsbepalingen voor de woningen. Gemeente en park zullen hierover in overleg afspraken moeten maken. Het onderdeel “meerwaarde” zal verder geconcretiseerd moeten worden; in deze scan zijn al enkele aanzetten voor kwaliteitsimpulsen benoemd, zoals een betere aansluiting met het dorp (entreegebied) en planmatige verduurzaming van de woningen. Een belangrijk onderdeel tot slot is de verhouding van het gebied Ermerzand tot de recreatieve functies op en aan de plas.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gemeente Coevorden
t.a.v. de heer [REDACTED]
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

Veiligheidsregio Drenthe
Postbus 402
9400 AK ASSEN
[REDACTED]@vrd.nl
www.vrd.nl

ons kenmerk
U200857

uw kenmerk

datum
23 April 2020

inlichten bij
[REDACTED]

telefoonnummer
06-[REDACTED]

email
[REDACTED]@vrd.nl

onderwerp
Coevorden Advies bereikbaarheid hulpdiensten recreatiepark Ermerzand

Geachte heer [REDACTED]

Op 3 april stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd plan. In deze brief vindt u mijn advies.

De toetsing

Het advies van mijn, inmiddels gepensioneerde, collega is deels nog bruikbaar. Deels voor wat betreft de bluswatervoorzieningen. Hier dient nog in voorzien te worden.

De bereikbaarheid is dien mate correct aangegeven dat aan de uitgangspunten van het bouwbesluit voldaan dient te worden zoals ook in dat bewuste advies U151094 is benoemd.

Een zeker niet onbelangrijk aspect **echter** is de enige toegangsweg via de Dalerstraat. Om een "woonwijk" aan een adequate bereikbaarheid te laten voldoen, dient deze via 2 onafhankelijke routes te bereiken te zijn. Dat lukt nu niet. Aanvullend advies is derhalve dat hier voorzien wordt in bijv. een noodweg voor de hulpdiensten die aansluit op de straat de Hoek of een ander nader af te stemmen alternatief.

Rookmelders in woningen zijn geen vrijwilligheid, maar is een verplichting volgens de bouwregelgeving.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan benoemd in paragraaf 4.1.4 het aspect externe veiligheid en dat van hieruit geen belemmeringen zijn. Door de wijziging van recreatie naar permanent wonen zal de QRA van het Ermerstrand ge-update moeten worden. Immers de bevolkingsdichtheid zal dan anders ingevuld worden. Of dit leid tot andere inzichten zal dan bekeken dienen te worden. Punt

van aandacht hierin zal zeker zijn dat woningen als kwetsbare objecten worden gedefinieerd, voor zover de recreatiewoningen dit al niet waren gezien de grote van Ermerzand- en strand.

Tot slot

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,



Team Risicobeheersing

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Werkgroep Transitie Ermerzand

7843PE

[REDACTED]@gmail.com

Gemeente Coevorden

Postbus 2

7740 AA Coevorden

[REDACTED]@coevorden.nl

Ermerzand, 5 januari 2022

Betreft: Transitie Ermerzand

Door de Gemeente en het bestuur van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand (CVE) is in 2021 aan de eigenaren/leden van de VVE Recreatiepark Ermerzand (VVE) de vraag voorgelegd of ons Park een woonpark moet worden. In de vergadering van 9 oktober 2021 is een werkgroep ingesteld die vanuit het Park het proces om te komen tot een besluit in dezen zal begeleiden, de vraagstukken die daarmee samenhangen zal behandelen en de leden van de VVE zal vertegenwoordigen.

Gesprekken met eigenaren

Afgelopen najaar is de werkgroep begonnen om in korte gesprekken met de eigenaren een eenvoudige inventarisatie te houden van:

- wat is de initiële mening over de transitie naar wonen op basis van de voorlichting tot op heden
- welke belangrijke vragen leven er.

Tot op heden is 39% van de eigenaren gehoord.

De vragen die naar voren komen hebben voor een belangrijk deel te maken met de te verwachten investering, investeringen in bijvoorbeeld infrastructuur en recreatiewoningen.

Om de verkenningsfase af te ronden en een proces-overeenkomst af te sluiten zal een beeld gevormd moeten worden van de te verwachten investering voor het Park en voor de individuele eigenaar. Dit om een draagvlak te hebben om door te gaan met de volgende fase.

Hierbij speelt nadrukkelijk mee, dat eind 2017 het Park geïnvesteerd heeft in de grond door het bloot eigendom te kopen van de Gemeente, kosten incl. overdrachtsbelasting [REDACTED] per bungalow direct en - indirect via de CVE -, circa € [REDACTED]. Voor deze investering wordt door een aantal eigenaren tot 2028 nog rente en aflossing betaald.

Vragen van eigenaren

Bij de eigenaren van ons park leven de volgende vragen:

1. Welke wet- en regelgeving wordt bij transitie naar wonen van toepassing? We noemen enkele waarvan wij een voorstelling hebben: bouwbesluit, woningwet, omgevingswet etc. Kunt u aangeven welke wetten en besluiten nog meer van toepassing zijn? Kunt u daarnaast ook aangeven of dit provinciaal, landelijk of gemeentelijk beleid is.
2. De woningen zouden voor omzetting dienen te voldoen aan het Bouwbesluit. Wat betekent dit concreet. Met andere woorden: welke eventuele aanpassingen zouden de eigenaren

- dienen te realiseren met betrekking tot bijvoorbeeld energielabel et cetera.
3. Waaruit bestaat het verschil tussen een woonwijk en een woonpark, wat betekent dit voor de financiële lasten van de eigenaren, en voor welke vorm zou de gemeente willen kiezen.
 4. Waaruit bestaat de zogenaamde 'planschade' en tot welke kosten zou deze post naar inschatting van de gemeente voor de eigenaren gaan leiden.
 5. Dezelfde vraag met betrekking tot 'proceskosten' en 'overige kosten'.
 6. Welke van deze kosten zouden ook ten laste komen van eigenaren van bungalows met een perceelsgebonden woonbeschikking.
 7. Op welke wettelijke en financiële basis is de zogenaamde 'vereveningsbijdrage' gegrondvest?
 8. Welke kosten heeft de gemeente voor ogen m.b.t. de verevening. In de stukken van de gemeente staat een bedrag van [REDACTED] waarvan de eigenaren 20% moeten bijdragen. Hoe reëel is dit bedrag?
 9. Zou transitie gevolgen kunnen hebben voor de verhuur van bungalows?
 10. Welke zouden de fiscale gevolgen van transitie voor de eigenaren kunnen zijn ?

Terugkoppeling naar eigenaren

Vanmorgen is een nieuwsbrief met bovenstaande vragen naar de eigenaren gestuurd. De eigenaren weten dat wij deze vragen namens hen bij de gemeente hebben gesteld. De eigenaren begrijpen dat het antwoord op deze vragen niet eenvoudig is en enige tijd in beslag zal nemen om deze antwoorden te verzamelen.

In de tussentijd zal de werkgroep verder gaan met de inventarisatie van de overige 61% van de eigenaren. Dit doen we opnieuw door 1 op 1 gesprekken met hen te voeren. Zo zal het beeld steeds verder concreet worden.

In het voorjaar april 2022 willen wij op een vergadering met de eigenaren de verkennende fase afronden. Wij willen hen dan al onze onderzoeksresultaten presenteren. Het zou zeer plezierig zijn als wij dan ook antwoorden op de vragen hebben vanuit de gemeente Coevorden.

Gesprekken

Wanneer er enkele antwoorden bekend zijn op de door ons gestelde vragen of er vanuit onze kant nieuwe informatie beschikbaar komt lijkt het ons goed om opnieuw een moment in te plannen om met elkaar 'rond de (teams) tafel' te gaan. Op dit moment zijn er eigenlijk geen nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van ons laatste gesprek en daarmee lijkt een nieuwe afspraak op korte termijn voor ons dan ook niet van toegevoegde waarde.

Wij zien uit naar jullie reactie op onze vragen.

Met vriendelijke groet,

Werkgroep Transitie Ermerzand



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Datum: 5 februari 2021

Onderwerp: Kennismaking en status transitie park Ermerzand

Aanwezig:

- (gemeente Coevorden)
- (Vitale Vakantieparken Drenthe)
- (voorzitter CVErmerzand)
- (penningmeester CVErmerzand)
- (secretaris CVErmerzand, notulist)
- (bouwcommissie Ermerzand, lid bestuur)

Agenda:

- 1.Kennismaking
- 2.bespreken Quickscan
- 3.Juridische structuur Ermerzand
- 4.Vervolgafspraken
- 5.WVTTK

Opening:

heet iedereen welkom op deze eerste ontmoeting via Teams.
Hij stelt voor de agenda om te draaien en eerst punt 3 te behandelen.

3. Juridische structuur Ermerzand.

In dit gesprek met de afgevaardigde van de gemeente Coevorden, Dhr. en de vertegenwoordiger van Vitale Vakantie Parken Drenthe, Dhr. is het bijna voltallige bestuur van de Coöperatieve Vereniging Ermerzand u.a. aanwezig.

Om te weten wat het bestuur vertegenwoordigd wordt afgesproken het organigram van de huidige organisatie op te sturen. Duidelijk wordt dat de VvE niet actief is en de taken op dit moment door het CVE bestuur worden behartigd. Het bestuur ziet dit niet als belemmering voor het transformatie proces.

In 2023 vervalt de erfpacht en wordt een nieuwe VvE actief. Het bestuur is aan het kijken of beide verenigingen dan samengevoegd kunnen worden tot 1 bestuur.

Op de vraag of er in de statuten een mandeligheid staat wordt negatief geantwoord. Het perceel Ermerzand is door de CVE gekocht van de gemeente. De eigenaren hebben een tweede akte voor het blooteigendom van de grond onder hun bungalow (indien aangekocht).

Met betrekking tot het water berust er een eigendom op van ca. 2 meter uit de kust. De rest hoort bij Ermerstrand.

2. Quickscan.

De QuickScan is opgesteld op 4 maart 2020. Deze bevat 10 punten welke diverse zaken beschrijven.

De inhoud is geschreven door met behulp van gegevens vorig bestuur.

Er wordt door de punten heen gegaan om te zien of deze nog actueel zijn.

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

vraagt of het bestuur gemanageerd of gemachtigd is om dit soort gesprekken, toekomstige besluiten te nemen in het transitie proces?

Bestuur: Op dit moment niet namens de VvE. Als CVE kunnen we de gesprekken wel voeren. We gaan onze leden hierover raadplegen en vragen of wij als CVE bestuur namens de VvE voort kunnen gaan met het transitie proces. De CVE zal ten alle tijden overleg moeten hebben met de leden als er besluiten genomen moeten worden.

Over bijvoorbeeld de gemeenschappelijke faciliteiten moeten er duidelijke afspraken gemaakt worden.

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

J Wat de verhouding tussen verhuur en permanent wonen is wisselt op dit moment sterk. Ik ga dit uitzoeken, inclusief lang verhuur.

We hebben ook onderverhuur. Hier willen wij als bestuur vanaf. J bevestigt dat ook de gemeente dit beleid heeft.

Punt 3: Beeld op de huidige situatie: vitaliteit volgens ZKA, beeld eigenaren, beeld en beleid gemeente.

J aan het bestuur: Zien jullie toename of juist afname van permanente bewoning? Toename.

J We zullen ook naar de faciliteiten moeten kijken die met recreatie te maken hebben. Worden we een woonpark, wat doe je daar dan mee, gaan we investeren of bouwen we ze af.

J Ik zal dit in de QuickScan meenemen met betrekking tot de toename in behoefte om permanent te willen wonen op het park.

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

J we hebben het er al even over gehad. We hebben opstellen en faciliteiten die door achterstallig onderhoud een investering nodig hebben. De vraag is of de leden hierin willen investeren of dat we dit moeten gaan afbouwen. Dit geldt voor het zwembad, het restaurant maar ook b.v. de wegen. Die hebben een kwaliteitsimpuls nodig.

J We hebben ook nog een receptie waarbij de mensen die komen recreëren terecht kunnen. De vraag zal zijn of dit nog nodig is als we transformeren naar een woonwijk of woonpark.

J We zouden ook kunnen kijken naar een andere invulling van de gemeenschappelijke ruimte.

Er zou ouderenzorg kunnen plaatsvinden, meer activiteiten vanuit het dorp Erm.

J Het park heeft een bijzondere situatie. Veel parken in transitie hebben alleen maar huisjes en geen voorzieningen. Dit park heeft dat wel. Het hoeft zeker geen blok aan het been te zijn, het kan b.v. juist in een omgeving waar veel ouderen wonen een plus zijn dat er een zwembad is.

Punt 5: Procesbewust- en -bereidheid: heeft men een beeld van wat het transformatieproces inhoudt, wat er moet gebeuren, zijn daar middelen (menskracht, tijd, geld) voor en bereidheid toe?

J vraagt in hoeverre we bekent zijn met de procedures? We hebben de seminars gevolgd. En hebben geconstateerd dat we ergens aan het begin van het proces staan.

J zou graag stappenplan willen ontvangen. J meld dat er altijd een informatie gesprek kan komen tijdens een ALV zodat wij dan de volgende stappen kunnen gaan voorbereiden.

Punt 6: Ligging en inpassing in de omgeving.

Geen opmerkingen of aanvullingen.

Punt 7: Openbare/collectieve ruimte: eigendom, inrichting, bereikbaarheid, voorzieningen, onderhouds- toestand, geschiktheid voor de beoogde functie.

VVPD heeft 40 kwaliteitskaarten ontwikkeld die parken in transitie kunnen helpen om een plan te maken. Deze kaarten kunnen gebruikt worden nadat er in een ALV bepaald is wat de richting van het park gaat worden. De kaarten zijn niet online beschikbaar.

Mochten er mensen zijn die niet mee willen in het proces zal er maatwerk geboden moeten worden. Dit kan in samenwerking met de gemeente.

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

■ Hier zien wij wel wat verandering. Door de verschuiving naar meer permanent wonen worden de wensen van de eigenaren anders. De huidige regels zijn geënt op recreatief wonen. Bij permanent wonen wil met meer oppervlakte voor uitbouwen, grotere tuinen.

■ We hebben nu ook een methode gemaakt om te kijken wat nodig is om een woning volgens het bouwbesluit wonen, geschikt te maken. Het verschil tussen recreatief en permanente bewoning is niet zo heel veel. Zou de woning aan een nieuwbouw woonbesluit moeten voldoen, is dat bijna niet te doen.

■ vraagt of er een document is waar de woningen aan zouden moeten voldoen indien we naar een woonpark gaan. ■ Nee nog niet, we zijn al wel ver hiermee.

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

Het bestuur is van mening dat iedereen hier moet kunnen wonen, net zoals in een gewone woonwijk. Er zijn geen speciale doelgroepen die hier wel of niet kunnen wonen. Het bestuur streeft diversiteit na.

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

■ De gemeente is momenteel bezig te zien hoe de parken in de omgeving opgenomen kunnen worden en visa versa.

■ Als het park een woonpark wordt, vallen de wegen dan onder de verantwoording van de gemeente?

■ Dat zou een van de afspraken kunnen zijn.

Als een weg aangemerkt kan worden als een openbare weg, is de gemeente hiervoor verantwoordelijk, ongeacht wie de eigenaar is. Dan kan de gemeente vragen b.v. een reparatie uit te voeren omdat het gevaarlijk is. De gemeente heeft nog geen standpunt ingenomen. Alle opties zijn nog open.

■ Er wordt geluidsoverlast door de oude rijksweg beschreven. Het tegendeel is hier waar, we hebben meer last van de 'Hunnebed Highway'.

De vergadering wordt onder dankzegging afgesloten.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Samenvatting transitie vergadering 2

Datum: 19 februari 2021.



Agenda:

- Verslaglegging
- Bespreken aangepaste QuickScan
- Bespreken stappenplan transformeren
- Vervolgafspraken
- W.v.t.t.k.

Tonny heet iedereen welkom bij de 2de vergadering over de transitie.

Het stappenplan is doorgestuurd naar het bestuur van Ermerzand.

Verslaglegging:

Het verslag van de eerste vergadering wordt besproken. Hierbij rijst de vraag of dit verslag of een samenvatting hiervan naar de leden is gestuurd. Neen, dit is nog niet gedaan. Ik zal een samenvatting maken en voor de leden beschikbaar stellen.

geeft aan geen bezwaar te hebben om een keer met de bewoners in gesprek te gaan over het transitie proces. Een presentatie zou het beste zijn maar Covid-19 verhindert dit.

kaart aan dat niet alle leden thuis zijn op het digitale wegennet. We zullen hen op een andere manier moeten betrekken bij het proces.

geeft aan dat het belangrijk is eerst een richting te bepalen met de leden. vult aan dat hierbij ook de voorzieningen worden meegenomen.

Als eerste stap moet onderzocht worden of het CVE bestuur mandaat van de leden heeft om namens de VvE de gesprekken te kunnen voeren. Dit gaat voorgelegd worden aan de leden. Voor de CVE is een mandaat aanwezig, verkregen door het vorige bestuur.

Ten aanzien van het verslag mis ik de opmerking bij punt 10.

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

Ik heb hier aangegeven een visie te vormen over de toekomst met evenementen bij de buren (Ermerstrand en andere belanghebbenden). Graag dit opnemen.

De opmerkingen ten aanzien van de QuickScan zijn verwerkt. De actuele versie is van 16 februari 2021.

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

De koppeling van de grond ten aanzien van de transitie is niet juist. De aanschaf van de grond is op eigenaars initiatief genomen en heeft geen koppeling met een wijziging van de functie van het park Ermerzand. neemt dit mee in het volgende concept.

Het stappenplan:

De QuickScan is onderdeel van het stappenplan. Hierbij is samenwerking tussen alle partijen van belang.

De VVPD is ondersteunend in het proces. Het gaat voornamelijk tussen de gemeente Coevorden en de eigenaren van het park Ermerzand.

De meerwaarde en kwaliteitsimpuls is een provincie eis. De kosten die gemaakt moeten worden voor het transitie proces zijn voor het park c.q. de eigenaren. De gemeente kan mogelijk hier en daar bijspringen, ook VVPD heeft wat handgeld om iets te kunnen vergoeden.

De gemeente is ook bevoegd om een vereening te hanteren. Dit is een bedrag dat zal moeten worden afgedragen aan de gemeente, gebaseerd op de waarde stijging van de bungalows in relatie tot de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden. Het staat nog niet vast of de gemeente dit instrument ook gaat gebruiken.

■ J Zijn deze facetten ook in een tijdlijn zichtbaar? ■ J Er is in het begin van het stappenplan wel een moment opgenomen waar gekeken gaat worden wat het traject allemaal zou gaan kosten. Het zou zomaar een aantal jaren kunnen duren voordat de transitie is afgerond omdat bijvoorbeeld voor een fase eerst gepaard moet worden om betreffende stap(pen) te kunnen uitvoeren.

■ J Er zijn ook nog actieve leningen, die moeten we niet uit het oog verliezen. Als er dan ook nog kosten voor de transitie bijkomen kan het een bepaald financieel probleem worden.

■ J Het stappenplan is een leidraad, het is geen dwingend advies.

■ J Dit stappenplan is beschikbaar op de website.

Fase 1 Stap 3:

Hierbij wordt geadviseerd in kaart te brengen hoe de buren (Ermerstrand) en het dorp Erm kijken naar de transitie tot woonpark van het Ermerzand.

■ J vraagt aan ■ J hoe de relatie is van de gemeente naar de andere parken in de gemeente.

■ J Alleen Ermerzand komt in aanmerking voor transitie. De rest is en blijft vooralsnog recreatief. Dit is het doel van de gemeente om ook de recreatie te kunnen bedienen.

Fase 1 Stap 4 Tussenbesluit 1:

De intentie verklaring wordt aangegaan door het park en het college van de gemeente.

■ J adviseert dit aan om te doen. Overigens moet dit wel met goedkeur van de ALV.

■ J Dat wordt wel een van onze grootste uitdagingen. Omdat dit om de algemene voorzieningen gaat hebben we meer dan 2/3 stemmen nodig van de leden.

Fase 2 Bepalen streefbeeld:

Hoe gaat het park er uit moeten zien?

Hierbij kunnen de kwaliteitskaarten helpen om dit in te vullen. Er is de mogelijkheid om een extern adviesbureau in te schakelen om bijvoorbeeld te kijken naar het groen of perceel grenzen.

■ J Ja, dat is zeker een punt waar we wel hulp bij kunnen gebruiken. De officiële perceel grootte is 154 m² maar we merken dat bij permanente bewoning dit als te weinig wordt ervaren en men meer wil. Dit moet goed bekijken worden wat hierin de mogelijkheden zijn.

Ook betreffende de gemeenschappelijke voorzieningen. Hoe kijkt de gemeente tegen deze faciliteiten aan. Dit is mede bepalend of er geïnvesteerd moeten worden om b.v. het zwembad op orde te brengen zodat ook de buren hiervan gebruik kunnen maken. Het zou de eigenaren helpen als hierover meer bekend is. Voorbeeld: De overheid vraagt ons te bezuinigen en energiebesparende maatregelen te treffen. Dat is een moeilijk vraagstuk, niet om uit te voeren

maar om hier beleid op te maken. Het snelst is het zwembad te sluiten maar dit zou dan weer niet ten goede komen van de transitie.

J Op individueel niveau zal er gekeken moeten worden of de bungalow aan het bouwbesluit voldoet. Hierover is zojuist een document over naar de gemeente gestuurd. Het komt binnenkort beschikbaar voor iedereen. Uiteindelijk zal er een toekomst plan gevormd moeten worden, het streefbeeld.

Fase 2 Stap 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld:

Hier moet gekeken worden wat de kosten zijn voor de individuele eigenaar en welke kosten er voor het park zijn. Er zal ook een taxatie nodig zijn door de gemeente en het park. Deze taxateurs zullen de waardestijging van het park en de bungalows moeten bepalen. Er zal niet alleen naar de waarde van de objecten gekeken moeten worden, maar ook wat is de meerwaarde om op dit park te mogen wonen.

J Hier wordt ook bepaald wat de meerwaarde is van de bestemmingsplanwijziging.

Fase 2 Stap 7 Bepalen of er vereenvoudiging gaat worden:

Hier moet de gemeente beslissen of er tot vereenvoudiging wordt overgegaan. Indien zij dit willen zullen ze diverse juridische stappen moeten gaan zetten. Er zullen diverse onderzoeken aan ten grondslag liggen om een bestemmingsplan wijziging door te voeren. Dit zal allemaal in stap 5 bepaald zijn.

J Uit deze stap blijkt dat alle onderzoeken voor kosten van het park zijn.

J Dit klopt. Het is aan de gemeente of zij hierin gaan bijdragen.

Fase 2 Stap 8 Tussenfase 2:

Dit is weer een moment waarop bepaald wordt door de gemeente en het park middels een ALV of men doorgaat met het proces.

Fase 3 Opstellen transformatie plan:

Hier wordt het uiteindelijke plan voor transformatie uitgewerkt. Dit plan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd en moet daar goedgekeurd worden.

Er komt binnenkort een plan beschikbaar als voorbeeld.

Het kan zo zijn dat niet iedereen de meerwaarde inziet van de transitie. In dat geval zal er maatwerk geleverd moeten worden om te kijken of deze mensen alsnog over de streep te trekken. Dit kan best wat tijd in beslag nemen. Stel dat het plan niet tot uitvoer gebracht kan worden omdat de leden het niet meer zien zitten, zou de gemeente kunnen besluiten tot handhaving.

Je zult ook rekening moeten houden met perceelgebonden gedoog bestemmingen. Deze mensen hebben het al voor elkaar en zouden een meerwaarde voor de transitie niet hoeven te zien zitten. Daarbij hebben zij al voor die meerwaarde van de vergunning betaald bij de aankoop van de woning.

Fase 4 Bestemmingsplan en uitvoering:

We hebben op het park mensen met een perceelgebonden woonbestemming en mensen met een persoonsgebonden woonbestemming. Deze laatste groep wordt minder naarmate zij hun woning verkopen of vertrekken. We hebben ook een groep eigenaren die er wonen omdat het de bungalow betaalbaar was. Een aantal van die mensen zijn leningen aangegaan om de erfpacht af te kopen. Deze mensen zullen ook moeite hebben met het betalen van kosten t.b.v. de transitie. Ook hier zullen we rekening mee moeten houden.

J Wat zijn nu de volgende stappen?

J Hoe kijkt de gemeente tegen de samenwerking met de buren? Moet dit eerst geïnventariseerd worden of kunnen we door met het proces? Nee, we kunnen door, er is al besloten het Ermerzand te transformeren en de rest van de parken versterken voor recreatieve sector. Er is wel cohesie nodig tussen de parken. Er zal beseft moeten worden dat Ermerstrand naast een woonpark zit met betrekking tot festiviteiten en andersom ook, dat het woonpark weet dat er festiviteiten zullen worden gehouden op het Ermerstrand wat mogelijk tijdelijke overlast kan veroorzaken. Hier zullen afspraken over gemaakt moeten worden.

J We willen graag met de overkant in gesprek en kijken waar we de krachten kunnen bundelen. Het is in de praktijk wat moeilijk om met de overkant in overleg te komen. Dit is door het vorige bestuur ervaren. Wat de grondslag hiervan is, is onduidelijk.

Een ander voorbeeld is dat er bij de verkoop van Ermerstrand een recht van overpad is bedongen. Daarvan zijn nog wel fragmenten in verslagen van te vinden maar in de huidige stukken wordt daar niets over weergegeven. Wij zouden rond het meer moeten kunnen lopen, in de praktijk is deze route geblokkeerd. We zullen in dialoog moeten gaan.

De volgende stap is een draagvlak voor de QuickScan te krijgen bij de leden.

J vraagt aan J of het mogelijk is een indicatie van het totale proces te geven. J gaat dit bepalen met de ervaringsgetallen die hij nu heeft.

J bedankt iedereen voor zijn/haar bijdrage.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verslag transitie vergadering 2

Datum: 19 februari 2021 om 13:30 uur.

Aanwezig:



Agenda:

- Verslaglegging
- Bespreken aangepaste QuickScan
- Bespreken stappenplan transformeren
- Vervolgafspraken
- W.v.t.t.k.

Tonny heet iedereen welkom bij de 2de vergadering over de transitie.

Het stappenplan is doorgestuurd naar het bestuur van Ermerzand.

Verslaglegging:

Het is bijna een transcriptie van onze vergadering. Is deze ook naar de leden toe gestuurd?

J Neen, alleen binnen deze groep.

Voorstel: Maak een samenvatting en stuur deze naar de leden zodat zij op de hoogte blijven van dit proces. Graag de samenvatting naar J en J sturen ter controle, dit is een optie.

J gaat samenvatting maken.

J geeft aan geen bezwaar te hebben om een keer met de bewoners in gesprek te gaan over het transitie proces. Een presentatie zou het beste zijn maar Covid-19 verhindert dit.

J Helaas is niet iedereen helemaal bij op het digitale wegennet en zullen er beslist eigenaren zijn die op dat vlak niet mee kunnen komen waarbij een direct contact de enige methode is om hun van informatie te voorzien en ze mee te nemen in dit proces.

J vraagt of het verstandig is een communicatie stappenplan te maken of dat het bestuur dit zelf regelt.

J We gaan de vragen die we hebben opgesteld aan de leden voorleggen. J vraagt hierop of de vragen beschikbaar zijn. J Die zijn nog niet helemaal rond.

J Het is van belang eerst de richting te bepalen waarheen het park en de eigenaren willen gaan. J Belangrijk is daarbij ook onze voorzieningen te betrekken.

Het is van belang te weten wat er onder de leden speelt en of het bestuur van de CVE een mandaat heeft om namens de VvE te kunnen spreken. Dit gaat het bestuur voorleggen aan de leden.

J Ten aanzien van het verslag mis ik de opmerking bij punt 10.

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

Ik heb hier aangegeven een visie te vormen over de toekomst met evenementen bij de buren (Ermerstrand en andere belanghebbenden). Graag dit opnemen.

J Ja, dit is zeker een aandachtspunt en we zullen hier zeker onderzoek naar moeten doen.

J De wijzigingen in de QuickScan. Zijn daar inhoudelijk nog aanvulling over?

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

J De koppeling van de grond ten aanzien van de transitie is niet juist. De aanschaf van de grond is op eigenaars initiatief genomen en heeft geen koppeling met een wijziging van de functie van het park Ermerzand. J Akkoord, dit wijzig ik.

Het stappenplan:

De QuickScan is onderdeel van het stappenplan. Hierbij is samenwerking tussen alle partijen van belang.

De VVPD is ondersteunend in het proces. Het gaat voornamelijk tussen de gemeente Coevorden en de eigenaren van het park Ermerzand.

De meerwaarde en kwaliteitsimpuls is een provincie eis. De kosten die gemaakt moeten worden voor het transitie proces zijn voor het park c.q. de eigenaren. De gemeente kan mogelijk hier en daar bijspringen, ook VVPD heeft wat handgeld om iets te kunnen vergoeden.

De gemeente is ook bevoegd om een vereening te hanteren. Dit is een bedrag dat zal moeten worden afgedragen aan de gemeente, gebaseerd op de waarde stijging van de bungalows in relatie tot de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden. Het staat nog niet vast of de gemeente dit instrument ook gaat gebruiken.

J Zijn deze facetten ook in een tijdlijn zichtbaar? J Er is in het begin van het stappenplan wel een moment opgenomen waar gekeken gaat worden wat het traject allemaal zou gaan kosten. Het zou zomaar een aantal jaren kunnen duren voordat de transitie is afgerond omdat bijvoorbeeld voor een fase eerst gepaard moet worden om betreffende stap(en) te kunnen uitvoeren.

J Er zijn ook nog actieve leningen, die moeten we niet uit het oog verliezen. Als er dan ook nog kosten voor de transitie bijkomen kan het een bepaald financieel probleem worden.

J Het stappenplan is een leidraad, het is geen dwingend advies.

J gaat stappenplan op de CVErmerzand.nl website plaatsen.

Fase 1 Stap 3:

Hierbij wordt geadviseerd in kaart te brengen hoe de buren (Ermerstrand) en het dorp Erm kijken naar de transitie tot woonpark van het Ermerzand.

J vraagt aan J hoe de relatie is van de gemeente naar de andere parken in de gemeente.

J Alleen Ermerzand komt in aanmerking voor transitie. De rest is en blijft vooralsnog recreatief. Dit is het doel van de gemeente om ook de recreatie te kunnen bedienen.

Fase 1 Stap 4 Tussenbesluit 1:

De intentie verklaring wordt aangegaan door het park en het college van de gemeente.

J adviseert dit aan om te doen. Overigens moet dit wel met goedkeur van de ALV.

J Dat wordt wel een van onze grootste uitdagingen. Omdat dit om de algemene voorzieningen gaat hebben we meer dan 2/3 stemmen nodig van de leden.

Fase 2 Bepalen streefbeeld:

Hoe gaat het park er uit moeten zien?

Hierbij kunnen de kwaliteitskaarten helpen om dit in te vullen. Er is de mogelijkheid om een extern

adviesbureau in te schakelen om bijvoorbeeld te kijken naar het groen of perceel grenzen.

J Ja, dat is zeker een punt waar we wel hulp bij kunnen gebruiken. De officiële perceel grootte is 154 m² maar we merken dat bij permanente bewoning dit als te weinig wordt ervaren en men meer wil. Dit moet goed bekijken worden wat hierin de mogelijkheden zijn.

Ook betreffende de gemeenschappelijke voorzieningen. Hoe kijkt de gemeente tegen deze faciliteiten aan. Dit is mede bepalend of er geïnvesteerd moeten worden om b.v. het zwembad op orde te brengen zodat ook de buren hiervan gebruik kunnen maken. Het zou de eigenaren helpen als hierover meer bekend is. Voorbeeld: De overheid vraagt ons te bezuinigen en energiebesparende maatregelen te treffen. Dat is een moeilijk vraagstuk, niet om uit te voeren maar om hier beleid op te maken. Het snelst is het zwembad te sluiten maar dit zou dan weer niet ten goede komen van de transitie.

J Op individueel niveau zal er gekeken moeten worden of de bungalow aan het bouwbesluit voldoet. Hierover is zojuist een document over naar de gemeente gestuurd. Het komt binnenkort beschikbaar voor iedereen.

Uiteindelijk zal er een toekomst plan gevormd moeten worden, het streefbeeld.

Fase 2 Stap 6 Uitvoeren van een financiële scan bij het streefbeeld:

Hier moet gekeken worden wat de kosten zijn voor de individuele eigenaar en welke kosten er voor het park zijn. Er zal ook een taxatie nodig zijn door de gemeente en het park. Deze taxateurs zullen de waardestijging van het park en de bungalows moeten bepalen. Er zal niet alleen naar de waarde van de objecten gekeken moeten worden, maar ook wat is de meerwaarde om op dit park te mogen wonen.

J Hier wordt ook bepaald wat de meerwaarde is van de bestemmingsplanwijziging.

Fase 2 Stap 7 Bepalen of er vereenvoudiging gaat worden:

Hier moet de gemeente beslissen of er tot vereenvoudiging wordt overgegaan. Indien zij dit willen zullen ze diverse juridische stappen moeten gaan zetten. Er zullen diverse onderzoeken aan ten grondslag liggen om een bestemmingsplan wijziging door te voeren. Dit zal allemaal in stap 5 bepaald zijn.

J Uit deze stap blijkt dat alle onderzoeken voor kosten van het park zijn.

J Dit klopt. Het is aan de gemeente of zij hierin gaan bijdragen.

Fase 2 Stap 8 Tussenfase 2:

Dit is weer een moment waarop bepaald wordt door de gemeente en het park middels een ALV of men doorgaat met het proces.

Fase 3 Opstellen transformatie plan:

Hier wordt het uiteindelijke plan voor transformatie uitgewerkt. Dit plan wordt aan de gemeenteraad voorgelegd en moet daar goedgekeurd worden.

Er komt binnenkort een plan beschikbaar als voorbeeld.

Het kan zo zijn dat niet iedereen de meerwaarde inzet van de transitie. In dat geval zal er maatwerk geleverd moeten worden om te kijken of deze mensen alsnog over de streep te trekken. Dit kan best wat tijd in beslag nemen. Stel dat het plan niet tot uitvoer gebracht kan worden omdat de leden het niet meer zien zitten, zou de gemeente kunnen besluiten tot handhaving.

Je zult ook rekening moeten houden met perceelgebonden gedoog bestemmingen. Deze mensen hebben het al voor elkaar en zouden een meerwaarde voor de transitie niet hoeven te zien zitten.

Fase 4 Bestemmingsplan en uitvoering:

- Persoonsgebonden beschikkingen wijken af van de registratie bij de gemeente.
Zullen we deze lijst met elkaar telefonisch eens nalopen? ■ Ja graag, en ook gelijk even naar de perceelgebonden bestemmingen want het kan zijn dat mensen denken dat bij de verhuizing naar een andere bungalow, zij de bestemming hebben kunnen meenemen. Dit wordt telefonisch gedaan.
- We hebben ook een groep eigenaren die er wonen omdat het de bungalow betaalbaar was. Een aantal van die mensen zijn leningen aangegaan om de erfrente af te kopen. Deze mensen zullen ook moeite hebben met het betalen van kosten t.b.v. de transitie. Ook hier zullen we rekening mee moeten houden.

■ Wat zijn nu de volgende stappen?

■ Hoe kijkt de gemeente tegen de samenwerking met de buren? Moet dit eerst geïnventariseerd worden of kunnen we door met het proces? ■ Nee, we kunnen door, er is al besloten het Ermerzand te transformeren en de rest van de parken versterken voor recreatieve sector. Er is wel cohesie nodig tussen de parken. Er zal beseft moeten worden dat Ermerstrand naast een woonpark zit met betrekking tot festiviteiten en andersom ook, dat het woonpark weet dat er festiviteiten zullen worden gehouden op het Ermerstrand wat mogelijk tijdelijke overlast kan veroorzaken. Hier zullen afspraken over gemaakt moeten worden.

■ We willen graag met de overkant in gesprek en kijken waar we de krachten kunnen bundelen. Het is in de praktijk wat moeilijk om met de overkant in overleg te komen. Dit is door het vorige bestuur ervaren. Wat de grondslag hiervan is, is onduidelijk. Een ander voorbeeld is dat er bij de verkoop van Ermerstrand een recht van overpad is bedongen. Daarvan zijn nog wel fragmenten in verslagen van te vinden maar in de huidige stukken wordt daar niets over weergegeven. Wij zouden rond het meer moeten kunnen lopen, in de praktijk is deze route geblokkeerd. We zullen in dialoog moeten gaan.

De volgende stap is een draagvlak voor de QuickScan te krijgen bij de leden.

Voor de volgende meeting wordt het proces sjabloon behandeld.

■ ■ kun je aangeven wat de verwachting is in tijd van het totale proces?
Praten we over een paar maanden of een periode van 10 jaar?
■ Met de ervaringsgetallen van andere parken kan ik wel een inschatting maken.

Er wordt door ■ gevraagd wat de frequentie kan zijn van deze vergaderingen. Hierbij wordt besloten dat 1 maal per 2 weken we een overleg hebben. Mochten er geen onderwerpen of zaken te behandelen zijn, slaan we over.

■ maakt planning en zorgt voor de uitnodigingen.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

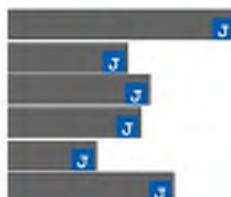
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Verslag transitie overleg bestuur Ermerzand, Gemeente Coevorden en VVPD (3).

Datum: 5 maart 2021

Tijd: 13:30 uur

Aanwezig:



Bespreken verslagen vorig overleg:

J spreekt zijn complimenten uit voor de uitgebreide verslagen.

De samenvattingen zijn verstuurd naar de leden via de website en email.

Er is nog geen meerderheid van de leden aangaande het mandaat om als CV bestuur de VvE te vertegenwoordigen in deze gesprekken. J vindt het hebben van dit mandaat wel belangrijk.

J Niet alle leden hebben zich nog aangemeld op de website en daardoor het benodigde quorum nog niet gehaald kunnen worden.

De CV kan wel in gesprek blijven met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van het park. Bij financiële besluiten zal het bestuur de leden moeten raadplegen via een ALV.

Het blijkt uit de gegevens die J heeft verzameld dat het park diverse verschillende belangen van eigenaren heeft. Volgens J zijn er met name verschillen in de persoonsgebonden woonbestemmingen registratie van de gemeente en het park. Hij concludeert dat de lijst van het park actueel is dan dat van de gemeente.

J merkt op dat wij geen inzicht hebben in wie zich hebben ingeschreven in het GBA. Dit zou de gemeente wel kunnen doen. J bevestigt dat dit gedaan is.

J Ik heb de aantallen onder voorbehoud genoteerd in de QuickScan. Dit kan natuurlijk altijd wijzigen en is een moment opname. J gaat dit deel nog in de QuickScan herschrijven.

Het bestuur is een representatie van de samenstelling qua eigenaren van het park:

2 x permanente bewoning, 2 x verhuur en 1 x recreatief.

Deze verhouding is geldig voor de functie van de bungalows op het park.

Het bestuur verwacht dat bij hoge kosten voor de transitie er 43 eigenaren niet mee zullen gaan in het proces daar zij al een permanente woonbestemming hebben en bij de transitie mogelijk geen belang hebben. Indien de kosten laag blijven zal dit mogelijk niet aan de orde zijn, immers is het vervallen van de recreatie bestemming van het park een plus voor b.v. toekomstige verkoop.

Het bestuur vraagt zich af wat er tegenover staat om te transformeren. J Dit wordt in het streefbeeld bepaald. Hierin zit de kostenraming en taxatie van het park, uitgevoerd door het park en door de gemeente afzonderlijk.

Er is volgens J een grote groep lang verhuurders. Dit zorgt er in sommige gevallen voor dat het onderhoud aan de bungalow achterstallig is. Voorbeelden voor huurders zijn: Arbeidsmigranten, lange tijd huurders (1 a 2 jaar), mensen die tussen woningen zitten.

Bestuur: Onze situatie is uniek te noemen. Wij zijn een park waar een aantal bungalows staan met perceelgebonden woonbestemming, een aantal eigenaren een persoonsgebonden woonbestemming hebben, eigenaren die het als een investering hebben en verhuren en een kleine groep die het recreatief voor eigen gebruik hebben.

De samenstelling van ons park zal het transitie proces niet vereenvoudigen. Er zitten veel uitdagingen in.

J heeft gehoord dat er ZKA tools aanwezig zijn om onderverhuur aan te kunnen pakken. Zij zou graag deze tools willen ontvangen. J gaat deze aan haar doorsturen.

J Is het mogelijk om het bouwbesluit te ontvangen waarin omschreven wordt waar de bungalows aan moeten voldoen indien zij transformeren van recreatie naar woon bestemming?

J meldt dat dit recentelijk is geïnventariseerd en in April 2021 gaan we dit op een park toepassen.

Het bevat niet zoveel zaken maar denk aan brandwerende materialen, vooral bij de dakscheidingen van de geschakelde bungalows.

De gemeente heeft deze lijst al beschikbaar. J geeft akkoord om de lijst aan het bestuur op te sturen zodat zij hiermee vooruit kunnen richting de leden. J zorgt dat deze verstuurd wordt.

Er wordt voorgesteld een gezamenlijke brief op te stellen voor de leden namens het bestuur en de gemeente Coevorden. Dit wordt een goed initiatief genoemd en het bestuur zal een stuk schrijven en dit aan J versturen zodat hij namens de gemeente toevoegingen kan plaatsen. J Brief zou kunnen vragen hoe het gedragen wordt door de eigenaren. J merkt op dat de brief beide logo's bevat, van park en gemeente. Graag ook de QuickScan bij de brief toevoegen.

Er moet ook het doel in benoemd worden van de transitie inclusief de aanleiding van de gesprekken.

Actie: J schrijft document namens bestuur en stuurt op.

Procesovereenkomst:

Doel van dit document is bewustwording. J kan zich voorstellen dat het document afschrikt. Het is een hulp middel en hoeft niet gebruikt te worden.

Het bestuur vind het document juridisch overkomen met eenzijdige verplichtingen waar veel nadruk op de financiën gelegd wordt.

J vraag aan J of het document echt nodig is om door te gaan. J Het werkt twee kanten op en is een goede basis voor de gesprekken.

De wethouder is ook aangehaakt en is blij als er duidelijkheid is aangaande het transitie proces.

De gemeente wil het park naar wonen transformeren.

Voorstel van orde: Komende weken inventariseren waar de vragen en vraagtekens zijn. Deze graag stellen voor de volgende vergadering over 2 weken.

J Is het mogelijk dat J een paar collega parken aangeeft die wij als bestuur kunnen benaderen voor informatie en ervaringen?

J denkt aan Hunzepark maar zal vragen of er parken zijn die hieraan mee willen werken. Hij komt hierop terug.

J kaart de frequentie van de vergaderingen aan. Bij met name raadplegingen van de leden is meer tijd nodig. J begrijpt dit maar op dit moment is het beter in dit tempo door te gaan. We hebben nog genoeg onderwerpen die behandeld kunnen worden zonder toestemming van de leden. Voor de volgende keer staat de brief naar de leden en de procesovereenkomst op de agenda.

J kaart de belangrijkheid van een actorenanalyse aan. Hierin wordt gekeken naar de haalbaarheid, de risico's van eventueel mislukken, waar liggen de belangen en wie zou willen transformeren.

Het bestuur zou graag hulp willen hebben voor het bestrijden van de onderverhuur. J geeft aan dat de gemeente hiermee bezig is.

J geeft duidelijk aan dat wij de huurders niet willen weren, maar wel de tussen personen. We zien de onderverhuur alleen maar toenemen en willen dit tegengaan.

J vraagt of de kwaliteit kaarten beschikbaar kunnen zijn. J wil eerst duidelijkheid of we goed bezig zijn in de huidige samenstelling. Dit zal aan de leden gevraagd moeten worden.

Iedereen bedankt voor de bijdrage aan deze vergadering.

De volgende vergadering is op vrijdag 19 maart 2021 om 13:30 in de middag.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Dalerstraat 38^b
7843 PE Erm
Telefoon (0591) 564036
KvK Meppel nr. 04025965
IBAN [REDACTED] ^J
[\[REDACTED\]@bungalowparkermierzand.nl](mailto:[REDACTED]@bungalowparkermierzand.nl)
www.bungalowparkermierzand.nl

Datum: 13 maart 2021
Aan: [REDACTED] ^J [REDACTED] ^J
Van: Bestuur CVErmerzand u.a.

Onderwerp: Procesovereenkomst tussenstap 1

Artikel 1 de punten 1.1, 1.2, 1.3

Punten k en l worden de posities in het proces omschreven en blijkt dat er verschillende rollen zijn waarop wij als park geen invloed kunnen uitoefenen bijv. de planologische en de omgevingsrechtelijke aspecten. Hier zit de gemeente en de provincie voorop de bok, dus zal het vroeg in het proces duidelijk moeten zijn wat deze partijen precies voor ogen hebben met ons park. Dat moet zo snel als mogelijk duidelijk zijn bij het streefbeeld onzerzijds.

Artikel 2

Nergens is sprake van een artikel waarin de gemeente aangeeft welk bedrag zij van plan is te steken in de evt. waardevermeerdering van het park. En het zou de gemeente/provincie prijzen als ze daar ook duidelijk in waren want het is voor deze partijen toch ook fijn als er een kroonjuweel in de gemeente is.

Artikel 3

In dit artikel samen met artikel 4 wordt nog eens explicet ingegaan op het kostenaspect. De uitwerking van artikel 3 volgt dan in artikel 4 en ligt het streefbeeld en het kostenplaatje voor.

In dit en vorige artikel wordt beschreven dat als de kosten de waardestijging overschrijden, het streefbeeld hierop aangepast moet worden zodat er minder kosten ontstaan. Er wordt tevens gesproken over de interne kosten aan de zijde van de gemeente. Omdat al eerder vermeld is dat de kosten voor het park zijn, over welke interne kosten wordt dan gesproken?

Artikel 5.2.

Hierin wordt duidelijk dat een eenzijdig uitstappen mogelijk is, wel zullen dan de eigen kosten door het park gedragen moeten worden. Maar er is geen sprake van boeteverplichting bij stoppen.

Artikel 5.4

Bij 2de aandachtsstreepje wordt dit uitstappen nog eens uitgewerkt. Het geheel overziende blijft de vraag staan welk voordeel heeft het park bij het aangaan van deze overeenkomst en kan het ook zonder deze overeenkomst werken aan de transitie of komt dan de vraag naar voren dat de gemeente volledig vrij spel heeft om ja, respectievelijk nee te zeggen tegen voorstellen onzerzijds, omdat er geen gemeenschappelijk aangegane wederzijdse verplichting voor ligt. Het is voor het bestuur van belang hier haar positie in dit proces te bepalen en duidelijk te omkaderen.

Bestuur CVErmerzand u.a.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Telefoon (0591) 564036
KvK Meppel nr. 04025965
IBAN [REDACTED] J
[REDACTED] J @bungalowparkmerzand.nl
www.bungalowparkmerzand.nl

Datum: 13 maart 2021
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J
Van: Bestuur CVErmerzand u.a.

Onderwerp: Procesovereenkomst tussenstap 1

Artikel 1 de punten 1.1, 1.2, 1.3

Punten k en l worden de posities in het proces omschreven en blijkt dat er verschillende rollen zijn waarop wij als park geen invloed kunnen uitoefenen bijv. de planologische en de omgevingsrechtelijke aspecten. Hier zit de gemeente en de provincie voorop de bok, dus zal het vroeg in het proces duidelijk moeten zijn wat deze partijen precies voor ogen hebben met ons park. Dat moet zo snel als mogelijk duidelijk zijn bij het streefbeeld onzerzijds.

Artikel 2

Nergens is sprake van een artikel waarin de gemeente aangeeft welk bedrag zij van plan is te steken in de evt. waardevermeerdering van het park. En het zou de gemeente/provincie prijzen als ze daar ook duidelijk in waren want het is voor deze partijen toch ook fijn als er een kroonjuweel in de gemeente is.

Artikel 3

In dit artikel samen met artikel 4 wordt nog eens explicet ingegaan op het kostenaspect. De uitwerking van artikel 3 volgt dan in artikel 4 en ligt het streefbeeld en het kostenplaatje voor.

In dit en vorige artikel wordt beschreven dat als de kosten de waardestijging overschrijden, het streefbeeld hierop aangepast moet worden zodat er minder kosten ontstaan. Er wordt tevens gesproken over de interne kosten aan de zijde van de gemeente. Omdat al eerder vermeld is dat de kosten voor het park zijn, over welke interne kosten wordt dan gesproken?

Artikel 5.2.

Hierin wordt duidelijk dat een eenzijdig uitstappen mogelijk is, wel zullen dan de eigen kosten door het park gedragen moeten worden. Maar er is geen sprake van boeteverplichting bij stoppen.

Artikel 5.4

Bij 2de aandachtsstreepje wordt dit uitstappen nog eens uitgewerkt. Het geheel overziende blijft de vraag staan welk voordeel heeft het park bij het aangaan van deze overeenkomst en kan het ook zonder deze overeenkomst werken aan de transitie of komt dan de vraag naar voren dat de gemeente volledig vrij spel heeft om ja, respectievelijk nee te zeggen tegen voorstellen onzerzijds, omdat er geen gemeenschappelijk aangegane wederzijdse verplichting voor ligt. Het is voor het bestuur van belang hier haar positie in dit proces te bepalen en duidelijk te omkaderen.

Bestuur CVErmerzand u.a.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Telefoon (0591) 564036
KvK Meppel nr. 04025965
IBAN [REDACTED] J
[REDACTED] J @bungalowparkmerzand.nl
www.bungalowparkmerzand.nl

Datum: 13 maart 2021
Aan: [REDACTED] J [REDACTED] J
Van: Bestuur CVErmerzand u.a.

Onderwerp: Procesovereenkomst tussenstap 1

Artikel 1 de punten 1.1, 1.2, 1.3

Punten k en l worden de posities in het proces omschreven en blijkt dat er verschillende rollen zijn waarop wij als park geen invloed kunnen uitoefenen bijv. de planologische en de omgevingsrechtelijke aspecten. Hier zit de gemeente en de provincie voorop de bok, dus zal het vroeg in het proces duidelijk moeten zijn wat deze partijen precies voor ogen hebben met ons park. Dat moet zo snel als mogelijk duidelijk zijn bij het streefbeeld onzerzijds.

Artikel 2

Nergens is sprake van een artikel waarin de gemeente aangeeft welk bedrag zij van plan is te steken in de evt. waardevermeerdering van het park. En het zou de gemeente/provincie prijzen als ze daar ook duidelijk in waren want het is voor deze partijen toch ook fijn als er een kroonjuweel in de gemeente is.

Artikel 3

In dit artikel samen met artikel 4 wordt nog eens explicet ingegaan op het kostenaspect. De uitwerking van artikel 3 volgt dan in artikel 4 en ligt het streefbeeld en het kostenplaatje voor.

In dit en vorige artikel wordt beschreven dat als de kosten de waardestijging overschrijden, het streefbeeld hierop aangepast moet worden zodat er minder kosten ontstaan. Er wordt tevens gesproken over de interne kosten aan de zijde van de gemeente. Omdat al eerder vermeld is dat de kosten voor het park zijn, over welke interne kosten wordt dan gesproken?

Artikel 5.2.

Hierin wordt duidelijk dat een eenzijdig uitstappen mogelijk is, wel zullen dan de eigen kosten door het park gedragen moeten worden. Maar er is geen sprake van boeteverplichting bij stoppen.

Artikel 5.4

Bij 2de aandachtsstreepje wordt dit uitstappen nog eens uitgewerkt. Het geheel overziende blijft de vraag staan welk voordeel heeft het park bij het aangaan van deze overeenkomst en kan het ook zonder deze overeenkomst werken aan de transitie of komt dan de vraag naar voren dat de gemeente volledig vrij spel heeft om ja, respectievelijk nee te zeggen tegen voorstellen onzerzijds, omdat er geen gemeenschappelijk aangegane wederzijdse verplichting voor ligt. Het is voor het bestuur van belang hier haar positie in dit proces te bepalen en duidelijk te omkaderen.

Bestuur CVErmerzand u.a.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

SAMENVATTING TRANSITIE VERGADERING 4 CVE VVPD GC

Datum: 19 maart 2021

Aanwezig:

J
J
J
J
J
J
J

Locatie: Teams

Opening door J

Agenda punten:

- Opmerkingen over de procesovereenkomst
- Gemeenschappelijke brief voor de leden Ermerzand.

Verslag vorige vergadering:

Het is een prima verslag, goed weergegeven wat is besproken. Er zijn geen aanvullingen op opmerkingen van de aanwezigen. Notulen goed gekeurd.

Opmerkingen over de procesovereenkomst.

Het bestuur heeft een paar kanttekeningen opgestuurd waarop J en J hebben gereageerd.

Om communicatie problemen te voorkomen wil J graag dat stukken in het vervolg naar zijn Coevorden account email adres gestuurd moeten worden.

Met betrekking tot de communicatie met het bestuur van Ermerzand wordt afgesproken dat dit via het email adres van het secretariaat gaat lopen. De secretaris zorgt voor de interne distributie.

Procesovereenkomst:

Vanwege tijdgebrek door sommige leden van het bestuur wordt besloten dit punt door te schuiven naar de volgende vergadering. J zal dan ook 2 andere gemeente ambtenaren uitnodigen die ook betrokken zijn bij het transitie proces.

Door het bestuur wordt aangegeven dat de huidige frequentie van vergaderen erg hoog ligt. Gezien de werkweek van sommige bestuursleden is de last te hoog en komt men niet toe aan het lezen van de stukken of het maken van notulen. Voorstel om de vergaderingen 1 maal per 3 weken te houden in plaats van 2. Dit wordt akkoord bevonden.

J Het ondertekenen van de procesovereenkomst kan pas na overleg met de leden.

J Dat is ook de afspraak. Ik constateer dat we er gelukkig allemaal open in staan. J is aanwezig om het proces te begeleiden en in te grijpen als er zaken worden benoemd die niet correct zijn.

J Stelt vast dat het bestuur heeft gereageerd op de procesovereenkomst. Zowel J als J hebben daar inhoudelijke reacties op gegeven.

Er wordt besloten dat eerst de gemeenschappelijke brief naar de leden wordt verstuurd alvorens de procesovereenkomst wordt voorgelegd aan de leden.

Gemeenschappelijke brief Bestuur Ermerzand en Gemeente Coevorden:

Als eerste wordt geconstateerd dat het initiatief voor permanente bewoning door een kleine groep leden van de vereniging Ermerloo is gedaan. Hierbij zijn zeker niet alle leden van de CV betrokken geweest.

SAMENVATTING TRANSITIE VERGADERING 4 CVE VVPD GC

In 2015 heeft de gemeenteraad besloten onderzoek te doen naar permanente bewoning voor het park Ermerzand onder de voorwaarde, 1 park 1 functie. Er wordt door het bestuur opgemerkt dat hierdoor andere vormen niet mogelijk zijn. Op andere parken wordt de transformatie anders benaderd.

J: Er is normaliter een overgangsperiode. Uiteindelijk moet er wel een keuze gemaakt worden. Het model waarbij de woonbestemming wordt toegewezen bij verkoop (einde recreatie) wordt meer toegepast.
J: zal dit uit het concept verwijderen.

J: geeft aan dat perceelgebonden beschikkingen onderdeel zijn van het nu geldende bestemmingsplan.

J: weet niet precies wat er met Ermerloo bedoeld wordt. Hierover wordt uitleg gegeven door het bestuur. J: gaat hiermee aan het werk.

In het archief van de gemeente Coevorden zijn documenten beschikbaar uit 2017 waarvanuit het park Ermerzand aan de gemeente Coevorden is verzocht permanente bewoning toe te staan.

In de huidige brief zal er niet verder uitgeweid worden over die situatie. Wat betreft het huidige bestuur is iedereen welkom op het park, dus niet alleen ouderen.

J: De eigenaren zullen baat hebben bij de transformatie omdat het een meerwaarde met zich meebrengt. De woning zal in waarde stijgen almede de grond. Daartegenover staat dat er geïnvesteerd moet worden om de transformatie te realiseren.

Er staat in de procesovereenkomst dat het streefplan aangepast moet worden als de te maken kosten hoger zijn dan de waardestijging of baten van het park. Met andere woorden, het streefplan is in die situatie economisch niet uitvoerbaar en zal gekken moeten worden hoe het dan wel rendabel gemaakt kan worden.

Bestuur: Belangrijk dat we richting de leden een indicatie kunnen geven wat de te verwachten waardestijging is en wat daarvoor betaald moet worden. Zonder deze indicatie verwacht het bestuur dat eigenaren minder snel geneigd zullen zijn mee te gaan in het transitie proces.

J: In het transformatie proces zal een taxatie gaan plaatsvinden die gebaseerd is op het recht om op het park te mogen wonen.

J: vraagt of de gemeenschappelijke functies ook genoemd zijn. Bestuur: Nee dat is nu niet benoemd maar ook dit zal aangegeven moeten worden in het verdere verloop van de transitie. Zij kunnen namelijk andere bestemming gaan krijgen.

Er wordt gepaald wat de drie belangrijkste punten uit de QuickScan zijn:

1ste punt: Wat heb ik eraan?

2de: Wat kost het mij?

3de: Wat levert het mij op?

J: waarbij punt 3 niet alleen de meerwaarde een onderdeel is, maar ook het recht om er te wonen, een stuk zekerheid voor de toekomst.

J: Is het niet zo dat de gemeenschappelijke functies geen meerwaarde voor de gemeente zijn?

J: het klopt dat de provincie spreekt over kwaliteitsimpulsen en dat b.v. het zwembad als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden. Wat jullie park anders maakt dan de meeste andere parken zijn de voorzieningen die aanwezig zijn. Het zou het transformatie proces alleen maar versterken als de voorzieningen mee genomen worden voor de eigenaren of mogelijk voor de omwonenden.

J: vind het ook belangrijk om te vermelden dat het bestuur zich opwerpt om dit voor de leden te onderzoeken en daar veel tijd in te steken.

SAMENVATTING TRANSITIE VERGADERING 4 CVE VVPD GC

Er wordt nog even gesproken over het mandaat dat het bestuur heeft en vraagt. Dit zou meer in de vorm van vertrouwen moeten door aan te geven dat er met regelmaat overlegd wordt met de leden over te nemen besluiten en en resultaten van uitgevoerde onderzoeken en gesprekken.

Er wordt gekozen aan te geven dat het bestuur graag verder wil naar een duurzaam en levensvatbare functie voor Ermerzand.

Vragen zullen via het park gesteld kunnen worden. De gemeente kan dit bij [] doen.

In de brief wordt ook nog een reactie termijn opgenomen door [] J

De antwoordkaart kan digitaal opgestuurd worden, of via de antwoordenv envelop.

[] J gaat de brief aanpassen en stuurt de aangepaste versie rond.

Toelichting grondslagen

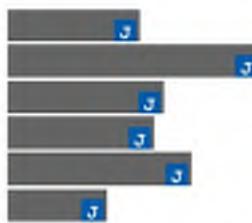
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verslag transitie vergadering 4 (19 maart 2021).

Aanwezig:



Locatie: Teams

Opening door [redacted] [redacted]

Agenda punten:

- Opmerkingen over de procesovereenkomst
- Gemeenschappelijke brief voor de leden Ermerzand.

Verslag vorige vergadering:

Het is een prima verslag, goed weergegeven wat is besproken. Er zijn geen aanvullingen op opmerkingen van de aanwezigen. Notulen goed gekeurd.

Samenvatting vorige vergadering:

Op de vraag van [redacted] of de samenvatting ook gemaakt wordt, antwoord [redacted] dat hij voornemens is dit verslag zo naar de leden te sturen. [redacted] heeft daar geen probleem mee maar wil wel eerst laten controleren of er geen ongenuineerde opmerkingen in staan. We moeten voorkomen dat er onnodig onrust ontstaat.

Opmerkingen over de procesovereenkomst.

Het bestuur heeft een paar kanttekeningen opgestuurd waarop [redacted] en [redacted] hebben gereageerd.

Van [redacted] hebben wij de opmerkingen ontvangen, echter van [redacted] is niets ontvangen.

[redacted] heeft het wel verstuurd maar is schijnbaar niet aangekomen. Hij stuurt het opnieuw vanuit het CED account. Hierbij maakt [redacted] gelijk de aantekening dat hij graag de volgende email berichten via het Coevorden account wil ontvangen.

- [redacted] merkt op dat hij graag even terug wil komen op de actiepunten van de vorige vergadering.
- De update van de QuickScan heeft hij naar iedereen opgestuurd.
 - Lijst van bouwbesluit toetsingpunten is opgestuurd naar [redacted]. Is deze ook doorgestuurd naar het bestuur?
 - Opgave contact persoon van ander park in transitie doorgestuurd naar bestuur.
 - ZKA sheet doorgestuurd.

Het blijkt dat het bouwbesluit en ZKA documenten niet zijn doorgestuurd. Dit wordt alsnog gedaan.

Voorstel is om documenten en mails in het vervolg naar het secretariaat van Ermerzand te sturen. [redacted] zorgt dan voor de interne distributie. [redacted] akkoord.

[redacted] stuurt de bouwbesluit checklist later op, er is een nieuwe versie beschikbaar.

Besloten wordt nu verder te gaan met de procesovereenkomst.

[redacted] geeft aan dat er nu geen tijd is geweest om de kanttekeningen van [redacted] en [redacted] te kunnen lezen. Hierop wordt besloten dat het behandelen van de kanttekeningen naar de volgende vergadering wordt doorgeschoven. Dan nodigt [redacted] ook een ambtenaar ruimtelijke ordening, [redacted] uit om te kunnen ondersteunen. Ook de contact persoon van de gemeente nodigt hij uit.

Bestuur geeft aan dat de frequentie van vergaderen wat te hoog ligt. Er spelen meer zaken op het park die

aandacht nodig hebben en een gedeelte van het bestuur heeft ook een normale werkweek. In de vrije uren moet er dan naar park zaken gekeken worden. Met de huidige frequentie is dat een hele opgave. Er wordt besloten de frequentie van de vergaderingen te vertragen van 2 naar eens in de 3 weken.

J Het ondertekenen van de procesovereenkomst kan pas na overleg met de leden.

J Dat is ook de afspraak. Ik constateer dat we er gelukkig allemaal open in staan. J is aanwezig om het proces te begeleiden en in te grijpen als er zaken worden benoemd die niet correct zijn.

J Stelt vast dat het bestuur heeft gereageerd op de procesovereenkomst. Zowel J als J hebben daar inhoudelijke reacties op gegeven.

De vraag van J is wat het bestuur hier mee gaat doen.

J Het lijkt ons verstandig eerst de brief aan de leden te presenteren en daarna de procesovereenkomst gaan voorleggen. Dit wordt akkoord bevonden door J en J

J wil verder met de aantekeningen van de brief en hierbij toelichting over zijn punten geven. Hij heeft echter nog niet de opmerkingen van J gelezen.

Het document met de opmerkingen wordt via teams gedeeld met de anderen.

J merkt op dat hij toegevoegd heeft dat het verzoek tot permanent wonen van het Ermerzand komt. J bevestigt dit. J geeft nog eens aan dat recreëren en permanent wonen niet samen gaan omdat de belangen anders liggen. De gemeenteraad heeft in 2015 besloten daar onderzoek naar te doen met de voorwaarde, 1 park 1 functie. In het archief van de gemeente Coevorden zijn documenten beschikbaar uit 2017 waarvan uit het park Ermerzand aan de gemeente Coevorden is verzocht permanente bewoning toe te staan. J merkt nog op dat het toen een delegatie van Ermerloo was en niet een verzoek van het gehele park. J het feit dat het er in 2015 door de gemeente een besluit is genomen over 1 park 1 functie betekent dat dat er nu geen andere vormen meer mogelijk zijn. J constateert dat dit op andere parken anders wordt benaderd. J vraagt aan J hoe dit zit. J Er is normaliter een overgangsperiode. Het is niet reëel om te stellen dat recreëren niet meer mag of kan. Er moet uiteindelijk wel een keuze gemaakt worden tussen een woonpark vorm of recreatie park. Een model waarbij de woonbestemming van een bungalow actief wordt bij verkoop (einde recreatie) wordt vaker toegepast. J akkoord, dat moet de 1 park 1 functie uit de tekst worden genomen. Er zal bepaald moeten worden welke vorm het park wenst.

J Het park Ermerzand heeft (in het algemeen) een groot belang om het permanent mogen wonen voor de toekomst te waarborgen. Is deze zin akkoord? Bestuur: akkoord.

J meldt dat hij er niet heeft ingezet dat beschikkingen ook ingetrokken kunnen worden. Dit is niet de intentie maar kan wel uitgevoerd worden. De beschikkingen zijn onderdeel van het bestemmingsplan en deze kan gewijzigd worden waarbij ook de beschikkingen kunnen komen te vervallen. Er is dan wel een situatie waarbij planschade geclaimd kan worden echter daar zit de gemeente ook niet op te wachten.

2de alinea:

J weet niet precies wat er met Ermerloo bedoeld wordt. Hierover wordt uitleg gegeven door het bestuur. J gaat hiermee aan het werk en herschrijft dit stukje.

J Er moet in jullie archief een document liggen uit 14 oktober 2017 van J waarin het verzoek tot permanent wonen wordt beschreven.

In de huidige brief zal er niet verder uitgeweid worden over die situatie. Wat betreft het huidige bestuur is iedereen welkom op het park, dus niet alleen ouderen.

J Jullie waren open in het feit over de bestuurswisselingen, ik heb daarom ook aangegeven dat de prioriteit bij de gemeente lager heeft gelegen ten aanzien van het transformatie proces.

J De eigenaren moeten zich realiseren dat het transformeren naar woonpark een meerwaarde met zich meebrengt. J dat klopt maar daar heb je niets aan als je blijft wonen, alleen bij verkoop zal dit zichtbaar zijn. Het bestuur verwacht dat de huidige eigenaren denken dat het transformeren met een

gesloten beurs kan. Dit zal echter niet het geval zijn en moet duidelijk worden.

Er staat in de procesovereenkomst dat het streefplan aangepast moet worden als de te maken kosten hoger zijn dan de waardestijging of baten van het park. Met andere woorden, het streefplan is in die situatie economisch niet uitvoerbaar en zal gekeken moeten worden hoe het dan wel rendabel gemaakt kan worden.

Bestuur: Belangrijk dat we richting de leden een indicatie kunnen geven wat de te verwachten waardestijging is en wat daarvoor betaald moet worden. Zonder deze indicatie verwacht het bestuur dat eigenaren minder snel geneigd zullen zijn mee te gaan in het transitie proces.

J In het transformatie proces zal een taxatie gaan plaatsvinden die gebaseerd is op het recht om op het park te mogen wonen.

J Staat er in de brief ook iets over de gemeenschappelijke gebouwen? Wat daar mee wordt gedaan en wat het toekomst perspectief daarvan is?

Bestuur, nee dat is nu niet genoemd. Het is belangrijk aan te geven dat ook hier een belang speelt ten aanzien van de transformatie. De openbare voorzieningen kunnen een andere bestemming gaan krijgen.

J vraag aan J wat de drie belangrijkste punten zijn uit de QuickScan.

J kan daar zo direct geen antwoord op geven.

J 1ste punt: Wat heb ik eraan? 2de: Wat kost het mij? 3de: Wat levert het mij op?

J waarbij punt 3 niet alleen de meerwaarde een onderdeel is, maar ook het recht om er te wonen, een stuk zekerheid voor de toekomst.

J Is het niet zo dat de gemeenschappelijke functies geen meerwaarde voor de gemeente zijn?

Dit staat in de QuickScan. J het klopt dat de provincie spreekt over kwaliteitsimpulsen en dat b.v. het zwembad als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden. Wat jullie park anders maakt dan de meeste andere parken zijn de voorzieningen die aanwezig zijn. Het zou het transformatie proces alleen maar versterken als de voorzieningen mee genomen worden voor de eigenaren of mogelijk voor de omwonenden.

J vindt het ook belangrijk om te vermelden dat het bestuur zich opwerpt om dit voor de leden te onderzoeken en daar veel tijd in te steken.

Er wordt nog even gesproken over het mandaat dat het bestuur heeft en vraagt. Dit zou meer in de vorm van vertrouwen moeten door aan te geven dat er met regelmaat overlegd wordt met de leden over te nemen besluiten en en resultaten van uitgevoerde onderzoeken en gesprekken.

De vragen:

Bij vraag 1 zouden we bij bezwaar graag willen weten wat het bezwaar is.

J stem: is dit toegestaan volgens de statuten? Bestuur: ja.

Vraag 2:

J De vraag over het huidige gebruik, moet die nog opgenomen worden?

Bestuur: Nee, die is al gesteld via de website.

Bij vraag 3 moet je voorkomen dat er teveel over geld wordt gesproken. Dit is namelijk nog onbekend in deze fase. De vraag wordt herschreven door J. Er zal eerst gekeken moeten worden wat er allemaal nodig is om te transformeren (als iedereen dat ondersteunt) en dan kan er een prijskaartje aan gehangen worden.

J resumeert de vragen:

Vraag 1 is belangrijk voor het bestuur om te bepalen of het CVE bestuur namens de VvE de transitie gesprekken kan voortzetten.

Vraag 3 is te bepalen voor wie de transformatie van belang is en wie er niet aan mee zouden willen werken. Wij als bestuur horen nu de mensen die een bestemming hebben dat zij graag naar een woonvorm willen. Van de andere mensen (recreatie en verhuur) hebben wij die geluiden nog niet ontvangen. Van die mensen moeten wij boven water krijgen hoe zij tegen het proces aankijken.

Vraag 4:

Wij hebben als bestuur het mandaat nodig om uitgaven te mogen doen van de leden. Het is dus van belang dat hier een bedrag genoemd wordt waarvoor het bestuur de toestemming krijgt om dit in te zetten voor de onderzoeken [J]

[J] Ik zou als eigenaar hier wantrouwend door worden. Wat gaat er dan niet bekostigd worden van dat geld, welk potje wordt daarvoor gebruikt? Je krijgt waarschijnlijk geen [J] check.

Bestuur: Nee, maar we kunnen b.v. wel vragen om toestemming te krijgen voor b.v. 5000 EURO ten behoeve van onderzoeken e.d. en dat indien meer nodig blijkt te zijn, we terug komen bij de leden voor overleg.

[J] Dit lijkt mij prima. Waar komt dit geld dan weg? [J] uit de reserves.

Met betrekking tot het stemmen: We hebben 4/5 van de leden nodig om een geldig mandaat te krijgen. Dit kan niet met een tweede stemronde worden afgedaan waar het quorum niet meer van toepassing is.

[J] Als er geen meerderheid is voor transformeren, zal de gemeente inzetten op recreëren. Moeten we daarover nog iets in de brief zetten? [J] vind dat nu nog niet nodig want het zou als een dreigement over kunnen komen. [J] We moeten vermijden dat er dreigingen worden beschreven. Het is beter de leden tot stemmen te krijgen vanuit een positieve benadering.

[J] Er zou ook aangegeven kunnen worden dat de algemene voorzieningen die nu onder het privaatrecht vallen en mogelijk gaan verschuiven naar publiekrecht, het onderhoud hieraan op hold staan zolang wij niet verder kunnen met de transformatie.

[J] zit deze toevoeging nog niet van belang. Dit is meer een feit.

Er wordt gekozen aan te geven dat het bestuur graag verder wil naar een duurzaam en levensvatbare functie voor Ermerzand.

Vragen zullen via het park gesteld kunnen worden. De gemeente kan dit bij [J] doen.

Een informatieve avond is verstandig om te melden en te organiseren.

Bestuur: We plannen een ALV op 22 mei 2021. Hierbij zouden we een een tijdvak kunnen inrichten om informatie over de transitie te geven. Zijn jullie, [J] en [J] dan beschikbaar? Beide zijn beschikbaar. [J] het gaat nog even over een principe besluit. De uiteindelijke uitvoering moet nog besproken en geregeld worden. We komen hier nog op terug.

In de brief wordt ook nog een reactie termijn opgenomen door [J]

De antwoordkaart kan digitaal opgestuurd worden, of via de antwoordenv envelop.

[J] gaat de brief aanpassen en stuurt de aangepaste versie rond.

Er zijn verder geen vragen meer.

Toelichting grondslagen

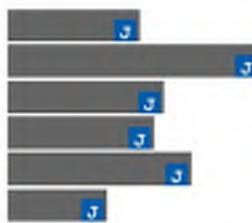
In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verslag transitie vergadering 4 (19 maart 2021).

Aanwezig:



Locatie: Teams

Opening door [redacted] [redacted]

Agenda punten:

- Opmerkingen over de procesovereenkomst
- Gemeenschappelijke brief voor de leden Ermerzand.

Verslag vorige vergadering:

Het is een prima verslag, goed weergegeven wat is besproken. Er zijn geen aanvullingen op opmerkingen van de aanwezigen. Notulen goed gekeurd.

Samenvatting vorige vergadering:

Op de vraag van [redacted] of de samenvatting ook gemaakt wordt, antwoord [redacted] dat hij voornemens is dit verslag zo naar de leden te sturen. [redacted] heeft daar geen probleem mee maar wil wel eerst laten controleren of er geen ongenuineerde opmerkingen in staan. We moeten voorkomen dat er onnodig onrust ontstaat.

Opmerkingen over de procesovereenkomst.

Het bestuur heeft een paar kanttekeningen opgestuurd waarop [redacted] en [redacted] hebben gereageerd.

Van [redacted] hebben wij de opmerkingen ontvangen, echter van [redacted] is niets ontvangen.

[redacted] heeft het wel verstuurd maar is schijnbaar niet aangekomen. Hij stuurt het opnieuw vanuit het CED account. Hierbij maakt [redacted] gelijk de aantekening dat hij graag de volgende email berichten via het Coevorden account wil ontvangen.

- [redacted] merkt op dat hij graag even terug wil komen op de actiepunten van de vorige vergadering.
- De update van de QuickScan heeft hij naar iedereen opgestuurd.
 - Lijst van bouwbesluit toetsingpunten is opgestuurd naar [redacted]. Is deze ook doorgestuurd naar het bestuur?
 - Opgave contact persoon van ander park in transitie doorgestuurd naar bestuur.
 - ZKA sheet doorgestuurd.

Het blijkt dat het bouwbesluit en ZKA documenten niet zijn doorgestuurd. Dit wordt alsnog gedaan.

Voorstel is om documenten en mails in het vervolg naar het secretariaat van Ermerzand te sturen. [redacted] zorgt dan voor de interne distributie. [redacted] akkoord.

[redacted] stuurt de bouwbesluit checklist later op, er is een nieuwe versie beschikbaar.

Besloten wordt nu verder te gaan met de procesovereenkomst.

[redacted] geeft aan dat er nu geen tijd is geweest om de kanttekeningen van [redacted] en [redacted] te kunnen lezen. Hierop wordt besloten dat het behandelen van de kanttekeningen naar de volgende vergadering wordt doorgeschoven. Dan nodigt [redacted] ook een ambtenaar ruimtelijke ordening, [redacted] uit om te kunnen ondersteunen. Ook de contact persoon van de gemeente nodigt hij uit.

Bestuur geeft aan dat de frequentie van vergaderen wat te hoog ligt. Er spelen meer zaken op het park die

aandacht nodig hebben en een gedeelte van het bestuur heeft ook een normale werkweek. In de vrije uren moet er dan naar park zaken gekeken worden. Met de huidige frequentie is dat een hele opgave. Er wordt besloten de frequentie van de vergaderingen te vertragen van 2 naar eens in de 3 weken.

J Het ondertekenen van de procesovereenkomst kan pas na overleg met de leden.

J Dat is ook de afspraak. Ik constateer dat we er gelukkig allemaal open in staan. J is aanwezig om het proces te begeleiden en in te grijpen als er zaken worden benoemd die niet correct zijn.

J Stelt vast dat het bestuur heeft gereageerd op de procesovereenkomst. Zowel J als J hebben daar inhoudelijke reacties op gegeven.

De vraag van J is wat het bestuur hier mee gaat doen.

J Het lijkt ons verstandig eerst de brief aan de leden te presenteren en daarna de procesovereenkomst gaan voorleggen. Dit wordt akkoord bevonden door J en J

J wil verder met de aantekeningen van de brief en hierbij toelichting over zijn punten geven. Hij heeft echter nog niet de opmerkingen van J gelezen.

Het document met de opmerkingen wordt via teams gedeeld met de anderen.

J merkt op dat hij toegevoegd heeft dat het verzoek tot permanent wonen van het Ermerzand komt. J bevestigt dit. J geeft nog eens aan dat recreëren en permanent wonen niet samen gaan omdat de belangen anders liggen. De gemeenteraad heeft in 2015 besloten daar onderzoek naar te doen met de voorwaarde, 1 park 1 functie. In het archief van de gemeente Coevorden zijn documenten beschikbaar uit 2017 waarvan uit het park Ermerzand aan de gemeente Coevorden is verzocht permanente bewoning toe te staan. J merkt nog op dat het toen een delegatie van Ermerloo was en niet een verzoek van het gehele park. J het feit dat het er in 2015 door de gemeente een besluit is genomen over 1 park 1 functie betekent dat dat er nu geen andere vormen meer mogelijk zijn. J constateert dat dit op andere parken anders wordt benaderd. J vraagt aan J hoe dit zit. J Er is normaliter een overgangsperiode. Het is niet reëel om te stellen dat recreëren niet meer mag of kan. Er moet uiteindelijk wel een keuze gemaakt worden tussen een woonpark vorm of recreatie park. Een model waarbij de woonbestemming van een bungalow actief wordt bij verkoop (einde recreatie) wordt vaker toegepast. J akkoord, dat moet de 1 park 1 functie uit de tekst worden genomen. Er zal bepaald moeten worden welke vorm het park wenst.

J Het park Ermerzand heeft (in het algemeen) een groot belang om het permanent mogen wonen voor de toekomst te waarborgen. Is deze zin akkoord? Bestuur: akkoord.

J meldt dat hij er niet heeft ingezet dat beschikkingen ook ingetrokken kunnen worden. Dit is niet de intentie maar kan wel uitgevoerd worden. De beschikkingen zijn onderdeel van het bestemmingsplan en deze kan gewijzigd worden waarbij ook de beschikkingen kunnen komen te vervallen. Er is dan wel een situatie waarbij planschade geclaimd kan worden echter daar zit de gemeente ook niet op te wachten.

2de alinea:

J weet niet precies wat er met Ermerloo bedoeld wordt. Hierover wordt uitleg gegeven door het bestuur. J gaat hiermee aan het werk en herschrijft dit stukje.

J Er moet in jullie archief een document liggen uit 14 oktober 2017 van J waarin het verzoek tot permanent wonen wordt beschreven.

In de huidige brief zal er niet verder uitgeweid worden over die situatie. Wat betreft het huidige bestuur is iedereen welkom op het park, dus niet alleen ouderen.

J Jullie waren open in het feit over de bestuurswisselingen, ik heb daarom ook aangegeven dat de prioriteit bij de gemeente lager heeft gelegen ten aanzien van het transformatie proces.

J De eigenaren moeten zich realiseren dat het transformeren naar woonpark een meerwaarde met zich meebrengt. J dat klopt maar daar heb je niets aan als je blijft wonen, alleen bij verkoop zal dit zichtbaar zijn. Het bestuur verwacht dat de huidige eigenaren denken dat het transformeren met een

gesloten beurs kan. Dit zal echter niet het geval zijn en moet duidelijk worden.

Er staat in de procesovereenkomst dat het streefplan aangepast moet worden als de te maken kosten hoger zijn dan de waardestijging of baten van het park. Met andere woorden, het streefplan is in die situatie economisch niet uitvoerbaar en zal gekeken moeten worden hoe het dan wel rendabel gemaakt kan worden.

Bestuur: Belangrijk dat we richting de leden een indicatie kunnen geven wat de te verwachten waardestijging is en wat daarvoor betaald moet worden. Zonder deze indicatie verwacht het bestuur dat eigenaren minder snel geneigd zullen zijn mee te gaan in het transitie proces.

J In het transformatie proces zal een taxatie gaan plaatsvinden die gebaseerd is op het recht om op het park te mogen wonen.

J Staat er in de brief ook iets over de gemeenschappelijke gebouwen? Wat daar mee wordt gedaan en wat het toekomst perspectief daarvan is?

Bestuur, nee dat is nu niet genoemd. Het is belangrijk aan te geven dat ook hier een belang speelt ten aanzien van de transformatie. De openbare voorzieningen kunnen een andere bestemming gaan krijgen.

J vraag aan J wat de drie belangrijkste punten zijn uit de QuickScan.

J kan daar zo direct geen antwoord op geven.

J 1ste punt: Wat heb ik eraan? 2de: Wat kost het mij? 3de: Wat levert het mij op?

J waarbij punt 3 niet alleen de meerwaarde een onderdeel is, maar ook het recht om er te wonen, een stuk zekerheid voor de toekomst.

J Is het niet zo dat de gemeenschappelijke functies geen meerwaarde voor de gemeente zijn?

Dit staat in de QuickScan. J het klopt dat de provincie spreekt over kwaliteitsimpulsen en dat b.v. het zwembad als een kwaliteitsimpuls gezien kan worden. Wat jullie park anders maakt dan de meeste andere parken zijn de voorzieningen die aanwezig zijn. Het zou het transformatie proces alleen maar versterken als de voorzieningen mee genomen worden voor de eigenaren of mogelijk voor de omwonenden.

J vindt het ook belangrijk om te vermelden dat het bestuur zich opwerpt om dit voor de leden te onderzoeken en daar veel tijd in te steken.

Er wordt nog even gesproken over het mandaat dat het bestuur heeft en vraagt. Dit zou meer in de vorm van vertrouwen moeten door aan te geven dat er met regelmaat overlegd wordt met de leden over te nemen besluiten en en resultaten van uitgevoerde onderzoeken en gesprekken.

De vragen:

Bij vraag 1 zouden we bij bezwaar graag willen weten wat het bezwaar is.

J stem: is dit toegestaan volgens de statuten? Bestuur: ja.

Vraag 2:

J De vraag over het huidige gebruik, moet die nog opgenomen worden?

Bestuur: Nee, die is al gesteld via de website.

Bij vraag 3 moet je voorkomen dat er teveel over geld wordt gesproken. Dit is namelijk nog onbekend in deze fase. De vraag wordt herschreven door J. Er zal eerst gekeken moeten worden wat er allemaal nodig is om te transformeren (als iedereen dat ondersteunt) en dan kan er een prijskaartje aan gehangen worden.

J resumeert de vragen:

Vraag 1 is belangrijk voor het bestuur om te bepalen of het CVE bestuur namens de VvE de transitie gesprekken kan voortzetten.

Vraag 3 is te bepalen voor wie de transformatie van belang is en wie er niet aan mee zouden willen werken. Wij als bestuur horen nu de mensen die een bestemming hebben dat zij graag naar een woonvorm willen. Van de andere mensen (recreatie en verhuur) hebben wij die geluiden nog niet ontvangen. Van die mensen moeten wij boven water krijgen hoe zij tegen het proces aankijken.

Vraag 4:

Wij hebben als bestuur het mandaat nodig om uitgaven te mogen doen van de leden. Het is dus van belang dat hier een bedrag genoemd wordt waarvoor het bestuur de toestemming krijgt om dit in te zetten voor de onderzoeken [J]

[J] Ik zou als eigenaar hier wantrouwend door worden. Wat gaat er dan niet bekostigd worden van dat geld, welk potje wordt daarvoor gebruikt? Je krijgt waarschijnlijk geen [J] check.

Bestuur: Nee, maar we kunnen b.v. wel vragen om toestemming te krijgen voor b.v. 5000 EURO ten behoeve van onderzoeken e.d. en dat indien meer nodig blijkt te zijn, we terug komen bij de leden voor overleg.

[J] Dit lijkt mij prima. Waar komt dit geld dan weg? [J] uit de reserves.

Met betrekking tot het stemmen: We hebben 4/5 van de leden nodig om een geldig mandaat te krijgen. Dit kan niet met een tweede stemronde worden afgedaan waar het quorum niet meer van toepassing is.

[J] Als er geen meerderheid is voor transformeren, zal de gemeente inzetten op recreëren. Moeten we daarover nog iets in de brief zetten? [J] vind dat nu nog niet nodig want het zou als een dreigement over kunnen komen. [J] We moeten vermijden dat er dreigingen worden beschreven. Het is beter de leden tot stemmen te krijgen vanuit een positieve benadering.

[J] Er zou ook aangegeven kunnen worden dat de algemene voorzieningen die nu onder het privaatrecht vallen en mogelijk gaan verschuiven naar publiekrecht, het onderhoud hieraan op hold staan zolang wij niet verder kunnen met de transformatie.

[J] zit deze toevoeging nog niet van belang. Dit is meer een feit.

Er wordt gekozen aan te geven dat het bestuur graag verder wil naar een duurzaam en levensvatbare functie voor Ermerzand.

Vragen zullen via het park gesteld kunnen worden. De gemeente kan dit bij [J] doen.

Een informatieve avond is verstandig om te melden en te organiseren.

Bestuur: We plannen een ALV op 22 mei 2021. Hierbij zouden we een een tijdvak kunnen inrichten om informatie over de transitie te geven. Zijn jullie, [J] en [J] dan beschikbaar? Beide zijn beschikbaar. [J] het gaat nog even over een principe besluit. De uiteindelijke uitvoering moet nog besproken en geregeld worden. We komen hier nog op terug.

In de brief wordt ook nog een reactie termijn opgenomen door [J]

De antwoordkaart kan digitaal opgestuurd worden, of via de antwoordenv envelop.

[J] gaat de brief aanpassen en stuurt de aangepaste versie rond.

Er zijn verder geen vragen meer.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



J
Telefoon (0591) 564036
KvK Meppel nr. 04025965
IBAN [REDACTED] J
[\[REDACTED\]@bungalowparkmerzand.nl](mailto:[REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl)
www.bungalowparkmerzand.nl

Datum: Juni 2021

Betreft: Voorzieningen park Ermerzand

In verband met het transitie proces van ons park Ermerzand is een inventarisatie van de gemeenschappelijke functies op het park van belang.

Hier voor is door Vitale Vakantie Parken Drenthe een ervaringsdeskundige gevonden die ons hierbij wilt helpen.

Het betreft hier de volgende onderdelen:

1. Speeltuin voor kinderen.
2. Centrum gebouw.
3. Receptie gebouw.
4. Wasserette.
5. Horeca faciliteit (niet actief in gebruik).
6. Zwembad met middel groot en klein bad.
7. Tennisbanen (2 stuks).
8. Meerhuis (oud beheerders woning, nu in verhuur).
9. Fitness ruimte.

Functie:

1. De speeltuin wordt door de kinderen gebruikt die op het park aanwezig zijn.
2. Het centrum gebouw is een ruimte waar wij normaliter de ALV vergaderingen houden, vrijdag namiddag een soort huiskamer activiteit hebben, er een biljart club actief is. De afgelopen periode is hij ook voor thuiswerkers ingezet om rustig te kunnen werken. In het centrum gebouw is ook een keuken aanwezig met apparatuur maar dit kan niet gebruikt worden (verzekering technisch).
3. De receptie is in de ochtend aanwezig en verzorgt de administratie, post en pakketten.
4. De wasserette is voorzien van een wasmachine en 2 drogers waarvan er 1 al reeds lange tijd defect is.
Er wordt door een paar mensen gebruik van gemaakt.
5. Zie punt 2.
6. Het zwembad heeft 2 baden. Er is vanuit de eigenaren belangstelling om dit open te hebben voor hun dagelijkse inspanning.
7. Er is een tennisclub actief voor de eigenaren.
8. Het Meerhuis is een accommodatie waar meerdere families een vakantie kunnen vieren. Het Meerhuis wordt verhuurd via de receptie. Vroeger was dit de beheerders woning.
9. De fitness ruimte voorziet in een paar toestellen om het lichaam te trainen.

Het bestuur.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

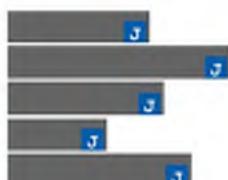
Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Verslag Transitie vergadering 13 september 2021.

Datum: 13 september 2021

Plaats: **Teams:**

Aanwezig:



Onderwerp: Informatieochtend op 25 september 2021

J vertelde dat hij een telefonisch overleg heeft gehad met J waarin hij zijn excuses heeft aangeboden. J was bezig met de gebiedsvisie en een andere afdeling met de vereenvoudiging. Hij heeft zich niet gerealiseerd dat hij ons daarbij moest betrekken. Toen de wethouder een interview heeft gegeven had dat eigenlijk betrekking over de andere parken maar de verslaggever heeft Ermerzand daaraan gekoppeld. We hebben dat geanalyseerd en er bleken zeker 15 fouten in te staan alsmede dat er zaken gekoppeld werden die zeer ongelukkig waren. Wij waren er niet blij mee maar kunnen ons ook voorstellen dat eigenaren hier heftig op gereageerd hebben. Het bericht was niet geredigeerd door ons. Hij biedt nogmaals zijn excusus aan.

J Wij snappen dat de gemeente een kader wil opzetten. Dan komt er een interview van de wethouder waarin standpunten worden aangegeven. Als we dan vervolgens kijken bij de gemeente wat er bekend is, komen we tot de conclusie dat er al vergaderingen zijn geweest bij de gemeente waarbij zaken ten aanzien van het gebied zijn besproken. Ook dat er een onderzoek is geweest en dat deze is gedeeld met de bewoners etc. En daar weten wij niets van, onze leden kunnen dat ook lezen en worden dan wantrouwend wat het proces en het mandaat voor verdere stappen niet ten goede komt.

J het is prima dat vanuit het park gereageerd is richting de raadsleden maar we moeten ons realiseren dat het een beleidsstuk is voor alle parken, niet alleen voor Ermerzand.

J Er wordt in het stuk ook gesproken over criminaliteit en dat staat onder Emerzand terwijl dit mogelijk voor een ander park bedoeld is. Het voelt er slecht aan.

Dank je wel voor de uitleg en de excuses zijn geaccepteerd door het bestuur.

- vraagt aan - of hij een locatie heeft voor de te houden informatie ochtend.

- meent zich te herinneren dat we afgesproken hadden dat we dat op het park zouden houden.

J Vanwege de Corona maatregelen zouden we dan te weinig mensen kunnen huisvesten, vandaar dat we naar een andere locatie zouden uitkijken. Er wordt aangegeven dat het park een optie heeft genomen bij het zalencentrum Wielens te Noord-Sleen. **J** geeft akkoord om dit te boeken en gaat kijken of de gemeente kan bijdragen in de kosten.

gaat de zaal bevestigen en zorgt dat er een beamer en geluid installatie beschikbaar is.

 Wie is de uitnodigende partij?

Het bestuur geeft aan als toehoorder in de zaal te zitten. Zij gaan naar de leden luisteren die vragen e.d. zullen gaan stellen.

De voorgestelde dagvoorzitter zal de introductie doen en de gesprekken daarna in goede banen leiden. De verantwoording voor de informatie ligt bij VVVPD en de gemeente.

J is het daar niet helemaal mee eens. Hij ziet liever dat het bestuur de informatie ochtend opent en hierop het wordt aan de dagvoorzitter of gespreksleider gegeft.

concept

Bestuur gaat akkoord, [J] en/of [J] doen de opening van deze ochtend. Wie de gespreksleider gaat zijn is nog onbekend.

[J] denkt hierover na; hij heeft wel een idee namelijk iemand van een ander park die al met deze materie bekend is. Hij komt hierop terug.

De uitnodiging aan de leden wordt door het park gedaan waarin aangegeven wordt dat de informatie verstrekt wordt door VVPD en de gemeente Coevorden.

[J] neemt [J] mee (programma manager), zij gaat in de zaal zitten.

Agenda:

De VVPD doet een presentatie over het transitie proces en de daarbij behorende stappen.

Hierin zal ook duidelijk worden waar Ermerzand nu staat in dit proces.

Tevens zal de QuickScan worden behandeld.

Gemeente Coevorden zal hun standpunt en visie bespreken.

[J] Er wordt met regelmaat gevraagd wie de initiatiefnemer is.

Er is een pilot project Ermerloo geweest waarbij een paar eigenaren het initiatief hebben genomen bij de gemeente Coevorden het gesprek aan te gaan over permanente bewoning. Dit was met goedkeuring van het bestuur en ALV maar moet niet gezien worden als initiatief van het park.

[J] zegt dat de gemeente niet actief in gesprek met parken die niet willen transformeren. Hij zegt hiermee dat het initiatief van het park moet zijn gekomen.

[J] Het klopt dat er vragen omtrent permanente bewoning bij de gemeente zijn gedaan. Dit was voordat VVPD opgezet is. Toen VVPD opgezet is vanuit de provincie, is er een inventarisatie geweest bij de gemeenten welke parken in aanmerking kwamen voor transitie. Vanuit die lijst is toen contact opgenomen met Ermerzand om verder hierover te praten.

Met betrekking tot de vereenvoudiging: De waarde betreft de grond en niet de opstellen. De waarde zal bepaald worden middels een taxatie. [J] de grond is eigendom van het park en niet van de gemeente. Dit zal meegenomen moeten worden in de afweging over vereenvoudiging omdat veel leden voor het afkopen van de erfachter al diepe schulden hebben moeten maken en niet nogmaals met kosten opgezadeld willen worden met betrekking tot meerwaarde en afdracht. Uit de commissievergadering bleek wel dat men denkt dat de eigenaren er rijk van worden als de grond meer waard is, echter komt dat geld pas vrij bij verkoop. Daarbij is het gemeenschappelijk deel een groot perceel wat niet verkocht kan worden.

[J] is zich bewust dat er veel vragen zullen zijn die pas beantwoord kunnen worden als we in het vervolg traject gaan.

[J] Er is een beeld bij de commissieleden dat er een hoop geld te halen is op het park, dat moet worden bijgesteld. [J] de wethouder heeft daarop gezegd dat de eigenaren wel voordeel moeten zien anders heeft het hele proces geen waarde.

[J] Het moet duidelijk zijn dat we 3 categorieën eigenaren hebben.

- Eigenaren die recreatief de eigen woning gebruiken
- Eigenaren die de woning verhuren (kort of lang)
- Eigenaren die permanent wonen.

[J] stelt voor de presentatie aan te passen en deze voor de 25ste nog met elkaar door te nemen.

Dit wordt akkoord bevonden. Hij wil ook de presentatie op de tafels in papier vorm beschikbaar stellen zodat de leden aantekening kunnen maken.

[J] stelt ook voor de info-ochtend op te nemen zodat deze later beschikbaar zou kunnen zijn voor de leden die niet aanwezig konden zijn.

[J] Zijn er op het park grote groepen die het transformeren niet zien zitten?

[J] Er zijn geen grote groepen meer. We hebben wel de verschillende categorieën van eigenaren die zo hun eigen belang hebben in het transformeren. Bijvoorbeeld de investeerders die verhuren zullen niet direct de meerwaarde hoeven te zien van permanente bewoning.

concept

J De gemeente ziet lang verhuur ook als permanente bewoning en niet als recreatie. Er moet door de leden kleur bekend worden. Een mix van recreatie en permanente bewoning blijkt in de praktijk niet te werken.

J Er zijn echter ook voorbeelden dat de stelling 1 park, 1 functie het proces van transitie niet ten goede komt.

J Op het park is de stemming van de leden dat men graag op het park woont en dat een meerwaarde gezien wordt in het betrekken van het dorp Erm.

J geeft aan dat hij een gesprek met Dorpsbelangen Erm heeft op 20 september J

J We hebben toenadering tot de andere parken gezocht maar daar blijkt geen enkele belangstelling te zijn voor een gesprek met ons.

J bevestigt dit. Het lijkt dat de andere parken geen gemeenschappelijk belang meer zien maar sterk individueel opereren.

De datum voor het volgende overleg aangaande de presentatie wordt vastgesteld op 23 september om 17:00 uur.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

concept

Verslag transitie informatie bijeenkomst.

Datum: 25 september 2021

Locatie: Wielens, Noord-Sleen

Gastspakers: **J** (Gemeente Coevorden)

J (VVPD)

Aanwezig: ca. 55 mensen inclusief bestuur CVE.

Opening.

J (**J** voorzitter CVE) heet iedereen welkom. Hij stelt de 2 sprekers van vandaag voor aan de bezoekers te weten:

- **J** namens de gemeente Coevorden
- **J** van Vitale Vakantie Parken Drenthe.

De microfoons in de zaal zijn bedoeld voor verduidelijking vragen.

Er wordt duidelijk gemaakt dat er vragen kaarten op de tafels liggen die gebruikt kunnen worden om vragen te stellen. Deze zullen opgehaald worden en indien dat kan, ook tijdens deze informatie bijeenkomst beantwoord worden. Als dat niet direct mogelijk is, zullen de vragen inclusief de antwoorden later bij het verslag toegevoegd worden.

J

Hij stelt zich voor als project leider van transformatie binnen de gemeente Coevorden.

Als focus heeft hij de parken rond het Ermermeer.

Via een presentatie worden diverse stappen en zaken aan de orde gesteld.

J begint met de melden dat we een slechte start hebben gehad met de publicatie van het interview met de wethouder bij RTV Drenthe. Hier stonden zaken in die verkeerd waren. Het bestuur heeft hierop gereageerd met een schrijven aan de raadsleden waarin ook wat zaken niet helemaal juist zijn. In eerste instantie zouden we deze informatieochtend in juni houden maar door vakanties hebben we dit naar achteren verplaatst. En dat heeft er voor gezorgd dat de gemeente ons proces heeft ingehaald.

De gemeente Coevorden ziet het park Ermerzand als serieuze gesprekspartner.

In dit stadium is nog geen enkele beslissing genomen, wij willen samen met het park, het onderzoek naar transitie starten.

Ongeveer 3/4 jaar geleden heeft de gemeente contact opgezocht met het park om te zien of de gesprekken rond het transformeren weer opgepakt konden worden. Hierbij is de QuickScan ook weer geactualiseerd, immers dit was met een andere bestuurssamenstelling gemaakt een paar jaar terug.

De ervaring van de gemeente Coevorden is dat het hebben van verschillende functies (permanent wonen, recreatie, verhuur) op langere termijn niet goed samengaan.

Wat betreft het park en de gemeente Coevorden zitten we op 1 lijn, namelijk transformeren naar een woonwijk en de woonfunctie proberen te behouden. Daar zitten allemaal voorwaarden aan vast, zowel voor het park als voor de gemeente. Ook de consequenties die het transformeren heeft moeten meegenomen worden in de inventarisatie.

Het is daarom van belang dat we samen dit proces doorlopen en niet tegenover elkaar gaan staan.

Er zijn heel veel vragen, dat realiseren wij ons, echter op veel vragen kunnen nog geen antwoorden gegeven worden omdat we nog aan het begin van het proces staan.

J

J is transformatie adviseur bij de taskforce van VVPD.

Transitie is in de gehele provincie Drenthe actueel.

In Drenthe heeft de provincie geen top parken. Het doel van de VVPD is om de recreatieve parken op te schalen naar

concept

een hoger plan. Parken die niet meer vitaal zijn juist te helpen bij het transformeren naar een andere bestemming. Transformeren is het zoeken naar een andere bestemming voor het park dat niet meer vitaal of recreatief is. Doel is duidelijkheid te krijgen in de woonvorm op het park en een einde te maken aan mogelijk schimmige situaties. Er zijn in de provincie 30 parken waarvan er 2 binnen de gemeente Coevorden liggen.

Hierbij is niets onmogelijk. Dit proces gaat ook een tijd duren en zal niet op vandaag of morgen gereed zijn.

Vroeger was het geven van een woonbestemming op parken not-done. De provincie heeft dat beleid gewijzigd en indien de gemeente en het park met goede plannen komen dan valt er zeker te kijken naar een andere functie op dat park.

Stappenplan:

Er wordt gestreefd naar maatwerk. Niet 1 plan voor de hele provincie maar voor ieder park op maat gemaakt. Het zal vooral moeten gemaakt worden door samenwerking tussen de gemeente en het park.

De gemeente/provincie wil ook dat er kwaliteit wordt toegevoegd indien een park transformeert, de z.g.n. kwaliteitsimpuls.

Het is een blauwdruk en is bedoeld om een richting aan te geven in het proces.

Verkenning (fase 1):

Er moet duidelijk zijn wie de gesprekspartner is en welk mandaat deze partner heeft in het proces.

Hiervoor moet de partner het mandaat van de eigenaren hebben om hen te vertegenwoordigen.

Ermerzand heeft de unieke situatie dat zij buren hebben (parken) die andere functies hebben.

Ook heeft Ermerzand eigen voorzieningen die meegenomen zullen moeten worden in het bepalen van de richting die het park opgaat.

Een leidraad is de QuickScan die uitgevoerd is en door dit bestuur is goed bevonden.

Is die inventarisatie helder, volgt de tussenbesluit 1(procesovereenkomst). Dit is een intentieverklaring waarin beide partijen aangeven door te willen gaan met het proces transformeren.

Streefbeeld (fase 2):

Dit streefbeeld beschrijft de situatie van het park over b.v. 10 jaar. Hoe willen wij als eigenaren het park ontwikkeld hebben. Hier moet b.v. gekeken worden naar de wegen. Moet dit openbaar worden of blijft dat bij het park.

Is dat streefbeeld duidelijk vastgesteld kan het proces naar de volgende fase: Bepalen van de kosten en baten.

Hierbij worden taxateurs ingeschakeld die 'HET RECHT OM ER TE MOGEN WONEN' beoordelen en aan dat recht een prijs hangen. Hierbij is de opstal niet van belang maar wordt er naar het perceel of grond gekeken. Ook het feit of iemand al het recht heeft om er te mogen wonen is van invloed op deze waarde bepaling.

Het feit dat er gesproken wordt over een woonwijk wil niet zeggen dat het park er uiteindelijk ook als een gemiddelde woonwijk er uit komt te zien. Dit is maatwerk en voor ieder park uniek.

We moeten waken dat het karakter van het park niet wijzigt.

Dan volgt hierna de tussenbesluit 2 (realisatie overeenkomst).

Transformatie plan (fase 3):

Dit is het uiteindelijke plan waarin concreet staat wie wat doet en wie wat betaalt.

Bestemmingsplan (fase 4):

Naar aanleiding van het transformatie plan volgt de wijziging van het bestemmingsplan, in de toekomst het omgevingsplan. Hierbij zullen de beschreven maatregelen moeten worden uitgevoerd.

3 geeft aan dat de folders die hij graag had uitgedeeld met deze informatie niet voldoende aanwezig bleken te zijn. Zij zullen toegestuurd gaan worden.

Vereening:

De gemeente heeft het recht om een deel van de waarde stijging door een bestemmingswijziging af te rompen en het bedrag dat daarmee opgehaald wordt in te zetten voor vitalisering van andere parken.

concept

De gemeente Coevorden heeft bepaald dat de raam verevening 20% is. De gemeente is bezig doelen te inventariseren waar de opgehaalde verevening voor ingezet kan worden.

De 80% die over is bestaat uit de kosten voor transformatie (plannen, procedures, investeringen, bouwbesluit aanpassingen) en baten voor de eigenaren. Wat die verhouding is moet nader bekijken worden.

J gaat verder met de presentatie.

Vraag zaal: Wat is het onderscheid tussen woonwijk en woonpark?

J Dit is wat we onderling moeten vastleggen. Hierbij moet ook gedacht worden aan het groen wat aanwezig is.

Vraag zaal: Voor wie zijn de kosten van de infrastructuur?

Ook over dit onderwerp moeten afspraken gemaakt worden.

Gebiedsvisie:

Stel dat de eigenaren terug willen naar recreatie. Dat is voor de gemeente geen enkel bezwaar. Wat belangrijk is voor de gemeente is duidelijkheid over de functie van het park.

In de gebiedsvisie staat dat het Ermerzand in aanmerking komt voor transformeren. Er is, zoals al veel is gesuggereerd, geen plan B. Ermerzand is geen onderdeel van de gebiedsvisie Emermeer.

Het park wordt wel genoemd omdat het aan het Ermermeer ligt en dus onderdeel uit maakt van het gebied. Maar de visie gaat vooral over de andere parken die vitaal zijn rond het meer.

Het bestuur wil een commissie samenstellen die de gesprekken met de gemeente gaan onderhouden namens de VvE. Deze commissie zal ook het mandaat van de eigenaren moet hebben om hen te vertegenwoordigen in het proces. Dit moet goed vastgesteld worden.

Heel belangrijk is dat de eigenaren betrokken blijven in het proces en geraadpleegd zullen worden indien er een volgende fase ingegaan moet worden.

Planning van het proces:

Met alle stappen die gedaan moeten worden zou een einddatum begin 2024 kunnen zijn om alles afgerond te hebben en het park getransformeerd is naar een woonpark.

Een bestemmingsplan wijziging duurt normaliter ongeveer 9 maanden tot 1 jaar voordat dit in werking treedt.

Vragen:

- Serieuze gesprekspartner. Er is nu eerst een raadsvergadering geweest, een gebiedsvisie vastgesteld. Waarom niet eerst met het park in gesprek? J Dit is eerder uitgelegd.

- Heeft de gemeente niet zelf de problemen gecreëerd door in het verleden permanente bewoning toegestaan aan bepaalde eigenaren/bungalows. J Dat heeft te maken met de politieke kleur van een raad en de keuzes die zij maken. Het klopt dat er mogelijk andere besluiten zouden zijn genomen met de kennis van nu.

- Worden er nog bestemmingen voor permanente bewoning uitgegeven?

Nee, tijdens het proces van transformeren worden er geen verzoeken gehonoreerd met betrekking permanente woonbeschikking, perceel of persoonsgebonden.

Het recht op recreëren blijft u wel behouden. Advies is wel om mee te gaan in het proces van transformeren. Mocht u dat niet doen en u gaat later de woning verkopen, zal de nieuwe eigenaar het hele proces van transformeren moeten doorlopen. De kosten daarvoor zijn hoog en mogelijk niet op te brengen. Daarmee wordt de woning eigenlijk onverkoopbaar.

- Hoeven niet alle eigenaren mee te doen met het transformeren?

J Het streven is dat iedereen mee transformeert maar als u zegt dat u alleen verhuurd en dus geen belang heeft, moeten daar afspraken over gemaakt worden zodat het hele park wel verder kan in het transitie proces.

Zaal: Dus als niet mee doet, komen de kosten voor de rest van de eigenaren?

J (na wat aarzeling) Klopt

Deze uitspraak veroorzaakt wat onrust binnen de zaal. J geeft aan dat deze situatie nader bekijken moet worden in het proces. Er zijn echter leden die deze uitspraak bindend vinden.

J geeft aan dat het hele proces en afspraken binnen het kader van 1 park 1 plan moet blijven vallen. Mocht men toch liever blijven recreëren gaat de transitie niet door.

concept

Zaal: De huidige woonbeschikkingen zijn vroeger ook onderhands uitgedeeld, het zou dus het beste zijn dat iedereen op het park ook gewoon de beschikking krijgt.

J Daar zijn voorwaarden aan verbonden, vandaar dit proces.

Zaal: Het is toch bizarre dat in 2003 er eigenaren zijn geweest die een bestemming hebben gekregen en andere niet. En nu worden de mensen die de bestemming niet hebben, geconfronteerd met kosten die vroeger niet zijn betaald, terwijl er geen verschil is tussen de bungalows van toen en nu.

J reageert dat dit meegenomen moet worden in het proces.

Zaal: Wanneer je als eigenaar niet meedoet met het proces zal je woning onverkoopbaar worden. Immers de nieuwe eigenaar zal het gehele proces alleen moeten doorlopen en voor alle kosten opdraaien. Dit moeten wij ons echt goed realiseren.

J roept op om alles gezamenlijk te inventariseren en te kijken wat het beste is.

- Zaal: Er komen wetswijzigingen aan die het mogelijk maken om als eigenaar een permanente woonbestemming aan te vragen via de z.g.n. kruimelvergunning. Deze wet wordt in 2022 actief.

J Er zijn inderdaad 2 Kamerleden die een voorstel hebben gedaan de wetgeving te vereenvoudigen rond het wonen op parken.

De provincie en gemeenten vinden dit geen goede ontwikkeling. De aanvragen moeten niet per persoon aangevraagd kunnen worden maar voor een geheel park.

De kamer heeft hier ook vragen over gesteld en momenteel ligt dit voorstel weer bij het ministerie.

Het is dus onzeker of dit wetsvoorstel er door gaat komen.

We moeten dit op parkniveau bekijken en samen de richting bepalen welke functie het park wenst te hebben. Mocht dat weer terug zijn naar recreatie, zullen de mensen die op het park wonen ook eindig zijn.

- Zaal: Het is inmiddels al geruime tijd een zooitje met de bestemmingen. In 2003 hebben sommigen van de eigenaren de woonbeschikking zomaar gekregen. Anderen niet of wisten het niet. Nu anno 2021 moeten we er ineens voor betalen. Dit is niet juist.

J We zullen dit in de visie moeten onderzoeken.

- Zaal: Als we de transitie echt niet willen, wat is dan de consequentie?

J Dit is nog niet bekend. Dit scenario is nog niet uitgewerkt.

Zaal: Ik ben een recreant en heb juist heel veel respect voor de mensen die hier wonen. De woningen worden goed bijgehouden, de tuinen zijn op orde. Ik geniet elke keer weer als ik hier ben. Mijn ervaring is dat het prima kan om de recreatieve functie te combineren met permanente bewoning. De sociale veiligheid is zelfs verhoogd. Ik ben het niet eens met de stelling dat verschillende functies op het park niet samen kunnen gaan. Het is jammer dat de raad al beslissingen heeft genomen want dat betekent dat onderzoeken e.d. al in de genomen richting worden gedaan. Daarnaast hoop ik dat de waarde van mijn box3 woning niet zo hoog wordt dat ik hem niet meer kan betalen.

Zaal: Ik heb zojuist een woning gekocht en heb gedaagd wonen gekregen. Nu wil ik verbouwen maar weet niet of ik dit nu wel moet doen. Heeft u een advies?

J Het is moeilijk om nu op alle individuele situaties een antwoord te hebben. We zullen in het proces naar alle mogelijke scenario's moeten kijken.

Zaal: Jullie spreken over vele situaties maar er zijn er echter maar 3.

Perceelgebonden bestemmingen.

Persoonsgebonden bestemmingen.

Recreatief gebruik.

U had al deze drie situaties kunnen voorbereiden. Ik heb vandaag nog niet veel opgestoken omdat veel nog niet duidelijk is.

J Dat klopt ook omdat we nog aan het begin van het proces zitten. Veel moet nog onderzocht worden.

J De fase waar we zijn heeft consequenties voor het hele park.

Er is het 196ste deel dan in eigendom is van de CVE en dus van ons allemaal.

We zullen dat met ons allen moeten meenemen in het proces. Dit gaat dus iedereen aan.

concept

Ook de kosten zullen we met ons allen moeten dragen en heeft dus geen koppeling met de beschikking van een eigenaar. Net als met het kopen van de grond zullen alle eigenaren mee moeten gaan in het proces van transitie, ongeacht of de uitkomst daarvan is dat we een transformatie naar woonpark willen of dat het toch weer recreatief wordt.

Zaal: Verevening: De waarde bepaling, waar is dat op gebaseerd?

J Er zal een taxatie worden gedaan waarbij een waarde wordt bepaald over het recht om er te mogen wonen. Dit heeft dus betrekking op het perceel, niet op de opstal.

Zaal: Het park is ontwikkeld als recreatie park en is inmiddels 50 jaar oud. Voor wonen zijn er andere eisen. Ik heb weinig begrip gelezen in de stukken over de enorme investeringen die gedaan zouden moeten worden bij de transformatie naar woonpark als ik kijk naar b.v. het riool en waterleidingen. Vraag: Bij de grondontwikkeling van recreatief naar woonbestemming, wat draagt de gemeente daarin bij?

J Dit zal tijdens het proces bekijken moeten worden.

Zaal: Deze kosten zijn nooit genoemd in de stukken. Het riool is altijd onderhouden voor recreatie. Doch met permanente bewoning op het park zijn de pijpen te smal om al het dagelijkse water te kunnen afvoeren. Het riool zal zeker aangepast moeten worden.

J Ook hierover is het nodig dat dit onderzocht moet worden en meegenomen wordt in het proces.

Zaal: De kosten zijn nog helemaal niet bekend wat er allemaal betaald moet worden en toch heeft de raad al een kader van 20% vastgesteld.

J Om de kosten te kunnen bepalen zal het park verder onderzocht moeten worden.

Zaal: Wij kunnen geen besluit nemen als de consequenties nog niet helder zijn.

U zegt dat we aan het begin staan. Dit is onjuist, we zijn 10 jaar geleden al begonnen. Verzoek aan de gemeente is het tempo wat op te voeren.

J Dat is duidelijk. Het is onze intentie nu om vooraf met het park helder te krijgen welke richting we op willen gaan en zo stapsgewijs meer onderzocht te krijgen zodat op alle vragen een onderbouwd antwoord gegeven kan worden. Het is daarom van belang dat wij als gemeente een goede gesprekspartner hebben waarmee we het proces verder in kunnen.

J sluit deze informatie ochtend af.

Hij benoemt nogmaals dat we een commissie willen samenstellen die namens de VvE deel gaat nemen aan het proces. Hij vraagt de aanwezigen zich op te geven om deel uit te maken van deze commissie als hij/zij zich daarvoor wil inzetten.

Het is belangrijk dat we samen de richting gaan bepalen.

J dankt de sprekers en overhandigt hen een presentje voor hun presentatie.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

concept

Verslag transitie informatie bijeenkomst.

Datum: 25 september 2021

Locatie: Wielens, Noord-Sleen

Gastspakers: **J** (Gemeente Coevorden)

J (VVPD)

Aanwezig: ca. 55 mensen inclusief bestuur CVE.

Opening.

Dhr. **J** (voorzitter CVE) heet iedereen welkom. Hij stelt de 2 sprekers van vandaag voor aan de bezoekers te weten:

- **J** namens de gemeente Coevorden
- **J** van Vitale Vakantie Parken Drenthe.

De microfoons in de zaal zijn bedoeld voor verduidelijking vragen.

Er wordt duidelijk gemaakt dat er vragen kaarten op de tafels liggen die gebruikt kunnen worden om vragen te stellen. Deze zullen opgehaald worden en indien dat kan, ook tijdens deze informatie bijeenkomst beantwoord worden. Als dat niet direct mogelijk is, zullen de vragen inclusief de antwoorden later bij het verslag toegevoegd worden.

J

Hij stelt zich voor als project leider van transformatie binnen de gemeente Coevorden.

Als focus heeft hij de parken rond het Ermermeer.

Via een presentatie worden diverse stappen en zaken aan de orde gesteld.

J begint met de melden dat we een slechte start hebben gehad met de publicatie van het interview met de wethouder bij RTV Drenthe. Hier stonden zaken in die verkeerd waren. Het bestuur heeft hierop gereageerd met een schrijven aan de raadsleden waarin ook wat zaken niet helemaal juist zijn. In eerste instantie zouden we deze informatieochtend in juni houden maar door vakanties hebben we dit naar achteren verplaatst. En dat heeft er voor gezorgd dat de gemeente ons proces heeft ingehaald.

De gemeente Coevorden ziet het park Ermerzand als serieuze gesprekspartner.

In dit stadium is nog geen enkele beslissing genomen, wij willen samen met het park, het onderzoek naar transitie starten.

Ongeveer 3/4 jaar geleden heeft de gemeente contact opgezocht met het park om te zien of de gesprekken rond het transformeren weer opgepakt konden worden. Hierbij is de QuickScan ook weer geactualiseerd, immers dit was met een andere bestuurssamenstelling gemaakt een paar jaar terug.

De ervaring van de gemeente Coevorden is dat het hebben van verschillende functies (permanent wonen, recreatie, verhuur) op langere termijn niet goed samengaan.

Wat betreft het park en de gemeente Coevorden zitten we op 1 lijn, namelijk transformeren naar een woonwijk en de woonfunctie proberen te behouden. Daar zitten allemaal voorwaarden aan vast, zowel voor het park als voor de gemeente. Ook de consequenties die het transformeren heeft moeten meegenomen worden in de inventarisatie.

Het is daarom van belang dat we samen dit proces doorlopen en niet tegenover elkaar gaan staan.

Er zijn heel veel vragen, dat realiseren wij ons, echter op veel vragen kunnen nog geen antwoorden gegeven worden omdat we nog aan het begin van het proces staan.

J

J is transformatie adviseur bij de taskforce van VVPD.

Transitie is in de gehele provincie Drenthe actueel.

In Drenthe heeft de provincie geen top parken. Het doel van de VVPD is om de recreatieve parken op te schalen naar

concept

een hoger plan. Parken die niet meer vitaal zijn juist te helpen bij het transformeren naar een andere bestemming. Transformeren is het zoeken naar een andere bestemming voor het park dat niet meer vitaal of recreatief is. Doel is duidelijkheid te krijgen in de woonvorm op het park en een einde te maken aan mogelijk schimmige situaties. Er zijn in de provincie 30 parken waarvan er 2 binnen de gemeente Coevorden liggen.

Hierbij is niets onmogelijk. Dit proces gaat ook een tijd duren en zal niet op vandaag of morgen gereed zijn.

Vroeger was het geven van een woonbestemming op parken not-done. De provincie heeft dat beleid gewijzigd en indien de gemeente en het park met goede plannen komen dan valt er zeker te kijken naar een andere functie op dat park.

Stappenplan:

Er wordt gestreefd naar maatwerk. Niet 1 plan voor de hele provincie maar voor ieder park op maat gemaakt. Het zal vooral moeten gemaakt worden door samenwerking tussen de gemeente en het park.

De gemeente/provincie wil ook dat er kwaliteit wordt toegevoegd indien een park transformeert, de z.g.n. kwaliteitsimpuls.

Het is een blauwdruk en is bedoeld om een richting aan te geven in het proces.

Verkenning (fase 1):

Er moet duidelijk zijn wie de gesprekspartner is en welk mandaat deze partner heeft in het proces.

Hier voor moet de partner het mandaat van de eigenaren hebben om hen te vertegenwoordigen.

Ermerzand heeft de unieke situatie dat zij buren hebben (parken) die andere functies hebben.

Ook heeft Ermerzand eigen voorzieningen die meegenomen zullen moeten worden in het bepalen van de richting die het park opgaat.

Een leidraad is de QuickScan die uitgevoerd is en door dit bestuur is goed bevonden.

Is die inventarisatie helder, volgt de tussenbesluit 1 (procesovereenkomst). Dit is een intentieverklaring waarin beide partijen aangeven door te willen gaan met het proces transformeren.

Streefbeeld (fase 2):

Dit streefbeeld beschrijft de situatie van het park over b.v. 10 jaar. Hoe willen wij als eigenaren het park ontwikkeld hebben. Hier moet b.v. gekeken worden naar de wegen. Moet dit openbaar worden of blijft dat bij het park.

Is dat streefbeeld duidelijk vastgesteld kan het proces naar de volgende fase: Bepalen van de kosten en baten.

Hierbij worden taxateurs ingeschakeld die 'HET RECHT OM ER TE MOGEN WONEN' beoordelen en aan dat recht een prijs hangen. Hierbij is de opstal niet van belang maar wordt er naar het perceel of grond gekeken. Ook het feit of iemand al het recht heeft om er te mogen wonen is van invloed op deze waarde bepaling.

Het feit dat er gesproken wordt over een woonwijk wil niet zeggen dat het park er uiteindelijk ook als een gemiddelde woonwijk er uit komt te zien. Dit is maatwerk en voor ieder park uniek.

We moeten waken dat het karakter van het park niet wijzigt.

Dan volgt hierna de tussenbesluit 2 (realisatie overeenkomst).

Transformatie plan (fase 3):

Dit is het uiteindelijke plan waarin concreet staat wie wat doet en wie wat betaalt.

Bestemmingsplan (fase 4):

Naar aanleiding van het transformatie plan volgt de wijziging van het bestemmingsplan, in de toekomst het omgevingsplan. Hierbij zullen de beschreven maatregelen moeten worden uitgevoerd.

3 geeft aan dat de folders die hij graag had uitgedeeld met deze informatie niet voldoende aanwezig bleken te zijn. Zij zullen toegestuurd gaan worden.

Vereening:

De gemeente heeft het recht om een deel van de waarde stijging door een bestemmingswijziging af te rompen en het bedrag dat daarmee opgehaald wordt in te zetten voor vitalisering van andere parken.

concept

De gemeente Coevorden heeft bepaald dat de raam verevening 20% is. De gemeente is bezig doelen te inventariseren waar de opgehaalde verevening voor ingezet kan worden.

De 80% die over is bestaat uit de kosten voor transformatie (plannen, procedures, investeringen, bouwbesluit aanpassingen) en baten voor de eigenaren. Wat die verhouding is moet nader bekijken worden.

J gaat verder met de presentatie.

Vraag zaal: Wat is het onderscheid tussen woonwijk en woonpark?

J Dit is wat we onderling moeten vastleggen. Hierbij moet ook gedacht worden aan het groen wat aanwezig is.

Vraag zaal: Voor wie zijn de kosten van de infrastructuur?

Ook over dit onderwerp moeten afspraken gemaakt worden.

Gebiedsvisie:

Stel dat de eigenaren terug willen naar recreatie. Dat is voor de gemeente geen enkel bezwaar. Wat belangrijk is voor de gemeente is duidelijkheid over de functie van het park.

In de gebiedsvisie staat dat het Ermerzand in aanmerking komt voor transformeren. Er is, zoals al veel is gesuggereerd, geen plan B. Ermerzand is geen onderdeel van de gebiedsvisie Emermeer.

Het park wordt wel genoemd omdat het aan het Ermermeer ligt en dus onderdeel uit maakt van het gebied. Maar de visie gaat vooral over de andere parken die vitaal zijn rond het meer.

Het bestuur wil een commissie samenstellen die de gesprekken met de gemeente gaan onderhouden namens de VvE. Deze commissie zal ook het mandaat van de eigenaren moet hebben om hen te vertegenwoordigen in het proces. Dit moet goed vastgesteld worden.

Heel belangrijk is dat de eigenaren betrokken blijven in het proces en geraadpleegd zullen worden indien er een volgende fase ingegaan moet worden.

Planning van het proces:

Met alle stappen die gedaan moeten worden zou een einddatum begin 2024 kunnen zijn om alles afgerond te hebben en het park getransformeerd is naar een woonpark.

Een bestemmingsplan wijziging duurt normaliter ongeveer 9 maanden tot 1 jaar voordat dit in werking treedt.

Vragen:

- Serieuze gesprekspartner. Er is nu eerst een raadsvergadering geweest, een gebiedsvisie vastgesteld. Waarom niet eerst met het park in gesprek? J Dit is eerder uitgelegd.

- Heeft de gemeente niet zelf de problemen gecreëerd door in het verleden permanente bewoning toegestaan aan bepaalde eigenaren/bungalows. J Dat heeft te maken met de politieke kleur van een raad en de keuzes die zij maken. Het klopt dat er mogelijk andere besluiten zouden zijn genomen met de kennis van nu.

- Worden er nog bestemmingen voor permanente bewoning uitgegeven?

Nee, tijdens het proces van transformeren worden er geen verzoeken gehonoreerd met betrekking permanente woonbeschikking, perceel of persoonsgebonden.

Het recht op recreëren blijft u wel behouden. Advies is wel om mee te gaan in het proces van transformeren. Mocht u dat niet doen en u gaat later de woning verkopen, zal de nieuwe eigenaar het hele proces van transformeren moeten doorlopen. De kosten daarvoor zijn hoog en mogelijk niet op te brengen. Daarmee wordt de woning eigenlijk onverkoopbaar.

- Hoeven niet alle eigenaren mee te doen met het transformeren?

J Het streven is dat iedereen mee transformeert maar als u zegt dat u alleen verhuurd en dus geen belang heeft, moeten daar afspraken over gemaakt worden zodat het hele park wel verder kan in het transitie proces.

Zaal: Dus als niet mee doet, komen de kosten voor de rest van de eigenaren?

J (na wat aarzeling) Klopt

Deze uitspraak veroorzaakt wat onrust binnen de zaal. J geeft aan dat deze situatie nader bekijken moet worden in het proces. Er zijn echter leden die deze uitspraak bindend vinden.

J geeft aan dat het hele proces en afspraken binnen het kader van 1 park 1 plan moet blijven vallen. Mocht men toch liever blijven recreëren gaat de transitie niet door.

concept

Zaal: De huidige woonbeschikkingen zijn vroeger ook onderhands uitgedeeld, het zou dus het beste zijn dat iedereen op het park ook gewoon de beschikking krijgt.

J Daar zijn voorwaarden aan verbonden, vandaar dit proces.

Zaal: Het is toch bizarre dat in 2003 er eigenaren zijn geweest die een bestemming hebben gekregen en andere niet. En nu worden de mensen die de bestemming niet hebben, geconfronteerd met kosten die vroeger niet zijn betaald, terwijl er geen verschil is tussen de bungalows van toen en nu.

J reageert dat dit meegenomen moet worden in het proces.

Zaal: Wanneer je als eigenaar niet meedoet met het proces zal je woning onverkoopbaar worden. Immers de nieuwe eigenaar zal het gehele proces alleen moeten doorlopen en voor alle kosten opdraaien. Dit moeten wij ons echt goed realiseren.

J roept op om alles gezamenlijk te inventariseren en te kijken wat het beste is.

- Zaal: Er komen wetswijzigingen aan die het mogelijk maken om als eigenaar een permanente woonbestemming aan te vragen via de z.g.n. kruimelvergunning. Deze wet wordt in 2022 actief.

J Er zijn inderdaad 2 Kamerleden die een voorstel hebben gedaan de wetgeving te vereenvoudigen rond het wonen op parken.

De provincie en gemeenten vinden dit geen goede ontwikkeling. De aanvragen moeten niet per persoon aangevraagd kunnen worden maar voor een geheel park.

De kamer heeft hier ook vragen over gesteld en momenteel ligt dit voorstel weer bij het ministerie.

Het is dus onzeker of dit wetsvoorstel er door gaat komen.

We moeten dit op parkniveau bekijken en samen de richting bepalen welke functie het park wenst te hebben. Mocht dat weer terug zijn naar recreatie, zullen de mensen die op het park wonen ook eindig zijn.

- Zaal: Het is inmiddels al geruime tijd een zooitje met de bestemmingen. In 2003 hebben sommigen van de eigenaren de woonbeschikking zomaar gekregen. Anderen niet of wisten het niet. Nu anno 2021 moeten we er ineens voor betalen. Dit is niet juist.

J We zullen dit in de visie moeten onderzoeken.

- Zaal: Als we de transitie echt niet willen, wat is dan de consequentie?

J Dit is nog niet bekend. Dit scenario is nog niet uitgewerkt.

Zaal: Ik ben een recreant en heb juist heel veel respect voor de mensen die hier wonen. De woningen worden goed bijgehouden, de tuinen zijn op orde. Ik geniet elke keer weer als ik hier ben. Mijn ervaring is dat het prima kan om de recreatieve functie te combineren met permanente bewoning. De sociale veiligheid is zelfs verhoogd. Ik ben het niet eens met de stelling dat verschillende functies op het park niet samen kunnen gaan. Het is jammer dat de raad al beslissingen heeft genomen want dat betekent dat onderzoeken e.d. al in de genomen richting worden gedaan. Daarnaast hoop ik dat de waarde van mijn box3 woning niet zo hoog wordt dat ik hem niet meer kan betalen.

Zaal: Ik heb zojuist een woning gekocht en heb gedaagd wonen gekregen. Nu wil ik verbouwen maar weet niet of ik dit nu wel moet doen. Heeft u een advies?

J Het is moeilijk om nu op alle individuele situaties een antwoord te hebben. We zullen in het proces naar alle mogelijke scenario's moeten kijken.

Zaal: Jullie spreken over vele situaties maar er zijn er echter maar 3.

Perceelgebonden bestemmingen.

Persoonsgebonden bestemmingen.

Recreatief gebruik.

U had al deze drie situaties kunnen voorbereiden. Ik heb vandaag nog niet veel opgestoken omdat veel nog niet duidelijk is.

J Dat klopt ook omdat we nog aan het begin van het proces zitten. Veel moet nog onderzocht worden.

J De fase waar we zijn heeft consequenties voor het hele park.

Er is het 196ste deel dan in eigendom is van de CVE en dus van ons allemaal.

We zullen dat met ons allen moeten meenemen in het proces. Dit gaat dus iedereen aan.

concept

Ook de kosten zullen we met ons allen moeten dragen en heeft dus geen koppeling met de beschikking van een eigenaar. Net als met het kopen van de grond zullen alle eigenaren mee moeten gaan in het proces van transitie, ongeacht of de uitkomst daarvan is dat we een transformatie naar woonpark willen of dat het toch weer recreatief wordt.

Zaal: Verevening: De waarde bepaling, waar is dat op gebaseerd?

J Er zal een taxatie worden gedaan waarbij een waarde wordt bepaald over het recht om er te mogen wonen. Dit heeft dus betrekking op het perceel, niet op de opstal.

Zaal: Het park is ontwikkeld als recreatie park en is inmiddels 50 jaar oud. Voor wonen zijn er andere eisen. Ik heb weinig begrip gelezen in de stukken over de enorme investeringen die gedaan zouden moeten worden bij de transformatie naar woonpark als ik kijk naar b.v. het riool en waterleidingen. Vraag: Bij de grondontwikkeling van recreatief naar woonbestemming, wat draagt de gemeente daarin bij?

J Dit zal tijdens het proces bekijken moeten worden.

Zaal: Deze kosten zijn nooit genoemd in de stukken. Het riool is altijd onderhouden voor recreatie. Doch met permanente bewoning op het park zijn de pijpen te smal om al het dagelijkse water te kunnen afvoeren. Het riool zal zeker aangepast moeten worden.

J Ook hierover is het nodig dat dit onderzocht moet worden en meegenomen wordt in het proces.

Zaal: De kosten zijn nog helemaal niet bekend wat er allemaal betaald moet worden en toch heeft de raad al een kader van 20% vastgesteld.

J Om de kosten te kunnen bepalen zal het park verder onderzocht moeten worden.

Zaal: Wij kunnen geen besluit nemen als de consequenties nog niet helder zijn.

U zegt dat we aan het begin staan. Dit is onjuist, we zijn 10 jaar geleden al begonnen. Verzoek aan de gemeente is het tempo wat op te voeren.

J Dat is duidelijk. Het is onze intentie nu om vooraf met het park helder te krijgen welke richting we op willen gaan en zo stapsgewijs meer onderzocht te krijgen zodat op alle vragen een onderbouwd antwoord gegeven kan worden. Het is daarom van belang dat wij als gemeente een goede gesprekspartner hebben waarmee we het proces verder in kunnen.

J sluit deze informatie ochtend af.

Hij benoemt nogmaals dat we een commissie willen samenstellen die namens de VvE deel gaat nemen aan het proces. Hij vraagt de aanwezigen zich op te geven om deel uit te maken van deze commissie als hij/zij zich daarvoor wil inzetten.

Het is belangrijk dat we samen de richting gaan bepalen.

J dankt de sprekers en overhandigt hen een presentje voor hun presentatie.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

concept

Verslag transitie informatie bijeenkomst.

Datum: 25 september 2021

Locatie: Wielens, Noord-Sleen

Gastspakers: **J** (Gemeente Coevorden)

J (VVPD)

Aanwezig: ca. 55 mensen inclusief bestuur CVE.

Opening.

Dhr. **J** (voorzitter CVE) heet iedereen welkom. Hij stelt de 2 sprekers van vandaag voor aan de bezoekers te weten:

- **J** namens de gemeente Coevorden
- **J** van Vitale Vakantie Parken Drenthe.

De microfoons in de zaal zijn bedoeld voor verduidelijking vragen.

Er wordt duidelijk gemaakt dat er vragen kaarten op de tafels liggen die gebruikt kunnen worden om vragen te stellen. Deze zullen opgehaald worden en indien dat kan, ook tijdens deze informatie bijeenkomst beantwoord worden. Als dat niet direct mogelijk is, zullen de vragen inclusief de antwoorden later bij het verslag toegevoegd worden.

J

Hij stelt zich voor als project leider van transformatie binnen de gemeente Coevorden.

Als focus heeft hij de parken rond het Ermermeer.

Via een presentatie worden diverse stappen en zaken aan de orde gesteld.

J begint met de melden dat we een slechte start hebben gehad met de publicatie van het interview met de wethouder bij RTV Drenthe. Hier stonden zaken in die verkeerd waren. Het bestuur heeft hierop gereageerd met een schrijven aan de raadsleden waarin ook wat zaken niet helemaal juist zijn. In eerste instantie zouden we deze informatieochtend in juni houden maar door vakanties hebben we dit naar achteren verplaatst. En dat heeft er voor gezorgd dat de gemeente ons proces heeft ingehaald.

De gemeente Coevorden ziet het park Ermerzand als serieuze gesprekspartner.

In dit stadium is nog geen enkele beslissing genomen, wij willen samen met het park, het onderzoek naar transitie starten.

Ongeveer 3/4 jaar geleden heeft de gemeente contact opgezocht met het park om te zien of de gesprekken rond het transformeren weer opgepakt konden worden. Hierbij is de QuickScan ook weer geactualiseerd, immers dit was met een andere bestuurssamenstelling gemaakt een paar jaar terug.

De ervaring van de gemeente Coevorden is dat het hebben van verschillende functies (permanent wonen, recreatie, verhuur) op langere termijn niet goed samengaan.

Wat betreft het park en de gemeente Coevorden zitten we op 1 lijn, namelijk transformeren naar een woonwijk en de woonfunctie proberen te behouden. Daar zitten allemaal voorwaarden aan vast, zowel voor het park als voor de gemeente. Ook de consequenties die het transformeren heeft moeten meegenomen worden in de inventarisatie.

Het is daarom van belang dat we samen dit proces doorlopen en niet tegenover elkaar gaan staan.

Er zijn heel veel vragen, dat realiseren wij ons, echter op veel vragen kunnen nog geen antwoorden gegeven worden omdat we nog aan het begin van het proces staan.

J

J is transformatie adviseur bij de taskforce van VVPD.

Transitie is in de gehele provincie Drenthe actueel.

In Drenthe heeft de provincie geen top parken. Het doel van de VVPD is om de recreatieve parken op te schalen naar

concept

een hoger plan. Parken die niet meer vitaal zijn juist te helpen bij het transformeren naar een andere bestemming. Transformeren is het zoeken naar een andere bestemming voor het park dat niet meer vitaal of recreatief is. Doel is duidelijkheid te krijgen in de woonvorm op het park en een einde te maken aan mogelijk schimmige situaties. Er zijn in de provincie 30 parken waarvan er 2 binnen de gemeente Coevorden liggen.

Hierbij is niets onmogelijk. Dit proces gaat ook een tijd duren en zal niet op vandaag of morgen gereed zijn.

Vroeger was het geven van een woonbestemming op parken not-done. De provincie heeft dat beleid gewijzigd en indien de gemeente en het park met goede plannen komen dan valt er zeker te kijken naar een andere functie op dat park.

Stappenplan:

Er wordt gestreefd naar maatwerk. Niet 1 plan voor de hele provincie maar voor ieder park op maat gemaakt. Het zal vooral moeten gemaakt worden door samenwerking tussen de gemeente en het park.

De gemeente/provincie wil ook dat er kwaliteit wordt toegevoegd indien een park transformeert, de z.g.n. kwaliteitsimpuls.

Het is een blauwdruk en is bedoeld om een richting aan te geven in het proces.

Verkenning (fase 1):

Er moet duidelijk zijn wie de gesprekspartner is en welk mandaat deze partner heeft in het proces.

Hiervoor moet de partner het mandaat van de eigenaren hebben om hen te vertegenwoordigen.

Ermerzand heeft de unieke situatie dat zij buren hebben (parken) die andere functies hebben.

Ook heeft Ermerzand eigen voorzieningen die meegenomen zullen moeten worden in het bepalen van de richting die het park opgaat.

Een leidraad is de QuickScan die uitgevoerd is en door dit bestuur is goed bevonden.

Is die inventarisatie helder, volgt de tussenbesluit 1(procesovereenkomst). Dit is een intentie verklaring waarin beide partijen aangeven door te willen gaan met het proces transformeren.

Streefbeeld (fase 2):

Dit streefbeeld beschrijft de situatie van het park over b.v. 10 jaar. Hoe willen wij als eigenaren het park ontwikkeld hebben. Hier moet b.v. gekeken worden naar de wegen. Moet dit openbaar worden of blijft dat bij het park.

Is dat streefbeeld duidelijk vastgesteld kan het proces naar de volgende fase: Bepalen van de kosten en baten.

Hierbij worden taxateurs ingeschakeld die 'HET RECHT OM ER TE MOGEN WONEN' beoordelen en aan dat recht een prijs hangen. Hierbij is de opstal niet van belang maar wordt er naar het perceel of grond gekeken. Ook het feit of iemand al het recht heeft om er te mogen wonen is van invloed op deze waarde bepaling.

Het feit dat er gesproken wordt over een woonwijk wil niet zeggen dat het park er uiteindelijk ook als een gemiddelde woonwijk er uit komt te zien. Dit is maatwerk en voor ieder park uniek.

We moeten waken dat het karakter van het park niet wijzigt.

Dan volgt hierna de tussenbesluit 2 (realisatie overeenkomst).

Transformatie plan (fase 3):

Dit is het uiteindelijke plan waarin concreet staat wie wat doet en wie wat betaalt.

Bestemmingsplan (fase 4):

Naar aanleiding van het transformatie plan volgt de wijziging van het bestemmingsplan, in de toekomst het omgevingsplan. Hierbij zullen de beschreven maatregelen moeten worden uitgevoerd.

3 geeft aan dat de folders die hij graag had uitgedeeld met deze informatie niet voldoende aanwezig bleken te zijn. Zij zullen toegestuurd gaan worden.

Vereening:

De gemeente heeft het recht om een deel van de waarde stijging door een bestemmingswijziging af te rompen en het bedrag dat daarmee opgehaald wordt in te zetten voor vitalisering van andere parken.

concept

De gemeente Coevorden heeft bepaald dat de raam verevening 20% is. De gemeente is bezig doelen te inventariseren waar de opgehaalde verevening voor ingezet kan worden.

De 80% die over is bestaat uit de kosten voor transformatie (plannen, procedures, investeringen, bouwbesluit aanpassingen) en baten voor de eigenaren. Wat die verhouding is moet nader bekijken worden.

J gaat verder met de presentatie.

Vraag zaal: Wat is het onderscheid tussen woonwijk en woonpark?

J Dit is wat we onderling moeten vastleggen. Hierbij moet ook gedacht worden aan het groen wat aanwezig is.

Vraag zaal: Voor wie zijn de kosten van de infrastructuur?

Ook over dit onderwerp moeten afspraken gemaakt worden.

Gebiedsvisie:

Stel dat de eigenaren terug willen naar recreatie. Dat is voor de gemeente geen enkel bezwaar. Wat belangrijk is voor de gemeente is duidelijkheid over de functie van het park.

In de gebiedsvisie staat dat het Ermerzand in aanmerking komt voor transformeren. Er is, zoals al veel is gesuggereerd, geen plan B. Ermerzand is geen onderdeel van de gebiedsvisie Emermeer.

Het park wordt wel genoemd omdat het aan het Ermermeer ligt en dus onderdeel uit maakt van het gebied. Maar de visie gaat vooral over de andere parken die vitaal zijn rond het meer.

Het bestuur wil een commissie samenstellen die de gesprekken met de gemeente gaan onderhouden namens de VvE. Deze commissie zal ook het mandaat van de eigenaren moet hebben om hen te vertegenwoordigen in het proces. Dit moet goed vastgesteld worden.

Heel belangrijk is dat de eigenaren betrokken blijven in het proces en geraadpleegd zullen worden indien er een volgende fase ingegaan moet worden.

Planning van het proces:

Met alle stappen die gedaan moeten worden zou een einddatum begin 2024 kunnen zijn om alles afgerond te hebben en het park getransformeerd is naar een woonpark.

Een bestemmingsplan wijziging duurt normaliter ongeveer 9 maanden tot 1 jaar voordat dit in werking treedt.

Vragen:

- Serieuze gesprekspartner. Er is nu eerst een raadsvergadering geweest, een gebiedsvisie vastgesteld. Waarom niet eerst met het park in gesprek? J Dit is eerder uitgelegd.

- Heeft de gemeente niet zelf de problemen gecreëerd door in het verleden permanente bewoning toegestaan aan bepaalde eigenaren/bungalows. J Dat heeft te maken met de politieke kleur van een raad en de keuzes die zij maken. Het klopt dat er mogelijk andere besluiten zouden zijn genomen met de kennis van nu.

- Worden er nog bestemmingen voor permanente bewoning uitgegeven?

Nee, tijdens het proces van transformeren worden er geen verzoeken gehonoreerd met betrekking permanente woonbeschikking, perceel of persoonsgebonden.

Het recht op recreëren blijft u wel behouden. Advies is wel om mee te gaan in het proces van transformeren. Mocht u dat niet doen en u gaat later de woning verkopen, zal de nieuwe eigenaar het hele proces van transformeren moeten doorlopen. De kosten daarvoor zijn hoog en mogelijk niet op te brengen. Daarmee wordt de woning eigenlijk onverkoopbaar.

- Hoeven niet alle eigenaren mee te doen met het transformeren?

J Het streven is dat iedereen mee transformeert maar als u zegt dat u alleen verhuurd en dus geen belang heeft, moeten daar afspraken over gemaakt worden zodat het hele park wel verder kan in het transitie proces.

Zaal: Dus als niet mee doet, komen de kosten voor de rest van de eigenaren?

J (na wat aarzeling) Klopt

Deze uitspraak veroorzaakt wat onrust binnen de zaal. J geeft aan dat deze situatie nader bekijken moet worden in het proces. Er zijn echter leden die deze uitspraak bindend vinden.

J geeft aan dat het hele proces en afspraken binnen het kader van 1 park 1 plan moet blijven vallen. Mocht men toch liever blijven recreëren gaat de transitie niet door.

concept

Zaal: De huidige woonbeschikkingen zijn vroeger ook onderhands uitgedeeld, het zou dus het beste zijn dat iedereen op het park ook gewoon de beschikking krijgt.

J Daar zijn voorwaarden aan verbonden, vandaar dit proces.

Zaal: Het is toch bizarre dat in 2003 er eigenaren zijn geweest die een bestemming hebben gekregen en andere niet. En nu worden de mensen die de bestemming niet hebben, geconfronteerd met kosten die vroeger niet zijn betaald, terwijl er geen verschil is tussen de bungalows van toen en nu.

J reageert dat dit meegenomen moet worden in het proces.

Zaal: Wanneer je als eigenaar niet meedoet met het proces zal je woning onverkoopbaar worden. Immers de nieuwe eigenaar zal het gehele proces alleen moeten doorlopen en voor alle kosten opdraaien. Dit moeten wij ons echt goed realiseren.

J roept op om alles gezamenlijk te inventariseren en te kijken wat het beste is.

- Zaal: Er komen wetswijzigingen aan die het mogelijk maken om als eigenaar een permanente woonbestemming aan te vragen via de z.g.n. kruimelvergunning. Deze wet wordt in 2022 actief.

J Er zijn inderdaad 2 Kamerleden die een voorstel hebben gedaan de wetgeving te vereenvoudigen rond het wonen op parken.

De provincie en gemeenten vinden dit geen goede ontwikkeling. De aanvragen moeten niet per persoon aangevraagd kunnen worden maar voor een geheel park.

De kamer heeft hier ook vragen over gesteld en momenteel ligt dit voorstel weer bij het ministerie.

Het is dus onzeker of dit wetsvoorstel er door gaat komen.

We moeten dit op parkniveau bekijken en samen de richting bepalen welke functie het park wenst te hebben. Mocht dat weer terug zijn naar recreatie, zullen de mensen die op het park wonen ook eindig zijn.

- Zaal: Het is inmiddels al geruime tijd een zooitje met de bestemmingen. In 2003 hebben sommigen van de eigenaren de woonbeschikking zomaar gekregen. Anderen niet of wisten het niet. Nu anno 2021 moeten we er ineens voor betalen. Dit is niet juist.

J We zullen dit in de visie moeten onderzoeken.

- Zaal: Als we de transitie echt niet willen, wat is dan de consequentie?

J Dit is nog niet bekend. Dit scenario is nog niet uitgewerkt.

Zaal: Ik ben een recreant en heb juist heel veel respect voor de mensen die hier wonen. De woningen worden goed bijgehouden, de tuinen zijn op orde. Ik geniet elke keer weer als ik hier ben. Mijn ervaring is dat het prima kan om de recreatieve functie te combineren met permanente bewoning. De sociale veiligheid is zelfs verhoogd. Ik ben het niet eens met de stelling dat verschillende functies op het park niet samen kunnen gaan. Het is jammer dat de raad al beslissingen heeft genomen want dat betekent dat onderzoeken e.d. al in de genomen richting worden gedaan. Daarnaast hoop ik dat de waarde van mijn box3 woning niet zo hoog wordt dat ik hem niet meer kan betalen.

Zaal: Ik heb zojuist een woning gekocht en heb gedaagd wonen gekregen. Nu wil ik verbouwen maar weet niet of ik dit nu wel moet doen. Heeft u een advies?

J Het is moeilijk om nu op alle individuele situaties een antwoord te hebben. We zullen in het proces naar alle mogelijke scenario's moeten kijken.

Zaal: Jullie spreken over vele situaties maar er zijn er echter maar 3.

Perceelgebonden bestemmingen.

Persoonsgebonden bestemmingen.

Recreatief gebruik.

U had al deze drie situaties kunnen voorbereiden. Ik heb vandaag nog niet veel opgestoken omdat veel nog niet duidelijk is.

J Dat klopt ook omdat we nog aan het begin van het proces zitten. Veel moet nog onderzocht worden.

J De fase waar we zijn heeft consequenties voor het hele park.

Er is het 196ste deel dan in eigendom is van de CVE en dus van ons allemaal.

We zullen dat met ons allen moeten meenemen in het proces. Dit gaat dus iedereen aan.

concept

Ook de kosten zullen we met ons allen moeten dragen en heeft dus geen koppeling met de beschikking van een eigenaar. Net als met het kopen van de grond zullen alle eigenaren mee moeten gaan in het proces van transitie, ongeacht of de uitkomst daarvan is dat we een transformatie naar woonpark willen of dat het toch weer recreatief wordt.

Zaal: Verevening: De waarde bepaling, waar is dat op gebaseerd?

J Er zal een taxatie worden gedaan waarbij een waarde wordt bepaald over het recht om er te mogen wonen. Dit heeft dus betrekking op het perceel, niet op de opstal.

Zaal: Het park is ontwikkeld als recreatie park en is inmiddels 50 jaar oud. Voor wonen zijn er andere eisen. Ik heb weinig begrip gelezen in de stukken over de enorme investeringen die gedaan zouden moeten worden bij de transformatie naar woonpark als ik kijk naar b.v. het riool en waterleidingen. Vraag: Bij de grondontwikkeling van recreatief naar woonbestemming, wat draagt de gemeente daarin bij?

J Dit zal tijdens het proces bekijken moeten worden.

Zaal: Deze kosten zijn nooit genoemd in de stukken. Het riool is altijd onderhouden voor recreatie. Doch met permanente bewoning op het park zijn de pijpen te smal om al het dagelijkse water te kunnen afvoeren. Het riool zal zeker aangepast moeten worden.

J Ook hierover is het nodig dat dit onderzocht moet worden en meegenomen wordt in het proces.

Zaal: De kosten zijn nog helemaal niet bekend wat er allemaal betaald moet worden en toch heeft de raad al een kader van 20% vastgesteld.

J Om de kosten te kunnen bepalen zal het park verder onderzocht moeten worden.

Zaal: Wij kunnen geen besluit nemen als de consequenties nog niet helder zijn.

U zegt dat we aan het begin staan. Dit is onjuist, we zijn 10 jaar geleden al begonnen. Verzoek aan de gemeente is het tempo wat op te voeren.

J Dat is duidelijk. Het is onze intentie nu om vooraf met het park helder te krijgen welke richting we op willen gaan en zo stapsgewijs meer onderzocht te krijgen zodat op alle vragen een onderbouwd antwoord gegeven kan worden. Het is daarom van belang dat wij als gemeente een goede gesprekspartner hebben waarmee we het proces verder in kunnen.

J sluit deze informatie ochtend af.

Hij benoemt nogmaals dat we een commissie willen samenstellen die namens de VvE deel gaat nemen aan het proces. Hij vraagt de aanwezigen zich op te geven om deel uit te maken van deze commissie als hij/zij zich daarvoor wil inzetten.

Het is belangrijk dat we samen de richting gaan bepalen.

J dankt de sprekers en overhandigt hen een presentje voor hun presentatie.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



J
J
Telefoon (0591) 564036
KvK Meppel nr. 04025965
IBAN [REDACTED] J
receptie@bungalowparkmerzand.nl
www.bungalowparkmerzand.nl

Beheersplan Groen op het bungalowpark Ermerzand

Geschreven door de Parkcommissie

Geschiedenis:

Het bos bestond in de jaren 50 van de vorige eeuw uit Grove Den welke destijds gekapt is ten bate van de mijnbouw in Limburg. De randen bestonden uit Eik en diende als windkering. Achter het bos lag bouwland met daaromheen heidevelden richting Oosterhesselen.

Na de kap van de Grove Den is het bos her beplant met Inlandse - en Amerikaanse Eik, Den, en Lariks.

Het bouwland werd later aangewezen als gebied voor zandwinning ten behoeve van de aanleg van wegen voor de ruilverkaveling en de aanleg van de rijksweg 34.

Aan het ontstane meer werd in 1974 Bungalowpark Ermerzand ontwikkeld gelegen tussen het water en het bos. Uit het beplantingsplan van 1973 voor het Ermerzand blijkt dat de toenmalige aanplant van bomen bestaat uit Inlandse Eik, Berk, Populier en Grove Den. Daarnaast is er een variatie van struiken aangeplant o.a. Wilg, Meidoorn, Krent, Lijsterbes, Hulst, Hondsroos en Vuilboom.

De bomen en struiken zijn geplant langs de wegen en rondom de bungalows en langs het bos met hier en daar uitlopers vanuit het bos het park in, om zo bos en park met elkaar te verbinden.

Op het park zijn diverse grasvelden en open ruimtes, deze gaan over in het strand of vormen een natuurlijke waterkant, hierdoor ontstaat er een verbinding met park en bosrand.

Effect door de tijd heen:

Door de verandering van recreatie naar steeds meer vaste bewoning zijn er in de loop der jaren meer en meer tuinen ontstaan rondom de bungalows. Hierdoor is de verscheidenheid aan struiken, hagen en planten groter geworden.

Uitstraling en indruk van het park:

Als je het Ermerzand binnen komt rijden dan krijg je als eerste een indruk van een mooi groen bos-park met veel uitstraling. Dit is één van de redenen waarom het park bij velen geliefd is, een plek waar men graag wil verblijven en wonen. Dit is iets wat we moeten koesteren en in stand houden.

Maatregelen voor de toekomst:

Door de klimaatverandering zullen wij, om het park zo groen te kunnen behouden, moeten inspelen op deze verandering. Droogte, maar ook extreme neerslag is iets waar we rekening mee moeten houden. Hiervoor is een verscheidenheid van maatregelen nodig zoals:

* Het water vast houden op het park.

Om overtollig water op te vangen zijn er al langs de wegen verdiepingen gemaakt. Bij extreme regenval zijn dit natuurlijke bekkens die ervoor zorgen dat het water ten goede aan het park komt en niet afgevoerd wordt aan het riool.

* Nieuwe hemelwater afvoeren niet aansluiten op riool.

Om het riool systeem niet te beladen en er voor te zorgen dat het regenwater ten goede komt van het park, moeten de nieuwe afvoeren aangesloten worden op een zinkput. Dit is vanwege de zandgrond goed te realiseren.

* Meer groen en grond in tuinen.

Bestraten en betegelen van tuinen zorgt voor wateroverlast en verhindert het water door de grond te laten opnemen. Eigenaren worden verzocht de tuin watervriendelijk in te richten.

* Bodem en bodemleven beschermen.

Door dichter te beplanten of door onder-begroeiing wordt de grond beschermd tegen uitdroging en kan het bodemleven beter de hete en droge periodes aan.

Ook het laten liggen van bladeren zorgt voor een goede bescherming en voeding.

* *Rekening houden met klimaat wijzigingen.*

Er moet meer rekening gehouden worden bij nieuwe aanplant met het gewijzigde klimaat. Aanplant moet beter tegen droogte en hogere temperaturen kunnen.

Overlast:

De eikenprocessierups zorgt de laatste jaren steeds meer voor overlast. Door de natuur meer in balans te krijgen en gebruik te maken van natuurlijke vijanden kunnen we meer grip hierop krijgen.

De maatregelen die wij hebben genomen zijn:

* *het gras minimaal anderhalve meter rondom de Eiken niet meer te maaien.*

* *het ophangen van nestkasten voor vogels maar ook voor vleermuizen.*

* *op plaatsen waar dat mogelijk is een ander gras maaibeleid.*

Dit houdt in het gras te laten groeien en 1x per jaar te maaien en af te voeren. Hierdoor ontstaat er op den duur een variatie aan wilde bloeiende planten waardoor er een beter insecten leven mogelijk is. Te denken valt bv aan sluipwespen één van de natuurlijke vijanden van de eikenprocessierups.

Grasvelden:

Het is gebleken dat het goed onderhouden van de grasmatten op het park veel moeite kost. De ondergrond, wat hoofdzakelijk uit zandgrond bestaat, is niet de meest ideale grondsoort om mooi een goede grasvelden te hebben en te onderhouden. Daarnaast draagt het te kort maaien ook niet bij tot een mooi veld.

Om de huidige velden te houden zoals ze nu zijn en mogelijk op termijn verbetering krijgen moeten we de volgende stappen ondernemen:

* *niet te vroeg beginnen met maaien.*

* *op hogere stand maaien.*

Dit gaat niet alleen mos vorming tegen maar beschermd het gras ook beter tijdens droogte.

* *in tijden van droogte tijdelijk niet meer te maaien.*

* *in de herfst meer blad maaien en laten liggen.*

Dit komt ten goede van de grond. De grond krijgt hierdoor meer organische stof waardoor er een beter bodemleven en structuur ontstaat. Ook toediening van kalk zal verbetering geven.

* *op plekken die minder geschikt voor gras zijn, dit anders beheren.*

Door een ander beheer toe te passen kan er een gevarieerde vegetatie ontstaan.

* *waar mogelijk gefaseerd maaien.*

Ligging park aan het meer:

Het park is een strand rijk, heeft vele oevers met natuurlijke begroeiing en hier en daar een plek voor een witvis visser.

Het strand wordt een paar maal per jaar omgewoeld. De begroeiing op de oevers worden gefaseerd gemaaid.

Er zijn diverse bungalows die vanaf het begin zicht op het water hadden, maar door de aanleg van bomen, struiken, hagen schuttingen rond tuinen zijn veel zichtlijnen verdwenen.

* *Zichtlijnen.*

We gaan proberen zoveel mogelijk oude zichtlijnen te herstellen zodat er weer meer verbinding tussen het park en het meer ontstaat.

Daarnaast gaan we ook de natuurlijke oevers verbreden, indien dat mogelijk is.

Bosrand:

Tegenover het meer, aan de andere kant van het park, hebben we een strook van ongeveer 30 meter breed. Deze strook vormt de bosrand en is de afscheiding van het park met onze buren.

De bosrand bestaat uit Grove Den, inlandse Eik, Amerikaanse Eik en Berk. Er is een onder-begroeiing van o.a.

Meidoorn, Kardinaalsmuts, Hazelnoot, Vogelkers, Kornoelje en Braam. Ook zijn er bodembedekking zoals varens, mossen, grassen, klimop e.d. Samen zorgen ze voor een grotere biodiversiteit zowel in het bos als op het park. De combinatie van bos, park en water vergroot de aantrekkelijkheid voor een gevarieerd dierenleven. Vele vogelsoorten zijn hier te vinden maar ook eekhoorns, egels en marters maken dankbaar gebruik van het park.

Veel van deze dieren hebben het tegenwoordig moeilijk en worden in hun voortbestaan bedreigd.

Het is van belang om hier rekening mee te houden en hun leefsituatie in stand te houden en indien nodig te versterken.

Wij kunnen daar als bewoners zorg voor dragen door:

* *Het blad en takken-hopen in de bosrand en op andere plekken in het park te laten liggen.*

Het insecten-, bodem- en dierenleven wordt hierdoor versterkt.

* *Waar mogelijk dode bomen te behouden, zowel liggend als staand.*

* *De bosrand natuurlijk en er zoveel mogelijk rust in te houden.*

* *Nestkasten plaatsen voor vogels en vleermuizen (op het hele park).*

De parkcommissie zal de volgende taken uitvoeren:

* *Vergröten van de variatie aan bosplantsoen en planten.*

* *Grotendeels verwijderen van de Amerikaanse Vogelkers.*

Bomen op het park:

Er zijn de laatste jaren diverse bomenkap initiatieven geweest. Dit was nodig vanwege achterstallig onderhoud. Er zijn toen veel bomen verdwenen en om het huidige bestand te behouden zijn we met de bomenkap of snoei verzoeken gestopt. Alleen in gevallen van ziekte of bungalow uitbreidingen waarbij een boom in de weg staat, zal overgegaan worden tot kap. Andere redenen zoals zonnepanelen, zicht, schaduw of vallende eikels zijn geen aanleiding voor kap.

De toenemende droogte zal er waarschijnlijk voor zorgen dat de Grove Den het moeilijk gaat krijgen.

Mocht er een verzoek bij de parkcommissie binnenkomen wordt de aanvraag zorgvuldig beoordeeld.

De beoordeling wordt voorgelegd aan het bestuur en deze zal hierover een oordeel over vormen.

Dit oordeel zal aan de verzoekende partij schriftelijk worden doorgegeven.

Het kan dat een kap wordt goed bevonden maar dat er dan ook herplanting moet plaatsvinden. De parkcommissie zal hier een rol in spelen.

Tuinen bij bungalows.

Van oorsprong hadden de bungalows alleen een terras. Door het veranderde gebruik ontstond er bij de bewoners de behoefte om een tuin rond de bungalow te maken. Echt duidelijke afspraken hierover zijn niet te vinden in het archief. Er is vroeger veel mondeling toestemming gegeven om tuinen uit te breiden. Dit heeft er toe bijgedragen dat sommige tuinen erg groot zijn uitgevallen, terwijl anderen maar een kleine tuin kunnen hebben.

De ongebreidelde groei van tuinen hebben in sommige situaties ook geleid tot het verdwijnen van doorgangen, zichtlijnen of dat andere eigenaren niet meer kunnen uitbouwen.

Buiten deze negatieve bijdrage van de tuinen zorgen de meeste tuinen ook voor meer diversiteit van planten en stuiken. En dat draagt weer bij tot een mooie uitstraling en aankleding van het park.

Doch, we zullen moeten zorgen dat ook de tuinen voorbereid zijn voor de klimaat verandering.

Het advies hiervoor is:

* *Minder tuinoppervlak bestraten.*

* *Grond niet kaal maken maar bedekken.*

Dit kan door dichter te planten, meer bodembedekking, blad (langer) laten liggen. Hierdoor komt er meer organische stof in de grond en creëert men een beter bodemleven en vochthuishouding.

* *Gazons minder kort te maaien.*

* *Neerslag vast houden in de tuin.*

* *Goede afspraken maken over tuinuitbreiding en documenteren.*

Het tenniseiland:

Het tenniseiland heeft de laatste jaren al een verandering ondergaan. Zo worden delen van het grasveld niet of minder gemaaid waardoor er steeds meer bloeiende velden ontwikkelen. Op enkele plekken is de oever gedeeltelijk vrij gemaakt hierdoor is er meer verbinding met het water. Ook is er een wandelpad aangelegd en een picknickbank geplaatst.

Wij zullen naar de toekomst nog meer:

* *natuurlijke begroeiing versterken.*

* *nog enkele plekken langs de oever vrij maken.*

Algemeen:

De parkcommissie gaat:

+ *op park inventariseren welk beheer waar nodig is.*

+ *Biodiversiteit vergroten waardoor het park op een natuurlijke wijze versterkt wordt. Park onderhoudsarm maken en houden.*

- + Door het maken van zichtlijnen de verbinding met water/park/bos versterken, hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van het park verhoogd.
- + mogelijkheid onderzoeken om zelf blad te composteren.
- + onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om afvoeren (gedeeltelijk) los te koppelen van het riool
- + voorlichting en uitleg voor maaiplaat geven.
- + in 2023 is er voor het eerst professioneel onderhoud gepleegd door de firma Krapman aan en in de kruinen van de bomen. Hierbij zijn dode, slechte en kruisende takken verwijderd in de bomen langs de wegen en parkeerplaatsen. In 2024 zal dit met de overige bomen gebeuren die op de veldjes of verder van de wegen afstaan. Parkcommissie en CVE bestuur hebben besloten dat daarna jaarlijks aan het bomenbestand onderhoud zal worden uitgevoerd.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente Coevorden

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

Leefomgeving/Vastgoed & Infrastructuur

Verkoop bloot eigendom ondergrond Ermerzand

21 november 2017

Verzenddatum:

21 NOV 2017

Verkoop bloot eigendom Ermerzand

Geachte leden van de raad,

Middels deze brief informeren wij u over de voorgenomen verkoop van het bloot eigendom van de ondergrond van het recreatiepark Ermerzand aan de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A.

Na een periode van onderhandeling is overeenstemming bereikt over de verkoop van het bloot eigendom Ermerzand aan de Coöperatieve Vereniging Ermerzand U.A. Koper heeft ingestemd met de verkoopsom van [REDACTED] k.k. De koopovereenkomst tussen partijen is onder voorbehoud van verkrijging van financiering aangegaan. De akte passeert uiterlijk 15 december 2017 of zoveel eerder of later dan partijen overeenkomen.

De verkoop leidt tot een boekwinst van [REDACTED]. Tegenover dit incidentele voordeel staat een nadeel, te weten de wegvallende erfpachtopbrengst van [REDACTED] per jaar. In verband met wegvallende rentelasten over de boekwaarde van de gronden van € [REDACTED] is per saldo sprake van een nadeel van € [REDACTED].

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend het college van
burgemeester en wethouders van Coevorden

de

b.)

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Checklist – toetsing Bouwbesluit bij transformatie recreatiewoningen

Inleiding

Deze checklist is een bijlage bij de 'Beleidsnotitie toetsing Bouwbesluit bij transformatie recreatiewoningen' d.d. 16-03-2021. De checklist kan worden gebruikt om te beoordelen of een bestaande vakantiewoning voldoet aan het Bouwbesluitniveau bestaande bouw dat geldt voor een woonfunctie.

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de checklist zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij het opstellen van de checklist is gebruik gemaakt van het Bouwbesluit 2012 zoals dat geldt op 1 januari 2021. Hierbij hoort de Regeling Bouwbesluit 2012 die eveneens sinds 1 januari 2021 van kracht is.
- De checklist is alleen geschikt voor grondgebonden woningen. Voor gestapelde woningen is deze checklist niet op alle punten bruikbaar, met name voor brandveiligheid zijn dan aanvullende aspecten van belang.
- Om de checklist zo compact mogelijk te houden zijn alleen de eisen opgenomen die relevant zijn bij toetsing aan niveau bestaande bouw van reguliere grondgebonden woningen. Eisen die wel van toepassing zijn voor nieuwbouw of verbouw maar niet voor bestaande bouw zijn achterwege gelaten. Ook eisen die alleen van toepassing zijn op woongebouwen (appartementen) of op andere gebruiksfuncties dan woonfuncties zijn niet in de checklist opgenomen.
- Alleen de technische eisen uit de hoofdstukken 2 t/m 6 van het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen. Hoofdstuk 1 van het Bouwbesluit bevat algemene bepalingen, hoofdstuk 7 bevat gebruikseisen en hoofdstuk 8 bevat eisen aan bouw- en sloopwerkzaamheden. De eisen in die hoofdstukken zeggen niets over de geschiktheid van het gebouw zelf.

Start toetsing

Om te voorkomen dat pas richting het eind van de beoordeling tot de conclusie wordt gekomen dat de woning ingrijpend moet worden aangepast om aan de eisen voor een reguliere woning te kunnen voldoen, staan hieronder eerst een paar startvragen. Als het antwoord op een van deze vragen **nee** is, zijn relatief grote aanpassingen aan de woning nodig. In dat geval zal eerst met de eigenaar moeten worden overlegd of die aanpassingen wenselijk zijn. Zo ja, dan kan de rest van de beoordeling met de checklist worden uitgevoerd. Zo niet, dan kan direct de conclusie worden getrokken dat de vakantiewoning niet geschikt is om te transformeren naar een reguliere woning.

1. Is er in de woning een verblijfsruimte aanwezig met een **vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m²** waarbij de **breedte ten minste 2,4 m** en de **hoogte boven de vloer ten minste 2,1 m** is? (zo niet, dan moet de woning ingrijpend worden verbouwd)
2. Bij **huisjes met lichte (houtachtige) gevelconstructies**: is de horizontale, loodrecht op de gevel gemeten afstand tussen elk punt van de gevel en elk punt van een gevelopening of houtachtige gevel van een andere woning ten minste **5 m**? (zo niet, dan moet een van de woningen worden verplaatst)
3. Is er, bij **huisjes met meerdere bouwlagen**, indien er op de bovenverdieping een verblijfsruimte of sanitaire ruimte ligt, een **vaste trap** aanwezig en is de **hoogte boven de trap ten minste 1,9 m**? (zo niet, dan moet een vaste trap worden aangebracht en/of moet de woning worden aangepast)
4. Heeft **elke** verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer) een **raam met een glasoppervlakte van ten minste 0,6 m²** en een **te openen deel** (raam of deur) in de buitengevel of het dak? (zo niet, dan moet dit worden aangebracht)

Zijn al bovenstaande vragen met ja beantwoord, ga dan verder met de checklist.

Park:
 Nr. huisje / kavel:
 Datum toets:
 Uitgevoerd door:

Hoofdstuk 2 Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid														
Afdeling Bouwbesluit	Onderwerp	Aard van de eisen	Eisen (niveau bestaande bouw woonfunctie)	Beoordeling (voldoet / voldoet niet / voldoet onder voorwaarde dat .../ n.v.t.)										
Afd. 2.1	Algemene sterkte van de bouwconstructie	Een bestaand bouwwerk is gedurende de restlevensduur voldoende bestand tegen de daarop werkende krachten.	Bouwconstructies moeten gedurende de restlevensduur (periode waarin het bouwwerk nog als woning gebruikt moet worden) voldoen aan NEN 8700. Aandachtspunten: verzakkingen, houtrot in draagconstructies, doorhangende plafonds e.d. Bij twijfel, door constructeur laten beoordeelen.											
Afd. 2.3	Afschelding van vloer, trap, hellingbaan	Een bestaand bouwwerk bevat voorzieningen waardoor het vallen van een vloer, een trap en een hellingbaan redelijkerwijs wordt voorkomen.	Bij hoogteverschillen > 1,5 m: - Afscheiding ten minste 0,9 m hoog, of ten minste 0,6 m hoog als hoogte + breedte $\geq 1\text{ m}$ - Afscheiding t.p.v. raam ten minste 0,6 m hoog - Afscheiding langs trap / hellingbaan ten minste 0,6 m hoog - Openingen tot 0,6 m hoog max. 0,2 m breed - Horizontale afstand tussen vloer en afscheiding max. 0,1 m											
Afd. 2.4	Overbruggen van hoogteverschillen	Een bestaand bouwwerk heeft in een vluchtroute voorzieningen voor het veilig overbruggen van hoogteverschillen door personen.	Hoogteverschil > 0,22 m in vluchtroute te overbruggen door vaste trap (zie afd. 2.5) of vaste hellingbaan (zie afd. 2.6).											
Afd. 2.5	Trap	Een bestaande trap in een vluchtroute die een hoogteverschil als bedoeld in artikel 2.31 (afd. 2.4) overbrugt, kan veilig worden gebruikt.	- Afmetingen trap cf. tabel 2.39 Bouwbesluit: <table border="1"><tr><td>Minimum breedte van de trap</td><td>0,7 m</td></tr><tr><td>Minimum vrije hoogte boven de trap</td><td>1,9 m</td></tr><tr><td>Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede</td><td>0,13 m</td></tr><tr><td>Maximum hoogte van een optrede</td><td>0,22 m</td></tr><tr><td>Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap</td><td>0,2 m</td></tr></table> - Trapbordes aan bovenzijde min. 0,7 m x 0,7 m, deur direct aan bovenkant trap niet toegestaan. - Trapleuning aan ten minste 1 zijkant vereist (hoogte 0,6 – 1,0 m boven voorkant tredevlak) als traphelling $> 2:3$ en hoogteverschil $> 1,5\text{ m}$	Minimum breedte van de trap	0,7 m	Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9 m	Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m	Maximum hoogte van een optrede	0,22 m	Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap	0,2 m	
Minimum breedte van de trap	0,7 m													
Minimum vrije hoogte boven de trap	1,9 m													
Minimum aantrede ter plaatse van de klimlijn, gemeten loodrecht op de voorkant van de trede	0,13 m													
Maximum hoogte van een optrede	0,22 m													
Minimum afstand van de klimlijn tot de zijkanten van de trap	0,2 m													
Afd. 2.6	Hellingbaan	Een bestaande hellingbaan in een vluchtroute die een hoogteverschil als bedoeld in artikel 2.31 (afd. 2.4) overbrugt, kan veilig worden gebruikt.	- Breedte ten minste 0,7 m, helling max. 1:10 - Bordes aan bovenzijde ten minste 0,7 m x 0,7 m											
Afd. 2.7	Beweegbare constructieonderdelen	Een bestaand bouwwerk heeft zodanige beweegbare constructieonderdelen dat deze geen hinder veroorzaken bij het vluchten en bij het gebruik van een aangrenzende openbare ruimte.	Alleen van toepassing als woning direct aan weg voor motorvoertuigen grenst: Een beweegbaar constructieonderdeel dat zich in geopende stand kan bevinden boven een voor motorvoertuigen openstaande weg, ligt, gemeten vanaf de onderzijde van dat onderdeel, meer dan 4,2 m boven die weg.											
Afd. 2.8	Beperking van het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het ontstaan van een brandgevaarlijke situatie voldoende wordt beperkt.	- T.p.v. stookplaats (open haard) zijn steenachtige of vuurvaste materialen toegepast. - Rookgasafvoer is brandveilig (de temperatuur op het oppervlak van brandbare materialen die deel uitmaken van en in de nabijheid van de afvoervoorziening moet gedurende langere tijd voldoende laag blijven). Bij twijfel, proef uitvoeren conform NEN 8062. - Afstand tussen rookgasafvoer van haard / allesbrander en brandgevaarlijk dak (bijv. riet) van ander bouwwerk ten minste 15 m.											

Hoofdstuk 2 Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid

Afdeling Bouwbesluit	Onderwerp	Aard van de eisen	Eisen (niveau bestaande bouw woonfunctie)	Beoordeling (voldoet / voldoet niet / voldoet onder voorwaarde dat ... / n.v.t.)																								
			<ul style="list-style-type: none"> - Open verbrandingstoestel ligt niet in toiletruimte of badruimte. 																									
Afd. 2.9	Beperking van ontwikkeling van brand en rook	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat brand en rook zich niet snel kunnen ontwikkelen.	<ul style="list-style-type: none"> - Oppervlak van constructieonderdelen binnen de woning voldoet aan brandklasse D en rookklasse s2. - Bovenzijdse vloer, trap of hellingbaan binnen de woning voldoet aan klasse D₀ en rookklasse s2. - Buitenoppervlak van constructieonderdelen op de gevel van de woning, evenals deuren, ramen en kozijnen, voldoen aan brandklasse D. <p>E.e.a. visueel te beoordelen aan de hand van onderstaande tabel (bron en voor meer informatie: IFV-publicatie 'Materialen en brandveiligheid'):</p> <table border="1" data-bbox="1222 752 2223 2021"> <caption>Brandklassen</caption> <thead> <tr> <th>Klasse</th> <th>Omschrijving</th> <th>Voorbeeld</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1</td> <td>Materialen in deze klasse dragen niet bij in elk stadium van de brand, ook niet bij een volledig ontwikkelde brand.</td> <td>Calciumsilicaat beplating, steenachtige materialen zoals gips, baksteen en beton, keramische materialen zoals dakpannen, natuursteen, steenwol.</td> </tr> <tr> <td>A2</td> <td>Materialen in deze klasse dragen bij een volledig ontwikkelde brand niet bij aan de vuurlast en de branduitbreiding. Praktisch onbrandbaar.</td> <td>Gipskartonbeplating.</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Moeilijk brandbare materialen, die een beperkte bijdrage leveren aan brandgevaar.</td> <td>PVC vloerbedekking, sommige textiele vloerbedekking, geverfde gipsplaat, brandvertragend MDF, cementgebonden spaanplaat</td> </tr> <tr> <td>C</td> <td>Materialen in deze klasse vertonen een beperkte zijdelingse vlamuitbreiding wanneer ze blootstaan aan de hitte van vlammen ('single burning item'). Brandbare materialen, die een bijdrage leveren aan brandgevaar.</td> <td>Zwaardere houtsoorten, gipsplaat met behang.</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Materialen in deze klasse bieden langer weerstand tegen een klein vlamcontact zonder dat daarbij substantiële vlamuitbreiding plaatsvindt. Daarbij zijn ze ook in staat blootstelling aan de hitte van vlammen te doorstaan met voldoende vertragende en beperkte warmte afgifte. Goed brandbare materialen, die een grote bijdrage leveren aan brandgevaar.</td> <td>De meeste houtsoorten, onbehandeld* multiplex, MDF, OSB, spaanplaat, hardboard D – s2 * behandeld soorten kunnen in een hogere brandklasse vallen</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>Materialen in deze klasse leveren een zeer hoge bijdrage aan de brand. De materialen zijn voor een korte periode bestand tegen brand zonder wezenlijke vlamuitbreiding. Zeer goed brandbare materialen, die een zeer grote bijdrage leveren aan brandgevaar.</td> <td>Kunststof, brandvertragend EPS.</td> </tr> <tr> <td>F</td> <td>Materialen waarvoor geen reactie op brandvoorplantingseisen worden bepaald. Uiterst brandbare materialen.</td> <td>Niet geteste materialen, EPS.</td> </tr> </tbody> </table>	Klasse	Omschrijving	Voorbeeld	A1	Materialen in deze klasse dragen niet bij in elk stadium van de brand, ook niet bij een volledig ontwikkelde brand.	Calciumsilicaat beplating, steenachtige materialen zoals gips, baksteen en beton, keramische materialen zoals dakpannen, natuursteen, steenwol.	A2	Materialen in deze klasse dragen bij een volledig ontwikkelde brand niet bij aan de vuurlast en de branduitbreiding. Praktisch onbrandbaar.	Gipskartonbeplating.	B	Moeilijk brandbare materialen, die een beperkte bijdrage leveren aan brandgevaar.	PVC vloerbedekking, sommige textiele vloerbedekking, geverfde gipsplaat, brandvertragend MDF, cementgebonden spaanplaat	C	Materialen in deze klasse vertonen een beperkte zijdelingse vlamuitbreiding wanneer ze blootstaan aan de hitte van vlammen ('single burning item'). Brandbare materialen, die een bijdrage leveren aan brandgevaar.	Zwaardere houtsoorten, gipsplaat met behang.	D	Materialen in deze klasse bieden langer weerstand tegen een klein vlamcontact zonder dat daarbij substantiële vlamuitbreiding plaatsvindt. Daarbij zijn ze ook in staat blootstelling aan de hitte van vlammen te doorstaan met voldoende vertragende en beperkte warmte afgifte. Goed brandbare materialen, die een grote bijdrage leveren aan brandgevaar.	De meeste houtsoorten, onbehandeld* multiplex, MDF, OSB, spaanplaat, hardboard D – s2 * behandeld soorten kunnen in een hogere brandklasse vallen	E	Materialen in deze klasse leveren een zeer hoge bijdrage aan de brand. De materialen zijn voor een korte periode bestand tegen brand zonder wezenlijke vlamuitbreiding. Zeer goed brandbare materialen, die een zeer grote bijdrage leveren aan brandgevaar.	Kunststof, brandvertragend EPS.	F	Materialen waarvoor geen reactie op brandvoorplantingseisen worden bepaald. Uiterst brandbare materialen.	Niet geteste materialen, EPS.	
Klasse	Omschrijving	Voorbeeld																										
A1	Materialen in deze klasse dragen niet bij in elk stadium van de brand, ook niet bij een volledig ontwikkelde brand.	Calciumsilicaat beplating, steenachtige materialen zoals gips, baksteen en beton, keramische materialen zoals dakpannen, natuursteen, steenwol.																										
A2	Materialen in deze klasse dragen bij een volledig ontwikkelde brand niet bij aan de vuurlast en de branduitbreiding. Praktisch onbrandbaar.	Gipskartonbeplating.																										
B	Moeilijk brandbare materialen, die een beperkte bijdrage leveren aan brandgevaar.	PVC vloerbedekking, sommige textiele vloerbedekking, geverfde gipsplaat, brandvertragend MDF, cementgebonden spaanplaat																										
C	Materialen in deze klasse vertonen een beperkte zijdelingse vlamuitbreiding wanneer ze blootstaan aan de hitte van vlammen ('single burning item'). Brandbare materialen, die een bijdrage leveren aan brandgevaar.	Zwaardere houtsoorten, gipsplaat met behang.																										
D	Materialen in deze klasse bieden langer weerstand tegen een klein vlamcontact zonder dat daarbij substantiële vlamuitbreiding plaatsvindt. Daarbij zijn ze ook in staat blootstelling aan de hitte van vlammen te doorstaan met voldoende vertragende en beperkte warmte afgifte. Goed brandbare materialen, die een grote bijdrage leveren aan brandgevaar.	De meeste houtsoorten, onbehandeld* multiplex, MDF, OSB, spaanplaat, hardboard D – s2 * behandeld soorten kunnen in een hogere brandklasse vallen																										
E	Materialen in deze klasse leveren een zeer hoge bijdrage aan de brand. De materialen zijn voor een korte periode bestand tegen brand zonder wezenlijke vlamuitbreiding. Zeer goed brandbare materialen, die een zeer grote bijdrage leveren aan brandgevaar.	Kunststof, brandvertragend EPS.																										
F	Materialen waarvoor geen reactie op brandvoorplantingseisen worden bepaald. Uiterst brandbare materialen.	Niet geteste materialen, EPS.																										

Hoofdstuk 2 Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid

Afdeling Bouwbesluit	Onderwerp	Aard van de eisen	Eisen (niveau bestaande bouw woonfunctie)	Beoordeling (voldoet / voldoet niet / voldoet onder voorwaarde dat .../ n.v.t.)												
			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Rookklassen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>s1</td><td>Geringe rookproductie.</td><td>Resolschuim (PF), steenwol, glaswol, gipskartonbeplating</td></tr> <tr> <td>s2</td><td>De totale rookafgifte en de toename van rookproductie zijn gelimiteerd.</td><td>Gelimpregneerd hout</td></tr> <tr> <td>s3</td><td>Geen begrenzing aan rookproductie vereist.</td><td>EPS, PUR</td></tr> </tbody> </table> <p>Toevoeging: zachtboard heeft brandklasse E en voldoet dus niet. <i>Aandachtspunt bij zachtboard afwerking: let bij woningen van voor 1994 op of asbest aanwezig is. Het Bouwbesluit verplicht niet om dit te verwijderen, maar mogelijk wordt dit vanaf 2024 wel verplicht.</i></p>	Rookklassen			s1	Geringe rookproductie.	Resolschuim (PF), steenwol, glaswol, gipskartonbeplating	s2	De totale rookafgifte en de toename van rookproductie zijn gelimiteerd.	Gelimpregneerd hout	s3	Geen begrenzing aan rookproductie vereist.	EPS, PUR	
Rookklassen																
s1	Geringe rookproductie.	Resolschuim (PF), steenwol, glaswol, gipskartonbeplating														
s2	De totale rookafgifte en de toename van rookproductie zijn gelimiteerd.	Gelimpregneerd hout														
s3	Geen begrenzing aan rookproductie vereist.	EPS, PUR														
Afd. 2.10	Beperking van uitbreiding van brand	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat de kans op een snelle uitbreiding van brand voldoende wordt beperkt.	<p>Elke woning moet een apart brandcompartiment zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bij steenachtige gevels: horizontale, loodrecht op de gevel gemeten afstand tussen niet-brandwerende gevelopeningen van verschillende woningen ten minste 5 m. Dichter bij elkaar liggende niet-brandwerende gevelopeningen moeten 30 minuten brandwerend worden gemaakt (verbouweis). - Bij lichte (niet-brandwerende) gevels: afstand tussen gevels van verschillende woningen ten minste 5 m. Wordt hieraan niet voldaan, dan zal het object verplaatst moeten worden, zie ook startvraag 2 op het voorblad. <p>Met eventueel aanwezige brandbare begroeiing of erfafscheidingen tussen twee woningen hoeft geen rekening te worden gehouden.</p> <p>Bij geschakelde woningen zijn daarnaast de volgende aspecten van belang.</p> <p>N.B. Niet alle aspecten kunnen eenvoudig visueel worden beoordeeld. De beoordeling van de brandveiligheid van geschakelde woningen zal deels op basis van tekeningen en mogelijk deels op basis van destructief onderzoek moeten gebeuren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Woningsscheidende wanden steenachtig, minimaal 67 mm kalkzandsteen of betonsteen, 70 mm cellenbeton (nagaan op basis van tekening). - Staalconstructies die onderdeel zijn van meerdere woningen moeten brandwerend bekleed zijn. - Eventuele leidingdoorvoeringen door woningsscheidende wanden moeten zijn voorzien van brandklep / brandmanchet. - Bij houtachtige gevels en daken: houten gevelbekleding over een lengte van 100 mm onderbreken ter plaatse van de bouwmuur en onbrandbare isolatie (steenwol) ter plaatse van de bouwmuur. Beoordeling hiervan vereist mogelijk destructief onderzoek. - Bij een niet brandwerende dakconstructie (van binnen naar buiten) moet ter plaatse van de bouwmuur voorzien zijn in 100 mm onbrandbare isolatie (steenwol). - Het dak moet onderbroken zijn ter plaatse van de bouwmuur of de bouwmuur moet strak aansluiten tegen de dakconstructie. <p>De opbouw van de dakconstructies kan achterhaald worden ter plaatse van dakdoorvoeren van bijvoorbeeld ventilatievoorzieningen. De isolatie van het dak ter plaatse van de bouwmuur kan bij hellende daken achterhaald worden door enkele dakpannen te lichten. Andere materialen en opbouwen moeten achterhaald worden in het dossier of door middel van destructief onderzoek.</p> <p>In het "Kleintje Brandwerende details woningbouw" van ISSO zijn diverse voorbeelddetails van gevel- en dakaansluitingen te vinden die aan de eisen voldoen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afstand tussen eventuele daklichten in plat dak en woningsscheidende wand ten minste 0,5 m. - Ter plaatse van inwendige hoeken tussen woningen: slechts in 1 van beide gevels gevelopeningen; de andere gevel moet een dichte steenachtige wand zijn. 													

Hoofdstuk 2 Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid

Afdeling Bouwbesluit	Onderwerp	Aard van de eisen	Eisen (niveau bestaande bouw woonfunctie)	Beoordeling (voldoet / voldoet niet / voldoet onder voorwaarde dat .../ n.v.t.)
Afd. 2.11	Verdere beperking van uitbreiding van brand en beperking van verspreiding van rook	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat uitbreiding van brand in verdergaande mate wordt beperkt dan is beoogd met afd. 2.10 en dat veilig kan worden gev�ucht.	Elke woning is een subbrandcompartiment. Geen aanvullende eisen op afd. 2.10.	Beoordeling: zie afdeling 2.10.
Afd. 2.12	Vluchtroutes	Een bestaand bouwwerk heeft zodanige vluchtroutes dat bij brand een veilige plaats kan worden bereikt.	Loopafstand tussen punt in verblijfsgebied en uitgang woning max. 45 m. Vrije doorgang vluchtroutes ten minste 0,5 m x 1,7 m.	

Hoofdstuk 3 Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van gezondheid				
Afdeling Bouwbesluit	Onderwerp	Aard van de eisen	Eisen (niveau bestaande bouw woonfunctie)	Beoordeling (voldoet / voldoet niet / voldoet onder voorwaarde dat ... / n.v.t.)
Afd. 3.5	Wering van vocht	Een bestaand bouwwerk heeft zodanige scheidingsconstructies dat de vorming van allergenen door vocht in verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten voldoende wordt beperkt.	<ul style="list-style-type: none"> - Uitwendige scheidingsconstructies en vloeren boven kruipruimten moeten waterdicht zijn. Visuele controle uitvoeren (lekkage of vochtplekken aanwezig?). Bij twijfel proef uit (laten) voeren conform NEN 2778. - Vloer en wanden in badruimten tot ten minste 1 m boven de vloer vochtwerend (tegelwerk, coating o.g.). 	
Afd. 3.6	Luchtverversing	Een bestaand bouwwerk heeft een zodanige voorziening voor luchtverversing dat het ontstaan van een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.	<ul style="list-style-type: none"> - Ventilatie verblijfsruimte ten minste $0,7 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$ en minimaal $7 \text{ dm}^3/\text{s}$. - Ventilatie ruimte met kooktoestel ten minste $21 \text{ dm}^3/\text{s}$. - Ventilatie toiletruimte ten minste $7 \text{ dm}^3/\text{s}$, badruimte ten minste $14 \text{ dm}^3/\text{s}$. - Ventilatie opstelpaats gasmeter ten minste $1 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$ en minimaal $2 \text{ dm}^3/\text{s}$. <p>Controle: ventilatieroosters of te openen ramen aanwezig in verblijfsruimten? Afzuiging in keuken aanwezig? Luchtafvoer of te openen raampje in toilet en badkamer aanwezig? Bij meterkast met gasmeter, spleet onder en boven deur aanwezig?</p>	
Afd. 3.7	Spuivoorziening	Een bestaand bouwwerk heeft een voorziening voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht.	<p>Spuiventilatie in elke verblijfsruimte min. $3 \text{ dm}^3/\text{s}/\text{m}^2$. Controle: heeft elke verblijfsruimte een te openen raam of deur in buitengevel of dak?</p>	
Afd. 3.8	Toevoer van verbrandingslucht en afvoer van rookgas	Een bestaand bouwwerk met een opstelpaats voor een verbrandingsstoestel heeft zodanige voorzieningen voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rookgas, dat een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht wordt voorkomen.	Eisen worden gesteld aan aanwezigheid, capaciteit, rookdoorlatenheid en stromingsrichting van toewovoortzieningen van verbrandingslucht en rookgasafvoervoortzieningen. Bij twijfel, beoordeling laten uitvoeren door installateur.	
Afd. 3.10	Bescherming tegen ratten en muizen	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat het binnendringen van ratten en muizen wordt tegengegaan.	<p>Openingen in uitwendige scheidingsconstructies max. 0,01 m breed. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een uitmonding van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - een uitmonding van een ventilatievoorziening; - een uitmonding van een rookgasafvoer; - uitmonding van een ont- en beluchting van een afvoervoortziening voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater; - een ingebouwd nest of een vaste rust- of verblijfplaats voor beschermde diersoorten. 	
Afd. 3.11	Daglicht	Een bestaand bouwwerk is zodanig dat daglicht in voldoende mate kan toetreden.	<p>Equivalent daglichtoppervlakte ten minste $0,5 \text{ m}^2$ per verblijfsruimte. Een equivalent daglichtoppervlakte van $0,5 \text{ m}^2$ komt bij een raam zonder belemmeringen of overstekken overeen met een glasoppervlak van ca. $0,6 \text{ m}^2$. Deze glasoppervlakte moet hoger liggen dan $0,6 \text{ m}$ boven de vloer van de ruimte. Gevelopeningen die dichter dan 2 m bij een andere woning liggen, tellen niet mee.</p>	

NOTITIE

VITALE VAKANTIEPARKEN DRENTHE

Opdrachtgever : Taskforce Vitale Vakantieparken [REDACTED]

Opdrachtnemer : [REDACTED] en [REDACTED]

Referentie : 20201239

Datum : 27 oktober 2020

Betreft: : **Notitie ter voorbereiding op de workshop op 16 november 2020 over het transformeren van recreatiewoningen naar permanente bewoning, in relatie tot het Bouwbesluit**

Inleiding

Binnenkort neemt u deel aan de workshop over het transformeren van recreatiewoningen naar permanente bewoning in relatie tot het Bouwbesluit. [REDACTED] bereidt deze workshop voor. Deze notitie is onderdeel van de voorbereiding. U vindt hierin de belangrijkste technische thema's bij transformatie van recreatiewoning naar permanente woning worden geïntroduceerd. Doel van deze notitie is om voor elk van deze thema's:

- relevante voorschriften uit de bouwregelgeving (niveau: bestaande bouw) te schetsen,
- eventuele dilemma's op het punt van aantoonbaarheid of beoordeelbaarheid te introduceren (sommige voorschriften zijn in bestaande situaties niet goed visueel te beoordelen; vaak is een praktisch, maar minder betrouwbare inspectiemethode beschikbaar, in enkele gevallen kan of moet van beoordeling worden afgezien)
- eventuele (hogere) ambities ter tafel te brengen (ter bespreking van nut en noodzaak), en
- een eerste beleidsmatige denkrichting mee te geven.

Projectomschrijving

In een aantal vakantieparken in Drenthe zullen vakantiewoningen worden getransformeerd naar reguliere woningen. Dit zal voor diverse vakantieparken en -woningen inhouden dat deze moeten worden aangepast aan de bouwregelgeving die geldt voor reguliere woningen. Daarnaast ziet de provincie graag dat op een aantal thema's sprake is van een verdergaande kwaliteitsverbetering/-impuls. Het programma omvat een grote aantal vakantieparken en woningen, die divers zijn voor wat betreft technische staat, bouwjaar en typologie. Voor het slagen van het transitieprogramma is het belangrijk om eenduidige en meetbare criteria te formuleren. Door de grote diversiteit in parken en woningen, is de impact op pak- of woningniveau wat lastiger in te schatten.

In deze notitie schetsen wij het algemene toetskader en beschrijven wij de meest relevante voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 voor de transformatie van een vakantiewoning naar een reguliere woning. Ook geven wij een overzicht van onderwerpen waarbij het realiseren van een hoger ambitieniveau (kwaliteitsimpuls) naar ons inzicht goed mogelijk is. Daarnaast doen wij een voorstel voor de verdere aanpak en afbakening van enkele onderwerpen.

Deze notitie dient als input voor een workshop met medewerkers van de betrokken gemeenten. In deze workshop kunnen de onderwerpen uit deze notitie worden bediscussieerd, verduidelijkt en verder worden uitgewerkt. De resultaten van de workshop worden vervolgens vastgelegd in een algemeen technisch beleidsplan. Dit beleidsplan is vervolgens achtergrond voor communicatie naar parken en woningeigenaren, verdere uitwerking van beoordelings- en inspectielijsten en/of opdrachtverstrekking naar uitvoerende partijen. Met het uitvoeren van concrete (op scope en diepgang afgebakende) inspecties en de uitvoering van passende, realistische en verdedigbare maatregelen worden de doelstellingen van "Vitale Vakantieparken" geborgd.

Uitgangspunten

Waar in dit document wordt gesproken over het Bouwbesluit, is bedoeld Bouwbesluit 2012¹ zoals dat van toepassing is vanaf 1 oktober 2020. Voor de juiste versie van NEN normen die worden aangestuurd door het Bouwbesluit worden bedoeld de normen zoals opgenomen in bijlage I en II van de Regeling Bouwbesluit 2012 zoals deze geldt sinds 16 juli 2020.

Toetskader

Ondergrens Bouwbesluit 2012

Een recreatiewoning is volgens de definitie van Bouwbesluit 2012 een 'logiesfunctie'. Bij de transformatie van een recreatiewoning naar een reguliere woning is er sprake van wijziging van de gebruiksfunctie. De wijziging van een gebruiksfunctie in de zin van Bouwbesluit 2012 is geen "bouwen van een bouwwerk", maar 'slechts' een administratieve handeling. Bij de beoordeling van een recreatiewoning aan de voorschriften van het Bouwbesluit moeten in geval van transformatie naar een woonfunctie de volgende stappen worden doorlopen:

- Wijzig de gebruiksfunctie van logiesfunctie in woonfunctie (administratieve handeling).
- Toets het bestaande, in bouwtechnische zin ongewijzigde bouwwerk aan de voorschriften die gelden voor 'bestaande bouw' van de woonfunctie.

¹ Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, maakt het Bouwbesluit plaats voor het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). In de workshop en eventuele verdere beleidsuitwerking hebben we passende aandacht voor deze overgang.

- Onderdelen van het bouwwerk die niet voldoen aan de voorschriften voor bestaande woonfuncties moeten daarmee in overeenstemming worden gebracht.
- Voor andere te verbouwen onderdelen van het bouwwerk gelden de 'verbouwvoorschriften' van Bouwbesluit 2012 (artikel 4 Woningwet). Hierbij wordt over het algemeen verwezen naar het 'rechters verkregen niveau' (met als ondergrens: niveau bestaande bouw), of er is een vast voorgeschreven 'verbouwniveau' (o.a. wbdbo, installatiegeluid, thermische isolatie). De bestaande, ongewijzigde onderdelen van het bouwwerk die voldoen aan niveau bestaande bouw voor woonfuncties hoeven niet aan de verbouwvoorschriften te voldoen.²

Het is in beginsel niet toegestaan dat bevoegd gezag een hoger niveau voorschrijft dan tenminste volgens Bouwbesluit 2012 is vereist. De enige mogelijkheid waarmee bevoegd gezag een hoger niveau kan afdwingen dan Bouwbesluit 2012 niveau bestaande bouw voorschrijft, is door toepassing te geven aan artikel 13 van de Woningwet door middel van een handhavingsbesluit. Dit kan tot maximaal het nieuwbouwniveau. Wel zal bevoegd gezag in dat geval moeten kunnen motiveren dat er sprake is van een onveilige/ongezonde situatie.

Het generiek voorschrijven van een hoger niveau dan Bouwbesluit 2012 voorschrift is niet toegestaan; het moet gaan om een bijzondere situatie. Er zal daarbij een afweging gemaakt moeten worden tussen de met een vergunning of uit het Bouwbesluit 2012 voortvloeiende verworven rechten enerzijds, en door het bevoegd gezag gewenste prestatie-verbetering anderzijds.

De toelichting op artikel 13 van de Woningwet is hierin overigens bepaald niet eenduidig; het formuleren van een gemeentelijk beleid is vanuit het oogpunt van consistente wetstoepassing volgens deze toelichting gewenst. Dit staat op gespannen voet met de constatering dat sprake moet zijn van een bijzondere situatie waarvoor (situationeel) de onveiligheid/ongezondheid moet worden gemotiveerd.

In zijn algemeenheid wordt aangenomen dat de motiveringsplicht bij toepassing van artikel 13 van de Woningwet is verzwakt door de introductie van het Bouwbesluit 2012. Er wordt door sommigen zelfs aangenomen dat artikel 13 van de Woningwet in het geheel niet meer kan worden toegepast voor een niveau dat boven de verbouwvoorschriften uitstijgt. Er is sinds de introductie van Bouwbesluit 2012 geen jurisprudentie meer verschenen die hierin verdere duidelijkheid verschafft.

De vraag is, op welke wijze het juridisch mogelijk is om een hoger kwaliteitsniveau dan de ondergrens van het Bouwbesluit af te dwingen. Mogelijk kan er op gemeentelijk niveau een beleidsstuk worden opgesteld waarin wordt omschreven dat de gemeente pas medewerking verleent aan de nodige bestemmingsplanwijziging nadat de eigenaar van een recreatiewoning (een) bepaald(e) aspect(en) van

² In het kader van de transformatie naar een reguliere woonfunctie is het niet relevant of de bestaande recreatiewoning voldoet aan het niveau bestaande bouw dat geldt voor logiesfuncties. Als op dit moment, nog voor de transformatie, niet aan dat niveau wordt voldaan, kan daarop gehandhaafd worden.

zijn/haar woning op een bepaald kwaliteitsniveau – hoger dan de ondergrens van het Bouwbesluit – heeft gebracht. Wat de juridische grondslag voor zo'n bepaling is, zal nader moeten worden uitgezocht.

Chalets / stacaravans

Naast de vraag of de recreatiewoningen voldoen aan de eisen voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit, moet de vraag worden gesteld of het eigenlijk wel vereist is dat bepaalde objecten, zoals verrijdbare chalets of 'voorheen vergunningvrije nachtverblijven', hieraan voldoen.

Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften met betrekking tot het bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken. In artikel 1b, tweede lid, van de Woningwet staat kort gezegd dat een bestaand bouwwerk moet voldoen aan de eisen uit Bouwbesluit 2012 niveau bestaande bouw. Deze eisen gelden ongeacht wat er in het verleden is vergund. De eisen van het Bouwbesluit 2012 zijn van toepassing op alle bestaande bouwwerken. Om de vraag te kunnen beantwoorden of een chalet / stacaravan aan het Bouwbesluit moet voldoen, moet dus de vraag worden beantwoord of deze moet worden aangemerkt als 'bouwwerk'.

De Woningwet bevat geen definitie van "bouwwerk". Volgens vaste jurisprudentie dient daarvoor echter de definitie uit de Model-bouwverordening van de VNG gehanteerd te worden. Deze definitie luidt: "*Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren*". Of er sprake is van een bouwwerk is heel casuïstisch; hier is veel jurisprudentie over.

Uit jurisprudentie volgt dat een caravan als bouwwerk moet worden aangemerkt, als deze jaarlijks en bij herhaling gedurende een periode van drie maanden op het perceel aanwezig is; er is dan sprake van "duurzaam functioneren". Zie uitspraak ABRS 25 november 2011, ECLI:NL:RVS:2015:3625, r.o. 4.2. Zelfs tourcaravans moeten als bouwwerk worden aangemerkt, als deze enkele maanden op dezelfde plaats staan. Zie uitspraak ABRS 16 september 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BJ8266, r.o. 2.3.2.

Het moeten voldoen aan Bouwbesluit 2012 staat los van de vraag of voor het object een omgevingsvergunning nodig is. Oftewel, ook vergunningvrije bouwwerken moeten voldoen aan de betreffende eisen uit Bouwbesluit 2012.

In de workshop zal apart aandacht worden besteed aan de vraag of permanente bewoning in chalets / (sta)caravans kan worden toegestaan als deze voldoen aan de eisen die gelden voor woonfuncties. Hierover zal een mening moeten worden gevormd.

Relevante voorschriften Bouwbesluit 2012

Bij transformatie van recreatiewoning naar reguliere woonfunctie zijn met name de volgende voorschriften relevant. Het betreft voorschriften die voor de gebruiksfunctie "wonen" zwaarder zijn dan voor de

gebruksfunctie "logiesverblijf". Aangenomen wordt dat de te transformeren woningen tenminste voldoen aan het niveau "bestaande bouw" voor de logiesfunctie³.

- Vloerafscheidingen: langs trappen en vloeren waarbij een hoogteverschil > 1,5 m met de aangrenzende vloer aanwezig is, zal een vloerafscheiding aanwezig moeten zijn. Voor bestaande woningen geldt dat openingen hierin maximaal 0,2 m breed mogen zijn. Voor recreatiewoningen geldt geen eis aan de openingen in de vloerafscheidingen. Er kunnen incidenteel woningen voorkomen waarin de vloerafscheiding moet worden aangepast.
- Brandklasse gevels: de eis aan de brandklasse is voor reguliere woningen hetzelfde als voor vakantiewoningen. Uit ervaring weten wij echter dat er vakantiewoningen zijn die niet aan de ondergrens (brandklasse D) voldoen, bijvoorbeeld bij kunststof gevelbekleding. In zo'n geval zal de gevelbekleding vervangen moeten worden.
- (Sub)brandcompartimentering: elke woonfunctie moet een afzonderlijk brandcompartiment en tevens beschermd subbrandcompartiment zijn. De wbdbo tussen de woningen moet ten minste 20 minuten zijn. Tussen dicht bij elkaar gelegen woningen zullen brandoverslagrisico's aanwezig zijn. Dit kan betekenen dat er brandwerende voorzieningen moeten worden aangebracht, zoals bijvoorbeeld een gipsplaat aan de binnenzijde van een houten wand of plafond. Waar voorzieningen nodig zijn, kan ervoor worden gekozen om een hoger niveau dan niveau bestaande bouw te hanteren, bijv. het verbouwniveau (WBDBO 30 minuten). Zie tevens het onderwerp "afbakening inspectie brandveiligheid".
Opmerking: eventueel aanwezige begroeiing of andere terreininrichting / tuinmeubilair tussen de woningen heeft geen invloed op het al dan niet voldoen aan de Bouwbesluit-eisen aan brandoverslag. Het Bouwbesluit houdt daar namelijk geen rekening mee.
- Spuiventilatie: voor logiesfuncties geldt geen eis aan de spuiventilatie van verblijfsruimten, voor woningen wel. Er kunnen incidenteel verblijfsruimten voorkomen waar een te openen raam moet worden gemaakt.
- Daglicht: voor logiesfuncties geldt geen daglichteis, voor verblijfsruimten van woonfuncties wel. Er kunnen incidenteel verblijfsruimten voorkomen waarin de daglichtopening vergroot moet worden. De minimale equivalente daglichttoelreding van een bestaande verblijfsruimte in een woning is 0,5 m².
- Afmetingen verblijfsruimten: elke woning moet minimaal een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m hebben. De hoogte boven de vloer van

³ Voor welke type woningen deze aanname eventueel niet houdbaar is, wordt in gesprek gebracht in de workshop.

elke verblijfsruimte moet ten minste 2,1 m zijn. Recreatiewoningen die niet aan deze eisen voldoen, zullen verbouwd moeten worden.

- Rookmelders: bij functiewijziging van een logiesfunctie naar een woonfunctie is een rookmelder conform NEN 2555 vereist in elke besloten ruimte waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie (artikel 6.21, lid 1). Dit betekent praktisch dat in elk geval in halletjes en op overlopen een rookmelder moet worden geplaatst die is aangesloten op het elektriciteitsnet.
- Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten: In overleg met brandweer zal per park moeten worden vastgesteld of de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid van de woningen toereikend zijn.
- Gebruiksvoorschrift overbewoning: een woonfunctie mag niet worden bewoond door meer dan 1 persoon per 12 m² GO (artikel 7.18, lid 1). Dit gebruiksvoorschrift zal door de betreffende gemeente in de gaten gehouden en waar nodig gehandhaafd moeten worden.

Ambities veiligheid, gezondheid en duurzaamheid

Ambitie van de provincie Drenthe is dat de woningen een kwaliteitsimpuls krijgen. Dit kan door voor enkele onderwerpen van een hoger niveau uit te gaan dan de ondergrens van het Bouwbesluit. Het gewenste niveau zal hierbij per situatie moeten worden vastgesteld. Onderwerpen die zich over het algemeen goed lenen voor een hoger ambitieniveau, zijn:

- Geluidwering gevels: de transformatie van logiesfunctie naar woonfunctie betekent onder andere dat de woningen transformeren van een 'niet geluidevoelige bestemming' naar een 'geluidevoelige bestemming' zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Diverse parken zullen in de geluidzone van een weg of spoorweg liggen. Voor bestaande woonfuncties geldt geen eis aan de geluidwering van gevels of het binnenniveau in een verblijfsgebied of -ruimte. Bij geluidbelaste woningen valt op dit punt winst te behalen. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij de nieuwbuweisen uit het Bouwbesluit. Een praktische manier om de geluidwering van lichte houten gevelconstructies te verbeteren, is het verzwaren van de massa van de gevel door het aanbrengen van een (bijv. 15 mm dikke) gipsplaat aan de binnenzijde van de gevel.
- Installatiegeluid: voor bestaande bouw gelden hier geen eisen aan. Door bouwkundige voorzieningen (bijv. omtimmering) en zorgvuldig inregelen van een mechanisch ventilatiesysteem kan het geluidniveau als gevolg van afvoervoorzieningen in verblijfsruimten worden verbeterd tot het nieuwbuwniveau of max. 10 dB daarboven (verbouwniveau).

- Ventilatie: in bestaande woningen is het toegestaan om te ventileren middels te openen ramen. De ventilatievevoorzieningen van woningen met minimale voorzieningen kunnen worden verbeterd door bijvoorbeeld het aanbrengen van ventilatieroosters en een mechanische afzuigvoorziening. Hiermee kan het nieuwbouwniveau worden gerealiseerd.
- Duurzaamheid: voor bestaande bouw gelden geen eisen aan de energieprestatie of thermische isolatie. Bij oude, ongeïsoleerde woningen valt hier dus veel winst te behalen. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van isolatiematerialen in vloeren, gevels of daken, het vervangen van enkel glas door beter isolerend glas, of het aanbrengen van kieldichting. Daarnaast kan ook worden gekozen voor het plaatsen van PV-panelen of andere installatietechnische verbeteringen. Door het vaststellen van een geambieerd energielabel per soort woning, kunnen de energetische verbeteringen meetbaar worden gemaakt. Er is nader onderzoek nodig naar huidige energielabels en de mogelijke verbeteringen hierin. Hierbij zullen bouwkundige en installatietechnische maatregelen integraal op elkaar moeten worden afgestemd.
- Inbraakwerendheid: wanneer wordt overwogen om met het vervangen van de beglazing ook de kozijnen te vervangen, dan kan ook de inbraakwerendheid van de woningen worden verbeterd. Sowieso is verbetering van de inbraakwerendheid van de woningen mogelijk door vervangen hang- en sluitwerk en het aanbrengen van anti-inbraakstrippen.
- Elektriciteitsvoorziening: het niveau bestaande bouw is laag (NEN 1010:1962). Een voorbeeld: tot 1975 was het niet verplicht om een aardlekschakelaar te hebben en tot 1984 zijn wandcontactdozen zonder randaarde toegestaan. Verouderde elektriciteitsvoorzieningen lenen zich dus goed voor het voorschrijven van een hoger veiligheidsniveau dan niveau bestaande bouw. Voor meer informatie, zie ook het "Infoblad Verbouw, transformatie en NEN 1010" van de Rijksoverheid.

Afbakening inspecties brandveiligheid

Het thema brandveiligheid introduceert enkele dilemma's rond aantoonbaarheid van de noodzaak of kwaliteit van voorzieningen.

Als voorbeeld: op basis van de bouwregelgeving moet in veel gevallen met een (brandoverslag)berekening worden aangewezen dat een brand in de ene woning de andere woning niet bedreigt. Deze berekeningen zijn arbeidsintensief en gebouw- en oriëntatiespecifiek.

Voor bestaande situaties wordt vaak aansluiting gezocht bij vuistregels voor berekeningen of visuele beoordeling. Gebruik van deze vuistregels noopt tot acceptatie van de beperkingen ervan. In een aantal gevallen zullen de vuistregels te conservatief zijn en worden op basis van de vuistregels voorzieningen getroffen die strikt genomen niet noodzakelijk zouden zijn. In (enkele) andere gevallen zijn de vuistregels niet zwaar genoeg en is sprake van een restrisico.

De volgende onderwerpen uit de brandveiligheid zijn op dit punt bediscussieerbaar en worden vanwege het technisch enigszins complexe karakter in de workshop nader (technisch) toegelicht:

- Brandoverslag tussen woningen onderling (branduitbreiding via de buitenlucht)
- Brandgedrag van materialen; deze risico's zijn visueel moeilijk beoordeelbaar. Extremen (zachtboard, plastic schrotenplafond) zouden kunnen worden aangewezen als "te verwijderen".
- Weerstand tegen bezwijken (veelal: in relatie tot risico's op brandoverslag)

Afbakening inspecties installaties

Op de volgende onderwerpen is afbakening (scope en diepgang) van een eventuele inspectie op technische installaties nodig.

- Elektriciteitsvoorziening: de elektriciteitsvoorzieningen moeten minimaal voldoen aan NEN 1010:1962 (bestaande bouw). Aangezien dit een heel laag niveau is, is de verwachting dat elke woning hieraan voldoet. Wanneer een hogere ambitie wordt vastgelegd, moet voor inspectiepartijen goed worden beschreven welke componenten van de elektriciteitsvoorziening op welk niveau moeten worden beoordeeld.
- Watervoorziening: bestaande drink- en warmwatervoorzieningen moeten voldoen aan NEN 1006:1981. Hierin zijn onder andere bepalingen opgenomen over bevriezing, overmatige verwarming en beschadiging van leidingen en het voorkomen van dode einden.
- Riolering: de bestaande afvoervoorzieningen voor hemelwater en afvalwater moeten voldoen aan bepaalde (niet alle) eisen uit NEN 3215:2007. Dit gaat om eisen aan o.a. de capaciteit en lucht- en waterdichtheid. Daarnaast worden er eisen gesteld aan terreinleidingen.

Overige bespreekpunten / vragen

De lijst met thema's en onderwerpen in deze notitie is niet uitputtend. Naar verwachting komen in de workshop nieuwe/andere thema's naar boven die óók aanleiding zijn voor een beleidsstandpunt. Nog niet genoemd zijn:

- Eventuele gestapelde bouw uitsluiten (in verband met de bijzonderheden rond brandveiligheid)
- Indien geschakelde woningen aanwezig zijn: ambities op geluidwering en aanpak rond brandveiligheid verder uitwerken.
- ...
- ...

Wij gaan vertrouwelijk met uw gegevens om, geheel volgens de richtlijnen voor Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). [Lees onze privacyverklaring](#).

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC [REDACTED] J

Aan de eigenaren/bewoners van
Bungalowpark [REDACTED] J

J J

Afdeling/Team	Bedrijfsvoering/Vastgoed & Infrastructuur
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	39804-2023
Verzenddatum	24-11-2023
Onderwerp	Nieuw afvalbeleid op vakantieparken per 1 juli 2024

Beste heer/mevrouw,

Afgelopen 29 augustus heeft het college van de gemeente Coevorden nieuw beleid vastgesteld ten aanzien van afvalinzameling op recreatieparken in de gemeente. De aanleiding hiervoor is de onrust die is ontstaan onder bewoners van recreatiewoningen na invoering van de milieupas in 2019. Zij hebben sindsdien geen toegang tot de milieustraten en kunnen zich niet langer ontdoen van hun grof afval. Dit heeft ertoe geleid dat onduidelijkheid is ontstaan over de rechten en plichten van de gemeente Coevorden ten aanzien van de inzameling van afval afkomstig van vakantiewoningen. Op verzoek van deze bewoners is onderzoek gedaan naar wie wanneer recht heeft op toegang tot de milieustraten en naar de inzamelplicht van de gemeente voor wat betreft huishoudelijke afvalstoffen. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

In de gemeente Coevorden is lange tijd vastgehouden aan het idee dat bij vakantiewoningen per definitie bedrijfsafval vrijkomt. Dit komt doordat vakantiewoningen in het verleden werden gezien als een samenhangend geheel dat bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt door één of meerdere parkeigenaren. Het is verboden om als gemeente bedrijfsafval in te zamelen; dit is de verantwoordelijkheid van de parkeigenaar of -eigenaren. De regels die hiervoor gelden, staan in het Activiteitenbesluit. Per 2024 staan deze regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De inhoud van het Bal kunt u vinden op de website van Informatiepunt Leefomgeving.

We zien dat er steeds vaker toeristen zijn die een losse vakantiewoning huren of kopen die geen onderdeel is van een vakantiepark. Dit soort 'parken' hebben geen gedeelde voorzieningen. Afval dat op deze parken ontstaat, kan daarom niet langer worden gezien als bedrijfsafval. Hier ontstaan huishoudelijke afvalstoffen. Als huishoudelijke afvalstoffen geregeld kunnen vrijkommen op deze vakantieparken, geldt de gemeentelijke inzamelplicht en moet de gemeente voorzieningen regelen, zodat bewoners fijn en grof huishoudelijk afval kunnen weggoeden. Dit staat in de Wet milieubeheer (hierna: Wm). Als huishoudelijke afvalstoffen niet geregeld kunnen vrijkommen, ligt de inzamelplicht bij het park zelf. We zijn ons ervan bewust dat het begrip 'geregeld' niet altijd duidelijkheid schept. De gemeente heeft daarom de plicht om toe te kunnen lichten waarom ergens niet geregeld huishoudelijke afvalstoffen ontstaan.

Fijn huishoudelijk afval is klein afval dat dagelijks ontstaat. Dit wordt huis-aan-huis of met verzamelcontainers ingezameld. Grof huishoudelijk afval ontstaat niet dagelijks. Denk hierbij aan oude bankstellen, sloopafval, vloerbedekking of piepschuim. Grof huishoudelijk afval kunnen inwoners van de gemeente Coevorden met de milieupas naar de milieustraten brengen. Om de kosten van de afvalinzameling en -verwerking te dekken, heft de gemeente afvalstoffenheffing. Als gemeente mogen wij geen afvalstoffenheffing heffen over vakantiewoningen waar bedrijfsafval ontstaat. Ook mogen we geen milieupas verstrekken aan bewoners van dergelijke vakantiewoningen. Het is vanwege deze redenen dat bewoners van vakantiewoningen geen milieupas hebben ontvangen in 2019, uitgezonderd de enkele bewoners die in het verre verleden afvalstoffenheffing hadden aangevraagd over hun vakantiewoning - en dit bij vergissing toegekend hadden gekregen - en daarmee recht hadden op een milieupas.

Na invoering van de milieupas is door meerdere bewoners van vakantiewoningen afvalstoffenheffing aangevraagd. Vanwege de onduidelijkheid omtrent de rechten en plichten van de gemeente ten aanzien van de inzameling van afval afkomstig van vakantiewoningen, is de optie tot aanvragen bevroren geweest tot ingang van het nieuwe beleid. Dit is nu vastgesteld per 1 juli 2024.

Afval op vakantieparken is niet langer in alle gevallen bedrijfsafval

Afval dat ontstaat op vakantieparken is dus niet altijd bedrijfsafval. Op de parken waar de vakantiewoningen geen samenhangend geheel vormen, ontstaan huishoudelijke afvalstoffen. Dit is afgeleid van de Wet milieubeheer. In de Wm duiden ze eenheden die een samenhangend geheel vormen als 'inrichting'; eenheden die dit niet vormen, noemen we gemakshalve 'niet-inrichtingen'. Specifiek stelt de Wm dat er sprake is van een inrichting zodra er een technische, organisatorische of functionele samenhang is. Dit is bijvoorbeeld zo wanneer er voor de recreatiewoningen veel gezamenlijk is geregeld. Bij recreatiewoningen die vaak worden verhuurd is gauw sprake van een organisatorische samenhang. Indien er gezamenlijke technische voorzieningen zijn (bijvoorbeeld gastanks of warmwatervoorzieningen) is er ook al gauw sprake van een inrichting.

Bij inrichtingen komt dus bedrijfsafval vrij, waar bij niet-inrichtingen huishoudelijk afval ontstaat. Het nieuwe afvalbeleid voor vakantieparken is gebaseerd op dit onderscheid uit de Wm. Parken die niet-inrichtingen zijn in de zin van de Wm én waar geregeld huishoudelijke afvalstoffen kunnen ontstaan, komen onder het gemeentelijke inzamelsysteem te vallen. Bewoners van deze parken zullen afvalstoffenheffing gaan betalen, ontvangen een milieupas en gaan hun afval in minicontainers aan huis aanbieden.

Voor (delen van) vakantieparken waar niet doelmatig kan worden ingezameld door voor vuilniswagens onbegaanbare wegen en loopafstanden naar verzamelcontainers van meer dan 125 meter gemeten van deur tot container, kan de gemeenteraad besluiten (een gedeelte van) het grondgebied uit te zonderen van inzameling. Dit doen we om de inzamelroutes betaalbaar en veilig te houden. In dit geval vervalt de inzamelplicht van de gemeente en zal de verantwoordelijkheid voor afvalinzameling worden overgedragen aan de parkeigenaar of -eigenaren.

Samengevat zijn de parkeigenaar of -eigenaren in de volgende gevallen verantwoordelijk voor de afvalinzameling op het park:

- Bij de status van inrichting in de zin van de Wm.
- Bij niet-inrichtingen waar doelmatige afvalinzameling door de gemeente niet mogelijk is en de desbetreffende grondgebieden middels een raadsbesluit zijn uitgezonderd van de gemeentelijke inzamelplicht.
- Bij niet-inrichtingen waar niet geregeld huishoudelijke afvalstoffen vrijkomen.

In bovenstaande situaties zal de afvalstoffenheffing die enkele bewoners van deze parken betalen, worden stopgezet per 1 juli 2024. Containers die zij van de gemeente hebben ontvangen, worden teruggevorderd. Parkeigenaren van inrichtingen in de zin van de Wm en van niet-inrichtingen in de eerdergenoemde twee situaties moeten dus per 1 juli 2024 voorzieningen regelen voor de inzameling van fijn en grof afval.

Het begrip 'inrichting' in het afvalbeleid na inwerkingtreding van de Omgevingswet per 2024

Per 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Het begrip 'inrichting' uit de Wet milieubeheer maakt dan plaats voor het bredere begrip 'milieubelastende activiteit'. Een milieubelastende activiteit is een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Het is hierbij niet belangrijk of een activiteit bedrijfsmatig wordt uitgevoerd, hoewel dit in praktijk wel vaak zo is. Huishoudens en beroepen aan huis kunnen niet worden aangewezen als een milieubelastende activiteit. Door dit onderscheid kunnen we zeggen dat bij een milieubelastende activiteit geen huishoudelijke afvalstoffen vrijkomen, maar bedrijfsafvalstoffen. We gebruiken de aanwezigheid of afwezigheid van een technische, organisatorische of functionele samenhang nog steeds om te bepalen of iets een milieubelastende activiteit is. We kunnen daarom het begrip inrichting gemakkelijk vervangen voor het begrip milieubelastende activiteit en het begrip niet-inrichting voor

niet-milieubelastende activiteit. Tot 2024 spreken we van inrichtingen en niet-inrichtingen. Per 2024 spreken we van milieubelastende activiteit en niet-milieubelastende activiteit.

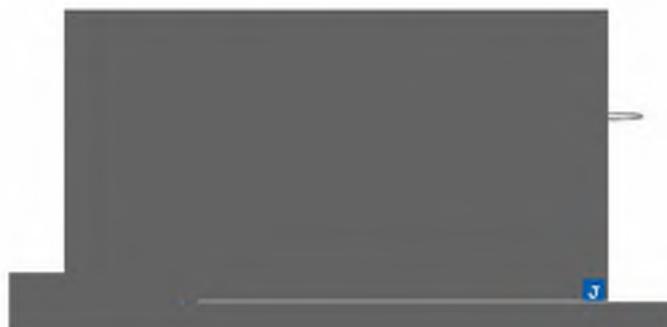
Status van uw park en afvalinzameling per 1 juli 2024 volgen nog

Wij hebben de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD) gevraagd om gezamenlijk de vakantieparken in de gemeente Coevorden te toetsen aan de criteria die de Wm stelt aan een inrichting en niet-inrichting. Op basis van deze toetsing is het mogelijk dat de manier van afval aanbieden en de kosten hiervan voor u gaan veranderen. Met onze inzameldienst Area Reiniging geven wij de afvalinzameling op de parken die onder het gemeentelijke systeem vorm. We bepalen tevens de hoogte van het tarief afvalstoffenheffing voor deze parken. U ontvangt daarom binnen vier tot zes weken een brief waarin de status van uw park en de manier van inzameling worden medegedeeld. Als u afvalstoffenheffing gaat betalen, staat ook het tarief hiervoor in de brief vermeld.

Indien u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] bij de gemeente Coevorden, via info@coevorden.nl of 14 0524. Wilt u hierbij het kenmerk 39804-2023 vermelden? Zo kunnen we u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester
en wethouders van de gemeente Coevorden,

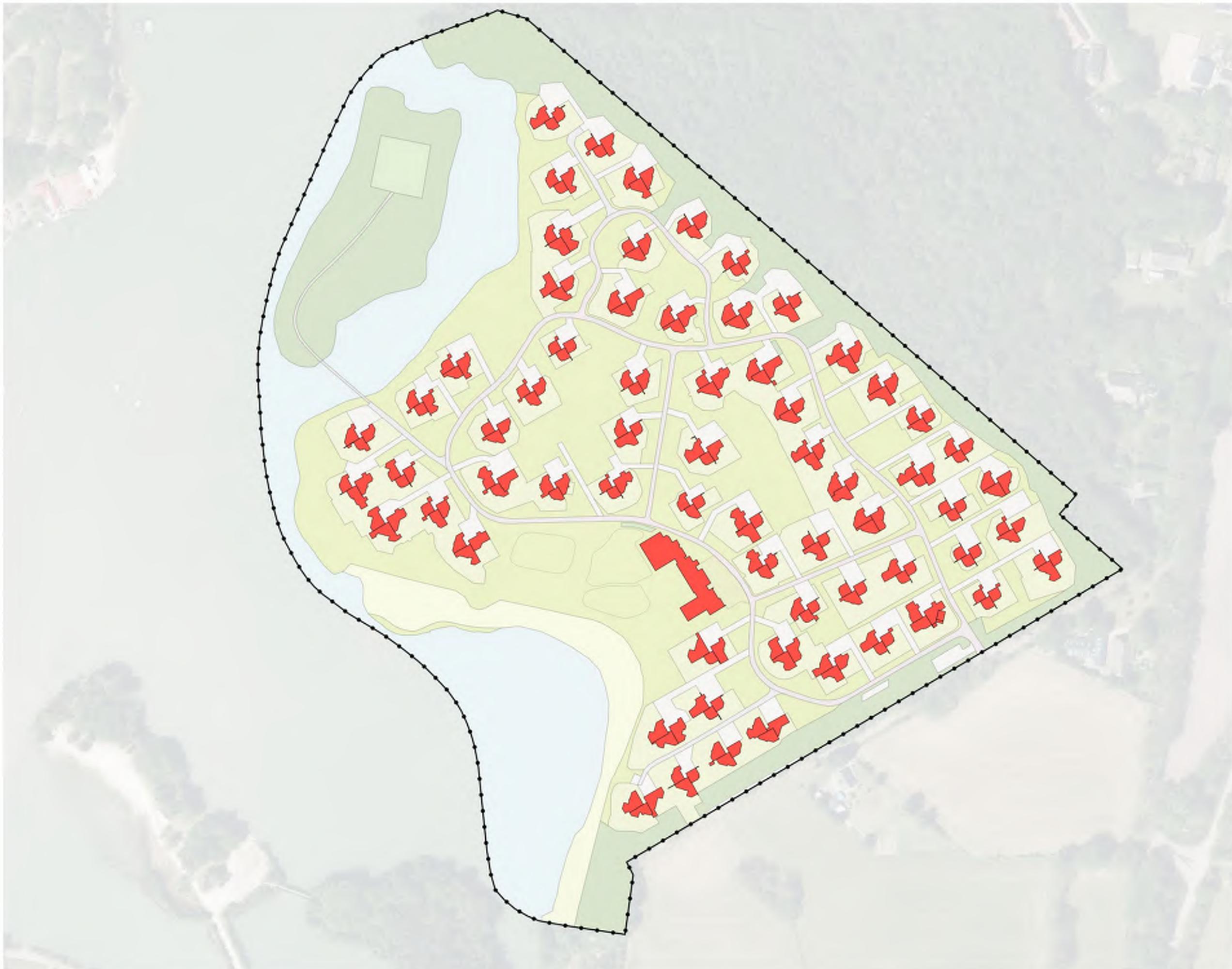


Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

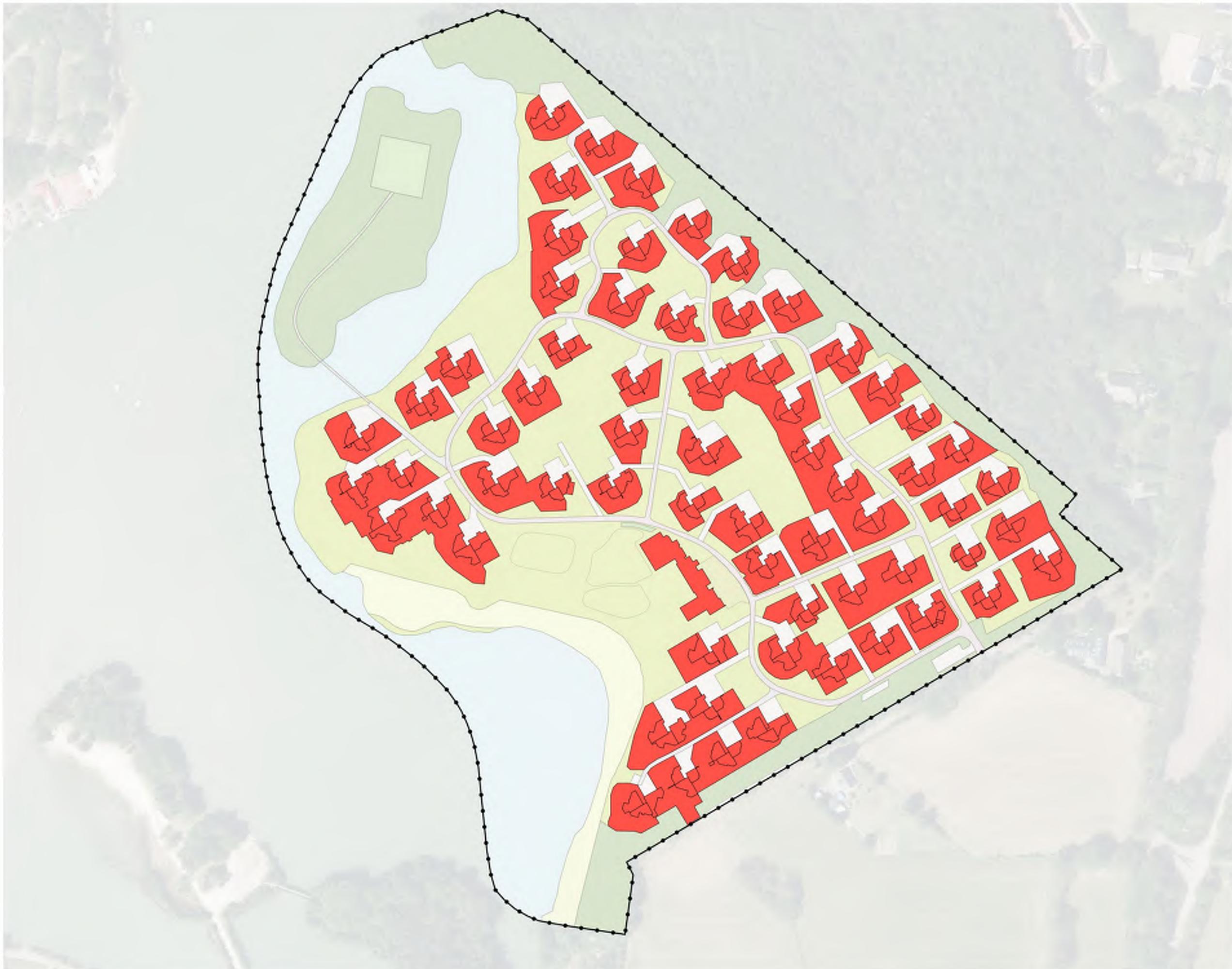


N

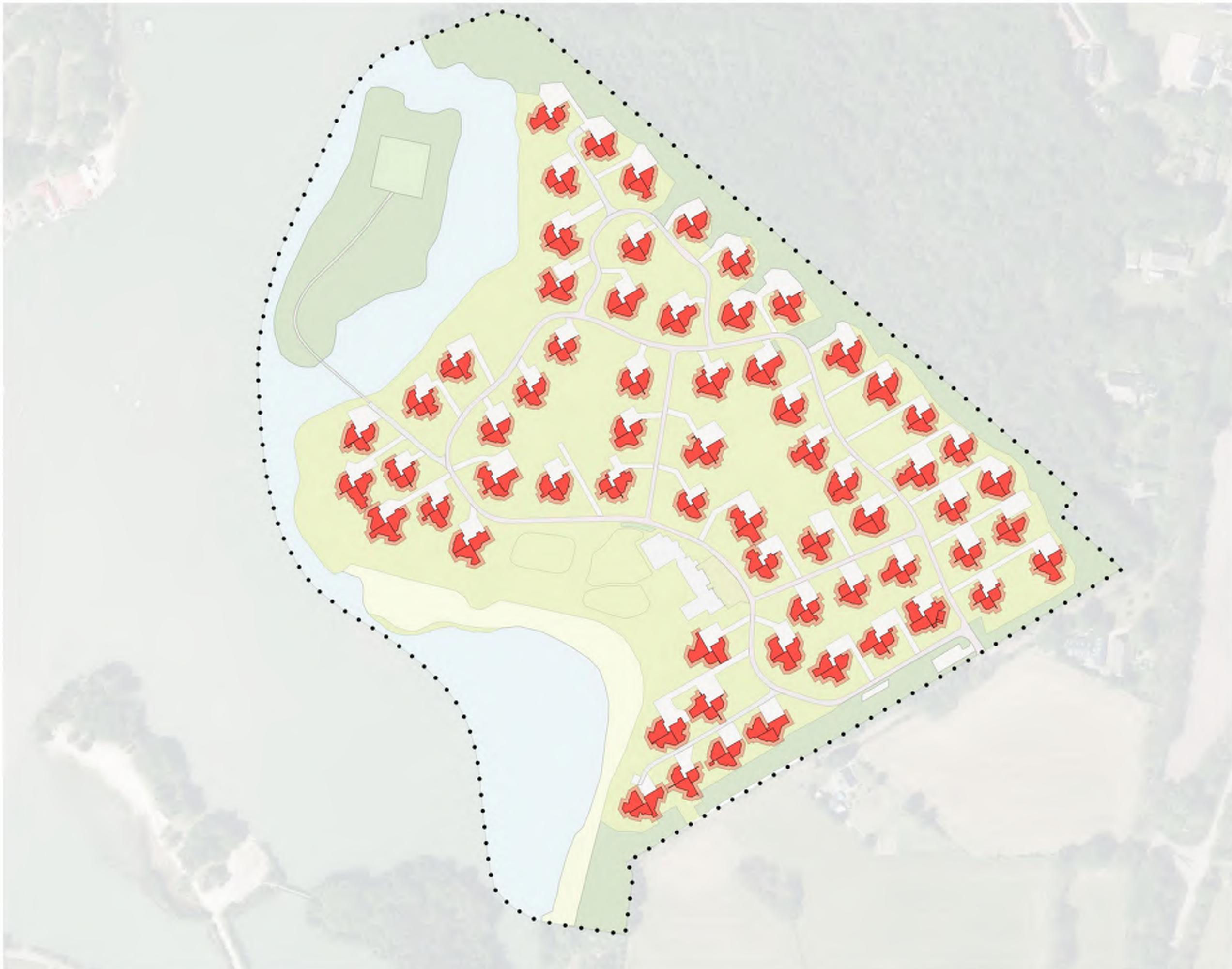
0 20 40 60 80 100 m

**DA
AD** | Ermerzand
Bebouwing

1:2500 07.12.2023



0 20 40 60 80 100 m



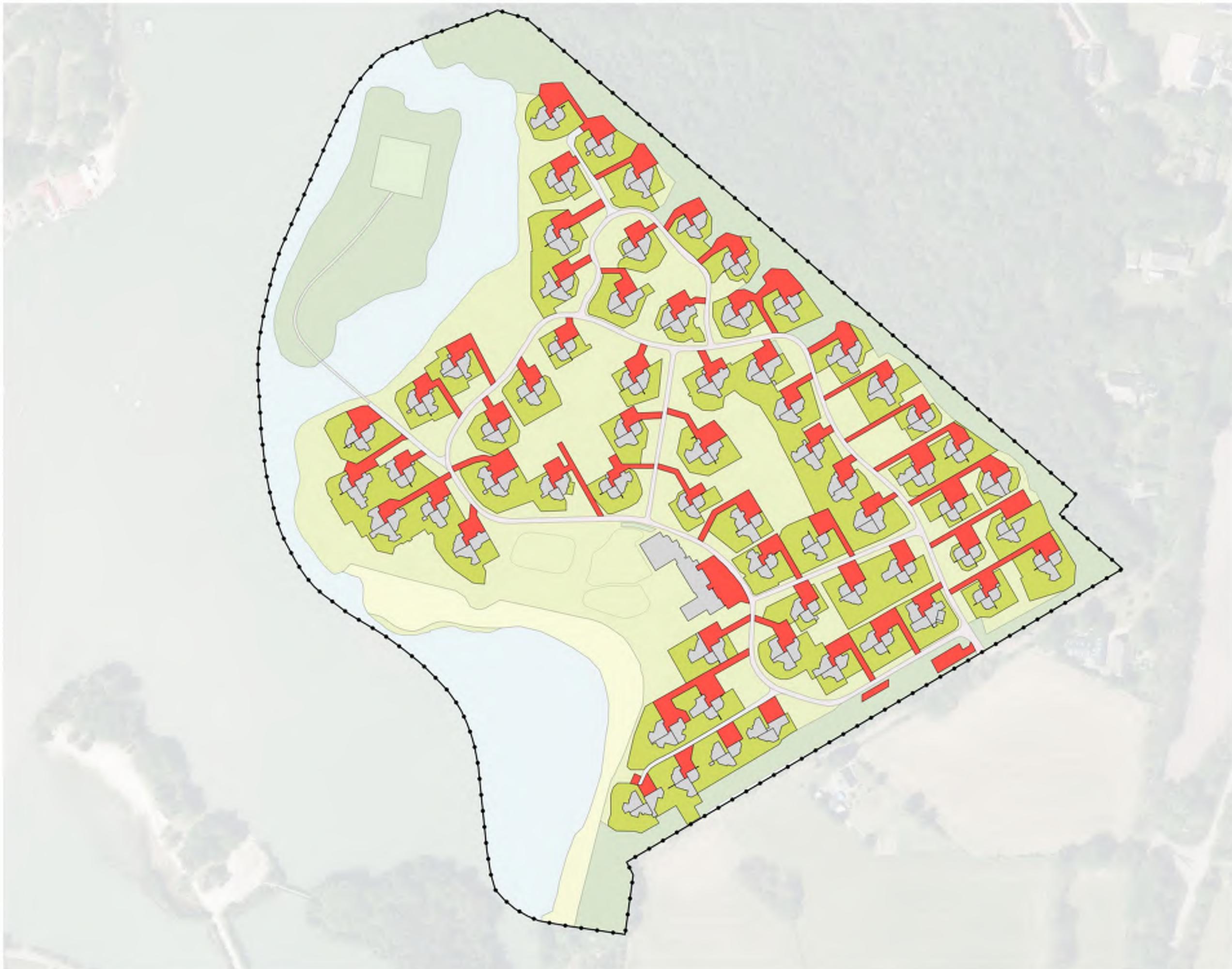
N

0 20 40 60 80 100 m

**DA
AD**

**Ermerzand
Uitgeefbaar origineel**

1:2500 07.12.2023



N

0 20 40 60 80 100 m

DA
AD | Ermerzand
Parkeren

1:2500 07.12.2023



laagspanning
middenspanning
riolering



0 20 40 60 80 100 m



0 20 40 60 80 100 m

**DA
AD** | Ermerzand
Groenkaart

1:2500 07.12.2023

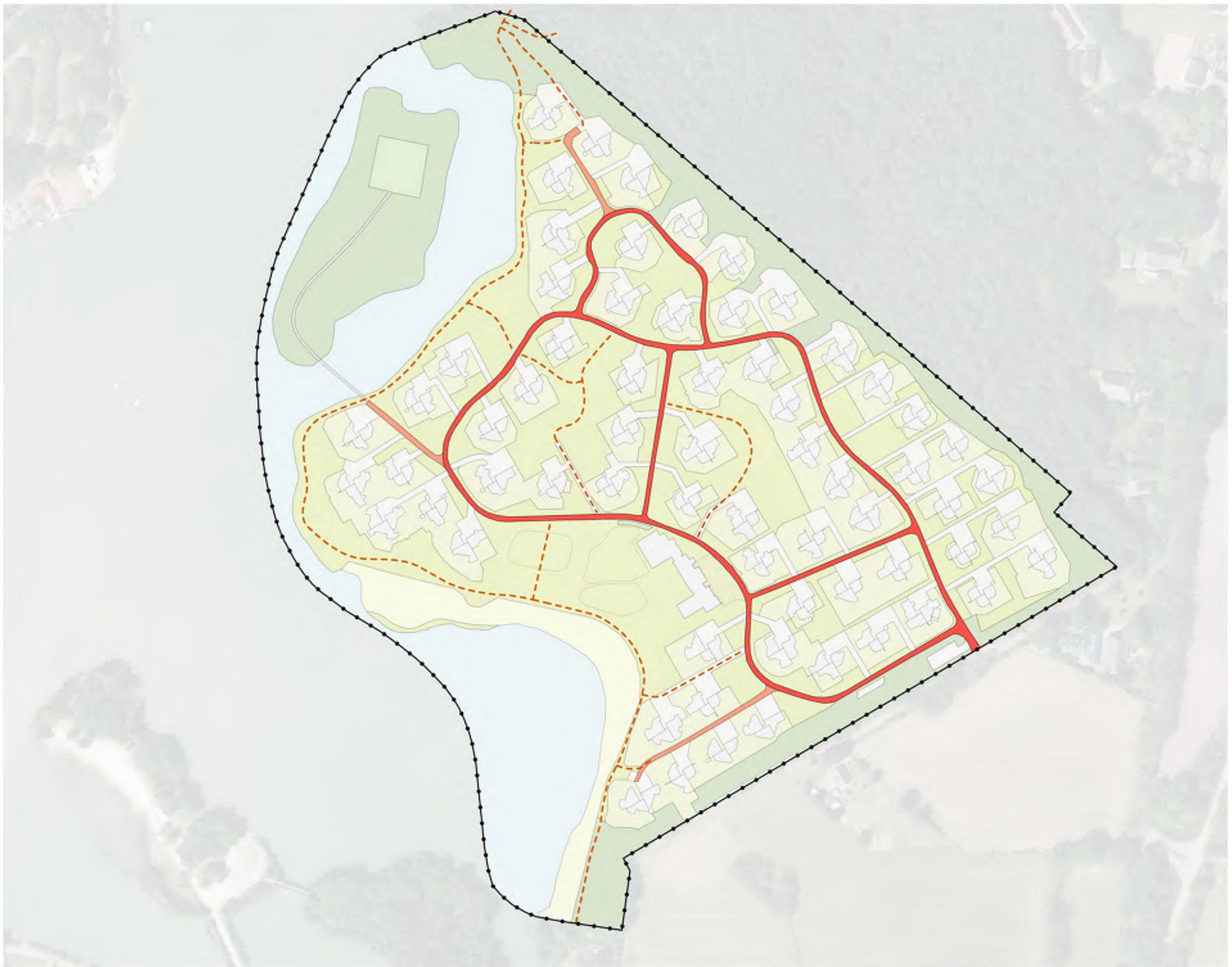


0 20 40 60 80 100 m

N

**DA
AD** | **Ermerzand
Voorzieningen**

1:2500 07.12.2023



N

0 20 40 60 80 100 m

**DA
AD**

**Ermerzand
Wegenstructuur**

1:2500 07.12.2023

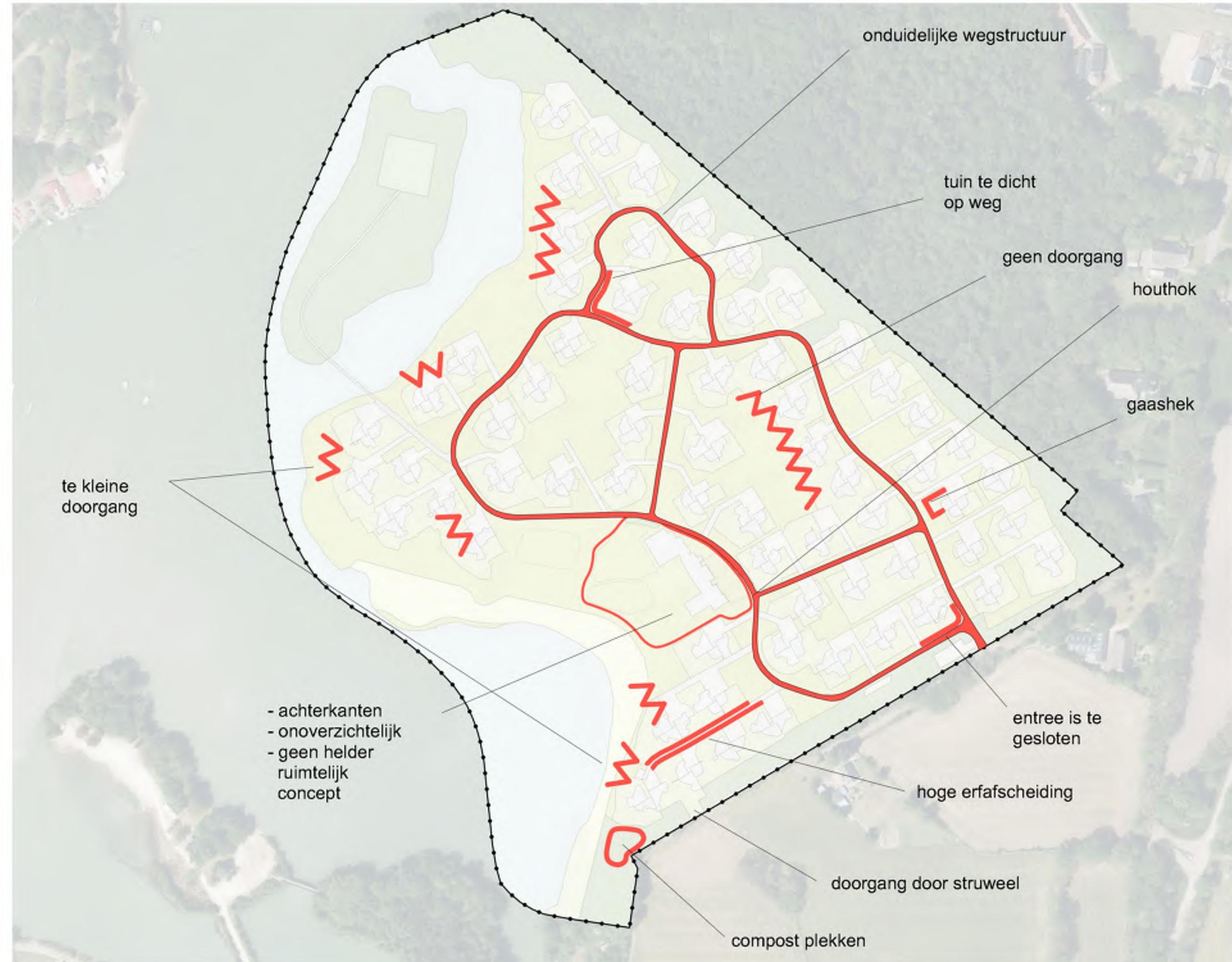
Sterktes kaart

- Bebouwing heeft één laag.
- Hoogwaardige architectuur met kenmerkende beeldbepalende details zoals de schoorsteen.
- Reglement met handhaving op aanpassingen aan gebouw en erfafscheidingen.
- Bomen, bos, strand en water.
- Bredere bermen.
- Vergezichten over het water.



Zwaktes kaart

- Woningen liggen met achterkanten tegen elkaar.
- Tuin is daarmee een voortuin in 80% van de gevallen.
- Tuinen worden afgeschermd door schuttingen, gaashekken en dichte begroeiing (en zijn hoger dan 90cm).
- Tuinen zijn vergroot en hierdoor is het gebied minder doorvaardbaar.
- Privé terrein soms te dicht op de weg.
- Onduidelijke wegstructuur.



0 20 40 60 80 100 m

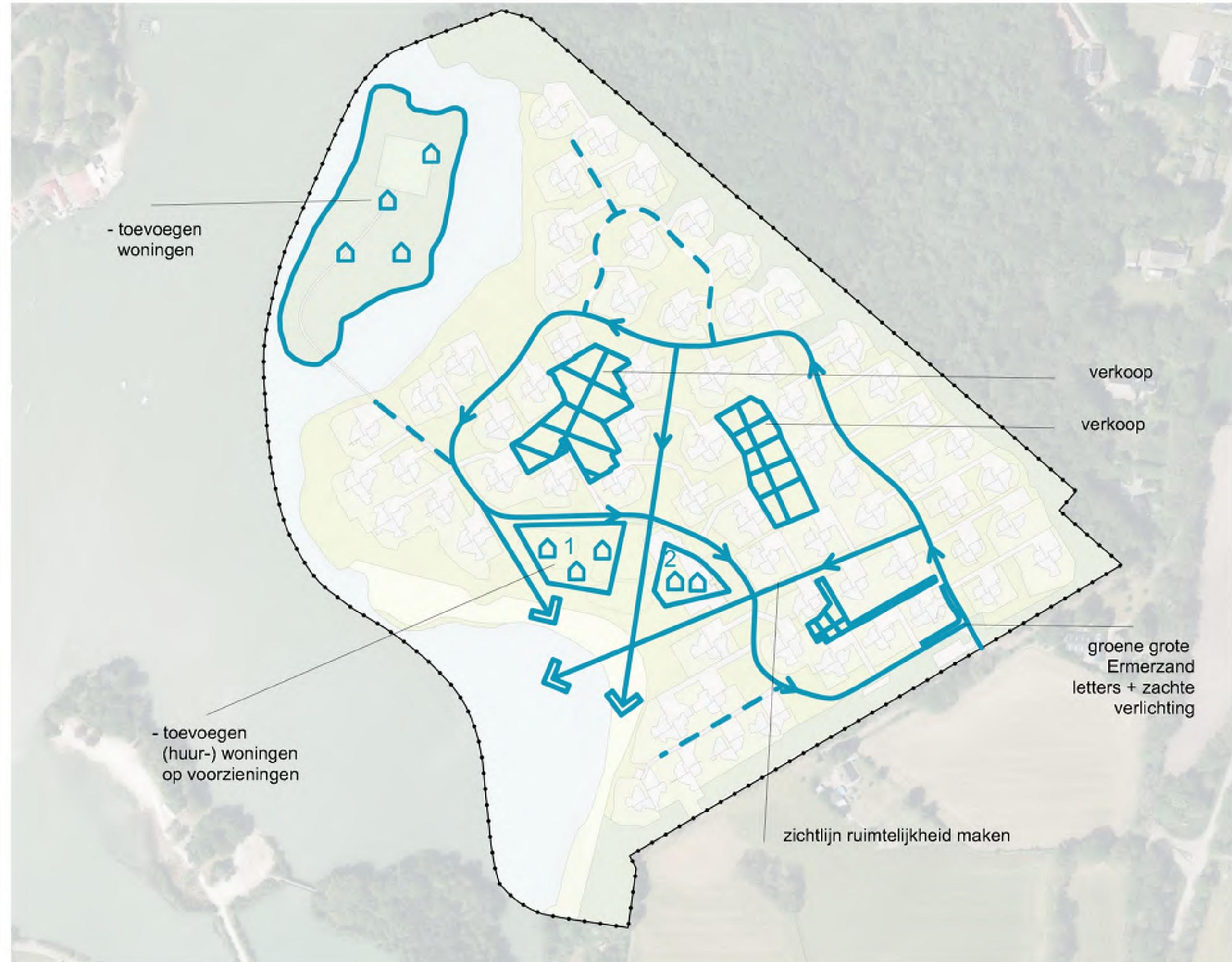
**DA
AD**

Ermerzand
Zwaktes kaart

1:2500 07.12.2023

Kansen kaart

- Verdichten met extra woningen = meer opbrengsten:
- = nieuwe voorzieningen
- = nieuwe weg
- = nieuwe elektriciteitskabel voor warmtepomp
- = openbaar groen onderhoud
- Verkoop grond dat groter is dan ...m²
- Verkoop extra gronden middenterreinen.
- Investeren in groene afscheidingen, ontwerpen van standaard oplossingen van acceptabele afscheidingen.
- Investeren in compensatie kleinere tuinen maken = bredere bermen.



0 20 40 60 80 100 m

**DA
AD**

**Ermerzand
Kansen kaart**

1:2500 07.12.2023

Bedreigingen kaart

- Opbouw, aanbouw of uitbouw tast de architectuur aan (hoogte mag tot 6m).
- Vergunningsvrij bouwen.
- Schuur voor fiets en andere opslag.
- Overkappingen en eventueel hout hok.

Privacy

- Voor een meer permanente woning wil iedereen meer ruimte en meer privacy.
- Meer privé = meer schuttingen = meer bouwwerken in de tuin = meer massa.
- Resultaat in minder ruimtelijkheid en sociale controle.
- Tuinen worden nog meer vergroot = minder doorvaardbaarheid.
- Privé buitenruimte is lastig af te schermen.
- Tuinen worden nog meer afgeschermd door schuttingen, gaashekken en dichte begroeiing (en zijn hoger dan 90cm).
- Bovendien komen sommige van deze uitbreidingen in de knel met de kabels en leidingen (zie themakaart "Nutsvoorzieningen").

Verkeer

- Bewoners hebben meer auto's dan een familie die op vakantie gaat (tevens komt er meer bezoek).
- Meer auto's = vergroten parkeerruimte = meer verharding.
- Indien niet voldoende privé parkeerruimte = parkeren langs de weg.
- Ruimtelijkheid staat onder druk.
- 7 verkeersbewegingen per dag per huishouden. Hier wellicht 4-5 realistischer vanwege kleinere woningen? Alsmede 1000 bewegingen bij de entree.

Doelgroep

- Kleinere woningen = minder gezinnen = minder kinderen = vakantiepark is bij uitstek een plek van kinderstemmen en rennen (gevoel van vakantiepark verdwijnt).

Oplossingen voor de bedreigingen

Regels in het omgevingsplan opnemen:

Als er een woonbestemming op de buitenruimte ligt dan mag je vergunningsvrij bouwen (schuurjes, bergingen etc.). Dat kan opgelost worden door bijvoorbeeld de buitenruimte een groen of tuin bestemming te geven. Maar er moeten dan nog wel aparte regels gemaakt worden voor alles wat geen dichte wanden heeft (zoals een overkapping / carport etc.).

Als een zone de bestemming tuin heeft, dan kan men ook bepaalde afscheidingen verbieden in het bestemmingsplan (lengte, kleuren, materialen, hoogtes etc.). Dit kan ook gedeeltelijk in een BKP geregeld worden.

Het handhaven van de grootte van de tuin is aan de VVE van het park, of het illegaal of conform de parkregels bij het eigendom is getrokken. Sommige tuinen liggen bijna op de straat dit is onwenselijk voor het karakter van een groene ruimtelijke openbare ruimte. Voorstel is om de bermen een minimale maat te geven van bijvoorbeeld 4m-15m.



0 20 40 60 80 100 m

Aanw: [] [] [] [] [] [] []

Afw: [] (mk)

C.c. overig: eigenaren Ermerzand

Opmerkingen op vorig verslag

- Geen opmerkingen.

Mededelingen

- Artikel RTV Drenthe Ermerzand over de status van de transformatie:
Het park is eerder ook benaderd door RTV Drenthe en heeft daarbij aangegeven niet te willen reageren voordat het proces van transformatie voor iedereen duidelijk is, dit was ook afgesproken in ons overleg. Het artikel van vorige week was een initiatief van RTV Drenthe en niet van de gemeente. RTV Drenthe heeft de gemeente een aantal vragen gesteld in navolging van het eerdere artikel over de afsprakenbrief van een jaar geleden. De gemeente heeft daarop een aantal vragen beantwoord om onjuiste berichtgeving te voorkomen. De gemeente heeft echter verzuimd om dit vooraf met het park af te stemmen. Dit was wel beter geweest voor het vertrouwen. Nu is er onnodige onrust ontstaan op het park.

Juridische vraagstukken

- [] heeft de opdracht geformuleerd en alle partijen hebben hun opmerkingen gemaakt. Momenteel is hij bezig met de beantwoording van de vragen. [] wordt gevraagd om met [] te overleggen welke vergadering hij weer kan aansluiten voor beantwoording. []

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie van Rekelhof is doorgezet naar [] en [] met het verzoek om een reactie. Nog geen reactie van beide partijen ontvangen. TBA informeert naar stvz. TBA
- Eigenaren vinden percentage van 20% van de vereveningsbijdrage te hoog. Met name in relatie tot de financiering van de aankoop van de grond en het in bezit houden van de algemene voorzieningen. Beide staan inhoudelijk los van elkaar. Het park denkt ertover om dit raadsbesluit ter discussie te stellen. TBA geeft aan dat het vereveningspercentage uiteindelijk uitkomt op ca. 4,4% van de totale waardestijging (20% vereveningsbijdrage van 22% grondquote). Zonder een perceelsbegonden beschikking is de totale waardestijging € 109.000,- en de vereveningsbijdrage € 4.800,-. Een vraag aan de Raad kan zowel positief als negatief uitpakken. De Cie zal eerst de raadsbijeenkomst terugkijken en komt volgende keer met een reactie. De link van de raadsvergadering is gemaaid. De commissie geeft aan:
 - o Discussie in de raad was wat hen betreft meer gericht op investeerders.
Gemeente: Het besluit is genomen op basis van compensatie van voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector door het verdwijnen van toeristische en recreatieve voorzieningen door een transformatie. Wel of geen investeerder is van geen enkel belang.
 - o De gemeenteraad heeft een besluit genomen die verder staat van Ermerzand.
Gemeente: Het besluit is inderdaad niet op parkniveau genomen. Het besluit gaat over een algemene bestuurlijke maatregel die geldt voor alle transformaties van vakantieparken in de gemeente. En is daarmee ook van toepassing op Ermerzand.

- Het besluit is niet alleen voor het park, maar ook voor de gemeente. Van belang is hoe het park er in de toekomst uit moet zien.
Gemeente: Binnen de gemeente is de toeristische en recreatieve sector de afgelopen jaren sterk verminderd door met name 'wonen' op vakantieparken. De gemeente heeft er voor gekozen om die toeristische en recreatieve sector weer te gaan versterken. Een sterke toeristische en recreatieve sector zorgt voor werkgelegenheid en welzijn voor de inwoners. Dat betekent ook dat momenteel op veel parken wordt gehandhaafd om niet-toegestane bewoning te beëindigen.
- De commissie vindt het onterecht dat de vereening moeten worden betaald als alle openbare ruimte in het bezit blijft van het park.
- De vraag is of de gemeente nog iets kan betekenen voor het park als de wegen, riolering, verlichting, etc bij het park blijft. Dit nemen we verder mee in het vervolgproces. ntB
- De commissie gaat eerst intern in overleg en komt met een reactie. Een optie is om het gesprek aan te willen gaan met de wethouder. Cie
- TBA geeft aan dat het een gedragen en genomen raadsbesluit betreft.

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit. TBA
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente. TBA

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De laatste Q&A is akkoord en en gemaaid

Nieuwsbrief

- In het voorjaar zal een nieuwe Nieuwsbrief worden opgesteld. TBA/LDIJ
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- TBA maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met []

Eigenaren

- Algemene voorzieningen. Enquête was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Besturen VvE/CvE gaan eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door DAAD. Willen we in april een besluit voor het vervolg, dan dient dit thema door de besturen goed voorbereid te worden. [] heeft e.e.a. uitgezocht en zal dit op 30 maart as. presenteren aan de eigenaren. Hierbij is de gemeente en VVPD ook uitgenodigd. Daarnaast zal de CvE dit proces bewaken. Voorstel: CvE maakt advies voor de eigenaren.

Werkgroep

- Voorstel is om ook nieuwe eigenaren nog te benaderen. Uitnodigen voor inloopbijeenkomst 19 april as. Vanzelfsprekend zijn ander eigenaren ook welkom.
- [] heeft een aantal vragen op de mail gezet, de voorlopige beantwoording door [] zijn doorgezet naar de deskundige ambtenaar Ruimtelijke Ordening, die de antwoorden nog even zal nalopen. Daarna zal TBA de beantwoording breed verspreiden. TBA
- Aanvullende vragen voor de afdeling belastingen zijn door TBA doorgezet en vanochtend besproken met de afdeling belastingen. De beantwoording wordt meegenomen in een nog te maken document met het belastingregime. TBA

- Verder heeft [] een aantal parkscenario's van individuele eigenaren beschreven. Aan een ieder de oproep om te beoordelen of deze volledig zijn of mogelijk nog een scenario ontbreekt. Ook deze scenario's worden meegenomen in het document belastingregime.
- Het nieuwe overleg met de werkgroep moet nog worden gepland. Cie

Ruimtelijke ordening en DAAD

- Eerst even verhaal [] afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken.
- Stedenbouwkundige analyse DAAD is gemaild naar [] en [].
- [] had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent. Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. Ntb
- [] was in principe aanwezig bij het overleg. TBA gaat met zijn vervanger overleggen hoe hij wil worden aangehaakt. TBA

Streefbeeld en transformatieplan

- Dit proces opstarten. [] wil wel voorstel/uitgangspunten bespreken op 29 maart 09.00 uur. Hij kan een voorstel maken op basis van een paar voorbeelden van andere parken.

Planning

- [] en TBA maken planning van 2024 na concept streefbeeld

WvttK

- Op dit moment heeft de huidige electracapaciteit ruimte genoeg om uit te breiden, helemaal als zwembad er ook afgaat. De actie is niet voor dit overleg, wordt verder meegenomen binnen het park. Eventueel in de Nieuwsbrief nog meenemen. Eventuele toekomstige laadpalen kunnen consequenties hebben, daar zal dan naar gekeken moeten worden. Verzekeraars geven ook aan dat laadpalen verder van de woning af moeten staan. FMO

Rondvraag

- Geen opmerkingen

Volgende overleggen:

- 29 maart 09.00 uur (goede vrijdag, vergadering kan gewoon doorgaan)
 - o Streefbeeld van een ander park als voorbeeld bespreken, deze wordt vooraf gemaild.
- 12 april 09.00 uur (voorstel: daarna werkgroepoverleg)
- 19 april eigenarenbijeenkomst inloopavond. [] is met uitnodiging bezig
- 26 april 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntB

Ruimtelijke ordening

- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. [J] kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het [J] naar GdO en [J] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. TBA - aanhouden [J]
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [J] zal hier ook naar kijken. [J]
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. MPR
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. [J] heeft offerte aangevraagd. FMO

Overleg belastingregime (met [REDACTED] en [REDACTED] van de gemeente Coevorden)

- Er wordt nog een apart document/samenvatting/overzicht gemaakt met de verschillen tussen belastingregime bij wonen en recreatie. Hieronder alvast wat aantekeningen

Gemeentelijke belastingen:

OZB – eigenaren deel (onroerend zaak belasting)

- De OZB belasting (Onroerend zaakbelasting) wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde (Waardering onroerende zaken) van de woning. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeentelijke taxateur. De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van vergelijkbare verkopen van woningen in de omgeving. De opbrengst van de totale OZB van de gemeente wordt bepaald door de gemeente. Die worden gedeeld door de totale WOZ-waarden van de gehele gemeente, waarmee het tarief per eigenaar wordt bepaald. Anders gezegd: WOZ-waarde * tarief = OZB. Het huidige tarief is 0,1390% van de WOZ-waarde. De WOZ-waarden worden ook beoordeeld door de waarderingskamer.
- Bij een waardestijging van de bungalow bij een bestemmingswijziging zal de WOZ ook stijgen.

Rioolheffing

- Rioolheffing gebruiker gaat naar de eigenaar,
- Rioolheffing vast recht is ook voor de eigenaar
- Rioolwaterheffing bosgedeelte wordt niet geheven.
- Rioolheffing blijft ongewijzigd bij bestemmingswijziging

Toeristenbelasting

- Wordt betaald bij recreatief verhuurd of tijdelijke verhuur. Als huurders niet ingeschreven staan binnen de gemeente. De eigenaar geeft zelf middels een aangifte het aantal overnachtingen aan.

Forenzenbelasting

- Opgelegd als eigenaar of gebruiker, meer dan 90 dagen de gemeubileerde woning tot zijn beschikking heeft. Daarbij gaat het er daar niet om of de woning wel of niet gebruikt wordt.
➤ 120K -> € 427,97 (prijspeil 2024)

Afvalstoffenheffing

- Nu niet van toepassing. Park regels het zelf.
- Bij een woonbestemming is gemeente verplicht afvalinzameling aan te bieden en aanslag op te leggen

Vragen belastingen: (Deze vragen en beantwoording worden ook opgenomen in een nog op te stellen document 'belastingen').

- **Wat betaal ik aan belastingen bij recreatie? Bv.**

- Forenzenbelasting bij gebruik 2^e woning?
Hierbij gaat het om 90 dagen beschikbaarheid, dan € 427,97
- Toeristenbelasting bij recreatieve verhuur.
€ 1,35 per persoon per overnachting
- welke impact heeft een perceels- of persoonsgebonden beschikking hierop.
Bij geen wijziging van het gebruik niets.

- **Wat betaal ik aan belastingen bij wonen?**

- WOZ (hoeveel op basis van een referentiewoning)?
Zie ook hierboven. BIJ WOZ wordt wel gekeken naar grootte, kwaliteit, onderhoud, etc. De gemeente werkt met een model obv bouwjaar, oppervlakte, etc. Daar worden referenties bij gezocht van verkochte woningen.

- **Wat blijft ongewijzigd?**

- rioolstoffenheffing
Klopt. De grondslag voor rioolstoffenheffing is het zuiveren van afvalwater. Dit is voor iedere eigenaar van een woning/recreatiewoning.
- Het park betaald zelf ook voor een tussengemaal. Kan dit effect hebben op de heffing?
TBA overleg met [] zij weet aan wie we deze vraag kunnen stellen.

- **Gaat waterschapsbelasting via de gemeente.**

Dit gaat via het waterschap. De gemeente deelt de gegevens van de WOZ-waarde met het waterschap via een landelijke voorziening. Deze belasting zal stijgen met het stijgen van de verkoopprijzen (bij wijziging bestemming) van de bungalow.

- **afralinzameling**

Bij wonen wordt dit door de gemeente gedaan, bij een recreatiebestemming door het park zelf)

- **Fiscale vragen over Box 3?**

Hier gaat de gemeente niet over, overleggen met [] of we nog een fiscaal advies aanvragen. Zowel 2^e woning als recreatiewoning vallen in box 3.

Park blijft bestemming recreatie houden:

- **Betalen de huisjes met beschikking op een recreatie bestemming dan ook forensen belasting ?**

**Dit maakt voor de forenzenbelasting niet uit. Het gaat er hierbij om of de woning voor 90 dagen ter beschikking staat, waarbij het niet uitmaakt of dit wel of niet gebruikt wordt.
Bv. in een situatie bij het gebruik als 2^e woning.**

- **Gaan de bungalows met beschikking dan ook een hogere belasting betalen aan de gemeentelijk instanties door de meerwaarde?**

Als WOZ-waarde stijgt zal dit effect hebben op de OZB-belasting. Er zal geen wijziging zijn alleen op basis van het gebruik. Dit is recreatie en blijft in deze situatie recreatie.

Aanvullende vragen:

- **Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?**

- Wat betaalt een eigenaar op Ermerzand nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?
- Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?

De beantwoording van deze vragen worden meegenomen in het nog op te stellen document ‘belastingen’, waarbij we een vergelijking kunnen maken op basis van een referentiewoning met de functie ‘recreatie’ ten op zichtten van ‘wonen’.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Afw: [REDACTED] (mk)

C.c. overig: eigenaren Ermerzand

Opmerkingen op vorig verslag

- Typefout; verveening moet zijn verevening
- 16-2 [REDACTED] was niet digitaal aanwezig, maar lijfelijk

Juridische vraagstukken

- De volgende stukken zijn door [REDACTED] gemaild naar [REDACTED]@rgadvocaten.nl
 - o Splitsingsakte
 - o Statuten
 - o Juridische stukken CvE
- Stedenbouwkundige is gemaild.
- [REDACTED] heeft de opdracht geformuleerd en alle partijen hebben hun opmerkingen gemaakt. Momenteel is hij bezig met de beantwoording van de vragen. [REDACTED] wordt gevraagd om met [REDACTED] te overleggen welke vergadering hij weer kan aansluiten.

Mededelingen

- Geen bijzonderheden

Taxatie

- Taxatie met vragen/opmerkingen van [REDACTED] is gemaild. Deze zal worden doorgezet naar Zwanenburg en [REDACTED] met het verzoek om een reactie.
- Eigenaren vinden percentage van 20% van de vereveningsbijdrage te hoog. Met name in relatie tot de financiering van de aankoop van de grond en het in bezit houden van de algemene voorzieningen. Beide staan inhoudelijk los van elkaar. Het park denkt erover om dit raadsbesluit ter discussie te stellen. [REDACTED] geeft aan dat het vereveningspercentage uiteindelijk uitkomt op ca. 4,4% van de totale waardestijging (20% vereveningsbijdrage van 22% grondquote). Zonder een perceelsbegonden beschikking is de totale waardestijging € 109.000,- en de vereveningsbijdrage € 4.800,-. Een vraag aan de Raad kan zowel positief als negatief uitpakken. De [REDACTED] zal eerst de raadsbijeenkomst terugkijken en komt volgende keer met een reactie.
- [REDACTED] zal de link van de raadsvergadering mailen.

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. [REDACTED] vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit.
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De Q&A is akkoord en kan worden gedeeld met de eigenaren. De opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. [J] zal de definitieve versie mailen naar [J] [J]
- Er zullen parken zijn met hogere, maar ook met lagere vereveningsbijdrage. De vraag is wat het park mag verwachten aan bijdrage als alle wegen in eigendom blijven van de het park.
- De vraag is of de gemeente nog iets kan betekenen voor het park als de wegen, riolering, verlichting, etc bij het park blijft. Dit nemen we verder mee in het vervolgproces. ntb

Nieuwsbrief

- In het voorjaar zal een nieuwe Nieuwsbrief worden opgesteld.

- [J] maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [J]

Eigenaren

- Algemene voorzieningen. Enquête was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Besturen VvE/CvE gaan eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door DAAD. Willen we in april een besluit voor het vervolg, dan dient dit thema door de besturen goed voorbereid te worden.
- [J] heeft e.e.a. uitgezocht en zal dit binnenkort presenteren. [J] overlegt met [J] over een datum.
- Daarnaast zal de CvE morgen overleggen hoe dit proces wordt bewaakt. Voorstel: CvE maakt advies voor de eigenaren.

Werkgroep

- Voorstel is om ook nieuwe eigenaren nog te benaderen. Uitnodigen voor inloopbijeenkomst 19 april as. Vanzelfsprekend zijn ander eigenaren ook welkom.
- [J] heeft een aantal vragen op de mail gezet, de voorlopige beantwoording door [J] zal worden doorgezet naar de deskundige ambtenaar die de vragen kan beantwoorden.
- Aanvullende vragen voor de afdeling belastingen zal door [J] worden doorgezet en in het volgend overleg worden besproken.
- Verder heeft [J] een aantal parkscenario's van individuele eigenaren beschreven. Aan een ieder de oproep om te beoordelen of deze volledig zijn of mogelijk nog een scenario ontbreekt.

Allen

Ruimtelijke ordening en DAAD

- Eerst even verhaal [J] afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken.
- Stedenbouwkundige analyse DAAD mailen naar [J] en [J] (incl. aantekeningen)
- De formele opdracht nog door de 3 partijen laten ondertekenen.
- [J] had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemailed. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent. Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. Ntb
- [J] was in principe aanwezig bij het overleg. [J] gaat met zijn vervanger overleggen hoe hij wil worden aangehaakt.

Streefbeeld en transformatieplan

- Dit proces opstarten. [J] wil wel voorstel bespreken op 15 maart 09.00 uur. Hij kan een voorstel maken op basis van een paar voorbeelden van andere parken.

Planning

- [J] en [J] maken planning van 2024. Checken of mogelijk:
 - o 2024 Q1; Concept streefbeeld

- 2024 Q2; Streefbeeld en concept kwaliteitsimpuls
- 2024 Q3; Transformatieplan
- 2024 Q4; Besluitvorming

WvttK

- Is de huidige Electra capaciteit voldoende voor de toekomst? (bv. meer warmtepompen). In eerste instantie overleggen met [J] [J] neemt contact op met Enexis. [J]

Belastingregime

- De commissie wil graag de consequenties weten van een aanpassingen van het belastingregime bij een bestemmingswijziging en vraagt de afdeling van de gemeente aan te schuiven bij het overleg.
- 15-3

Rondvraag

- We hadden in de vergaderingen al mondeling opdracht gegeven aan de taxateur, inspecteur toets Bouwbesluit en Stedenbouwkundige analyse. Offertes dienden nog ondertekend te worden, dit is alsnog gedaan.

Volgende overleggen:

- 15 maart 09.00 uur met
 - Streefbeeld van een ander park als voorbeeld bespreken, deze wordt vooraf gemaild.
 - Belastingregime (vanaf 10.00 uur)
- 29 maart 09.00 uur (goede vrijdag, vergadering kan gewoon doorgaan)
- 12 april 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntb

Ruimtelijke ordening

- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. [J] mailt Het Ermer Loo naar [J] en [J] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. [J] aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [J] zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse.
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. [J] heeft offerte aangevraagd.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] J [] J [] J [] J [] J

Deels: [] J

Afw: [] T (mk.)

C.c. overig: -

Opmerking op het vorig verslag:

- Geen

Mededelingen

- Geen.

Taxatie

- [] J en [] J vragen zich af of het niet beter is dat iedereen dezelfde vereenvoudiging betaald. Zij volgen meer de coöperatieve gedachte. [] J en [] J volgen meer de lijn van de onafhankelijke taxatie. Ook de gemeente heeft de voorkeur voor de individuele benadering. Vooralsnog wordt de lijn van de taxatie gevolgd.
- Taxateur heeft de laatste statuten ontvangen voor opname in het taxatierapport.
- De definitieve taxatie zal door Zwanenburg besproken worden op de eigenarenbijeenkomst van 9 december as.

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VvE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. [] J informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. Vraag is uitgezet, onderzoek loopt nog. [] J
- [] J legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning van zijn eigen woning (VvE belangen). [] J
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? Dit moet nog worden opgepakt. Hiervoor wordt een aparte afspraak gemaakt met een jurist. [] J
- Kan 1 perceel recreëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Checken bij [] J hoe dit exact zit. [] J
- Oproep om op bovenstaande acties antwoord te krijgen voor de bijeenkomst van 9 december as. Dan kunnen we de eigenaren hierover informeren. [] J

Toetsing Bouwbesluit

- Voorgesteld wordt om na de toetsing nog een inhaalronde te houden in het voorjaar met een laatste kans om mee te doen aan de huidige opzet. We wachten eerst het voorlopige rapport van de inspecteur af.

- WRIJ heeft vragen van enkele eigenaren doorgezet naar [J], deze zijn inmiddels opgenomen in de aanstaande Q&A.
- Extra uitleg over bijgebouwen, uitleggen doel meenemen in bestemmingsplan. Dit is inmiddels ook meegenomen in de Q&A
- De afspraken lopen steeds slechter, veel mensen niet thuis. [J] pakt dit op met [J] en/of [J] JvD
- Ca. 150 bungalows al getoetst. 95% van de inmiddels getoetste bungalows voldoet. De punten zijn ook goed oplosbaar.
- We zullen stoppen met het opnemen en opmeten van de bergingen. Ook de huidige informatie zal worden verwijderd en niet worden opgenomen in de rapportage. Hiermee lopen eigenaren wel risico's op afwijkingen van het nieuwe bestemmingsplan. [J] heeft de inspecteur hierover geïnformeerd.

Communicatie met eigenaren

- Verspreiden van de verslagen naar eigenaren. [J] heeft de definitieve verslagen naar [J] gemaild. De eigenaren ontvangen de verslagen voor de bijeenkomst. [J]

Enquête algemene voorzieningen

- De enquête geeft wel een indicatie, maar zowel CvE als VvE vinden de respons (ca. 60 st) te weinig om een definitieve keuze te kunnen maken. De CvE/VvE zullen het vervolg goed voorbereiden en meenemen naar de ALV van mei as. De transitiecommissie heeft het in kaart gebracht voor eventuele aanpassingen in de algemene voorzieningen. De CvE dient dit nu verder op te pakken. Gemeente staat hier neutraal in en volgt het besluit van de eigenaren. Voor het nieuwe bestemmingsplan is wel verstandig dat hierover duidelijkheid ontstaat, dan kunnen eventuele aanpassingen nog meegenomen worden. Vooralsnog wordt er voor het transformatieplan vanuit uitgegaan, dat de situatie blijft als bestaand, tot het park anders aangeeft. Wellicht kan de stedenbouwkundige analyse hier ook bij helpen.

Werkgroep

- De werkgroep is behoorlijk groter geworden. Inmiddels zijn 2 overleggen geweest. De transitiecommissie is positief over de huidige proces met de werkgroep
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen. [J]

Q&A

- De gemeente heeft de Q&A aangepast n.a.v. de inloopbijeenkomst van 2 november jl. en met de aanvullende vragen vanuit de het mailadres van de transitiecommissie. Deze zal voor de bijeenkomst van 9 december as. naar de eigenaren worden verstuurd.

Themabijeenkomst 9 december as.

- [J] heeft een presentatie uitgewerkt voor 9 december as. [J] zal deze opmaken in Powerpoint. [J] geeft aan ook bereid te zijn hier ondersteuning in te geven.

Ruimtelijke ordening

- Akkoord met aangepaste offerte. [J] heeft DAAD vast geïnformeerd, formele opdracht volgt. Deze mailen naar [J] ter ondertekening.
- Veiligheidsregio Assen heeft in het verleden al een keer naar het park gekeken, [J] zal deze stukken delen.
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. [J] kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. [J] mailt Het [J] naar [J] en [J]. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. [J] - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [J] zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse.

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- Zaterdag 9 december
 - o 10.00 uur eigenarenbijeenkomst
- De afspraak van 22 december 09.00 uur vervalt
- T [J] komt met een voorstel voor afspraken in het komend jaar.

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

- Geen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: [redacted] J (vz), [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J
Afwezig: [redacted] J [redacted] J
C.c.: [redacted] J

Opmerkingen op vorig verslag

- Het verslag van 24 mei jl. is akkoord.

Agenda en mededelingen

- ALV van CvE/VvE op 11 mei jl.; daar waren te weinig eigenaren voor besluitvorming over de voorzieningen.
 - o Beschikbaarstelling van budget voor onderzoek naar mogelijkheden op de locatie van het centrumgebouw.
 - o Al of niet behoud van het zwembad
 - o Gebruik van grondoppervlak voor tuinen
- Op 25 mei as. is een vervolgoverleg om wel besluiten te kunnen nemen.
- [redacted] J en [redacted] J zijn benoemd als nieuwe leden van de transitiecommissie (valt onder VvE).

Hoofdpunten proces (conform memo [redacted] J over de huidige stand van zaken van het transformatieproces en hoe te komen tot een toekomstbeeld:

- *Gemeenschappelijke ruimte; inrichting en beheer*
 - o Eerste vraag: wat willen we hier? Hoe willen wij dat het park er over 10 jaar uitziet? Dit nog afgezien van eigendommen, dit kan te daarna worden opgepakt.
 - o Gemeente stelt voor om dit proces samen met de eigenaren op te pakken. Iedereen kan zich daarin vinden.
 - o Idee is een soort van droomsessie met workshops. Daar zijn dan wel veel begeleiders bij nodig. We zitten te denken aan [redacted] J [redacted] J en [redacted] J
 - o [redacted] J van Daad er de hele dag bij vragen om het daarna te verbeelden.
 - o Voorstel is externe dagvoorzitter. [redacted] J vraagt [redacted] J [redacted] J
 - o Datum? Voorstel is om na de zomervakantie te doen. Afgesproken: 28 september.
 - o Gemeente overlegt welke vakambtenaren nodig zijn. Eventueel presentatie in civiel overleg van de gemeente.
 - o Daarnaast zijn verslagleggers nodig, deze worden bij voorkeur vanuit het park benoemd. Mogelijkheden zijn [redacted] J [redacted] J en [redacted] J [redacted] J zal hen vragen. [redacted] J heeft ook nog een collega [redacted] J die hij gaat vragen.
 - o Concept uitnodiging maken
 - o Voorbereidende document aanpassen [redacted] J
 - o Locatie op het park.
 - o Ook reserveren Meerhuis i.v.m. mogelijke ruimtegebrek bij workshop
 - o Ook meenemen in nieuwsbrief voor de vakantie.
 - o Wethouder uitnodigen voor opening?
- *Collectieve voorzieningen*

- Collectieve voorzieningen ook meenemen in bijeenkomst 'Ermerzand over 10 jaar'
- *Alles wat met het wonen te maken heeft*
 - CvE is bezig met het toegestane gebruiksoppervlak van de tuinen. Wordt opnieuw besproken in ALV van 25 mei as.
 - Er zijn diverse eigenaren geweest die al hun toekomstvisie van het park en de transformatie hebben gedeeld. Deze info ook meenemen in het proces. Het beste is dat deze eigenaren deze visie weer inbrengen op 28 september as.

Streefbeeld

- Bij de hoofdzaken gaat het zowel om zaken die direct te maken hebben met de transformatie naar permanente bewoning, als ook om onderwerpen waarover hoe dan ook nagedacht moet worden, omdat het park een zekere leeftijd heeft bereikt en bepaalde voorzieningen onder druk staan. Daarom moet nu nagedacht worden over de toekomst van het park.
- heeft eventueel enkele voorbeelden van streefbeelden van ander parken. De transitiecommissie onderschrijft dat je eerst over de hoofdonderwerpen keuzes moet maken. Dat vraagt wel dat er 'ruimte' en bereidwilligheid bij CvE/VvE en gemeente moet zijn om hierover na te denken en misschien ook 'heilige huisjes' ter discussie te stellen.
- We starten hier in oktober mee na de uitkomsten van de bijeenkomst 'Ermerzand over 10 jaar'

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie door ■ zijn doorgezet naar ■ en ■ met het verzoek om een reactie. ■ heeft aangegeven dat zijn opdracht is afgerond. ■ vraagt ■ of die een conceptreactie kan maken.

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. ■ vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit.
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente.
- Voor de vakantie nog een Nieuwsbrief versturen.
- ■ vraagt naar tussentijdse rapportage.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Belastingregime aanpassen en apart versturen in pdf en als bijlage bij Q&A.
- Vragen van ■ toevoegen als bijlage.

Nieuwsbrief

- Voor de vakantie zal een nieuwe Nieuwsbrief worden verstuurd.
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- ■ maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met ■

Eigenaren

Werkgroep

- Aansluitend aan dit overleg, overleg met de werkgroep.

Inloopbijeenkomst

- Er wordt een nieuwe inloopbijeenkomst op 27 juni as. georganiseerd om ook nieuwe eigenaren te benaderen. [J] maakt concept uitnodiging en zal deze in met de commissie overleggen.

[J]

Ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige analyse

- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [J] zal hier ook naar kijken. Beoordelen nadat streefbeeld bekend is.

[J]

Juridisch

- Een ieder heeft het Juridische verhaal van [J] doorgelezen. Op 21 juni as. zal [J] een toelichting geven.

[J]

Belastingregime

- Memo belastingregime met voorbeeldsituaties
 - o Er bestaat een memo over Box 3. De vraag is of deze nog actueel is. TBA zal dit checken. Is gevraagd, kan niet gebruikt worden. [J] vraagt [J] op actualiteit.
 - o Optie gebruik 2^e woning in de voorbeelden toevoegen. Daarna kan de memo worden verzonden naar de eigenaren. Eventueel als bijlage bij de Q&A.

[J]

Planning

- [J] en [J] maken planning van 2024 na concept streefbeeld. Pakken [J] en [J] op.

WvttK

- [J] bespreekt intern of ze met de wethouder willen praten en op welk moment. Voor het gesprek is het wel van belang eerst zelf te weten wat je wilt.

[J]

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 7 juni VERVALT
- 21 juni 09.00 – 13.00 uur (afwezig [J]) N.B. Inmiddels gemaild dat deze is vervalt
- 5 juli 09.00 uur en samen met de werkgroep om 11.00 uur
- 19 juli 09.00 uur (afwezig [J])
- 2 augustus VERVALT
- 16 augustus 09.00 uur (afwezig [J])
- 30 augustus VERVALT
- 13 september 09.00 uur (afwezig [J])
- 27 september 09.00 uur

Nog openstaande (en geparkeerde) acties uit het vorige overleggen, die we niet moeten vergeten:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntb

Ruimtelijke ordening

- Eerst de ALV en vervolgacties van de CvE afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken. ntb
Adviezen veiligheidsregio worden tot nu toe altijd onverkort door de gemeente aangehouden. Consequenties kunnen rigoureus zijn. We moeten hier rekening mee houden. VR toets ook in bestemmingswijziging fase en dat moeten we het weten. Overleggen na duidelijkheid over streefbeeld. ntb
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. [] mailt Het Ermer Loo naar [] en [] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [] had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent. Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. ntb

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] [] [] [] [] [] [] []

1e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Verlichting inclusief kabels en leidingen.**Verlichting****Gegevens:**

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd.
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De onderhoudsman van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaald.
- [] kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn.
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is.
- Mochten er geen tekeningen beschikbaar zijn is deze wel nodig voor een goede afweging in het proces over de eigendom bij een bestemmingswijziging.
- Onduidelijk is of er een Fagetkastje (soort van stoppenkastje) in de lichtmast zit. De onderhoudsman van de verlichting geeft aan dat deze aanwezig zijn, aangezien deze onlangs nog voor enkele lichtmasten zijn vervangen.

Huidige situatie Ermerzand:

- Over sommige plaatsen wordt op het park geklaagd over te weinig licht en wordt verzocht om het bijplaatsen van lichtmasten.
- Het park denkt na over het eventueel toepassen van bewegingsmelders op donkere plekken.

Gemeentelijke kaders:

- Er is een normering voor openbare verlichting. [] (beleidsmedewerker gemeente) is bezig met het schrijven nieuw beleid voor de gemeente, waarbij de gemeente minimaal 30% onder de geldende norm gaat zitten. Uitgangspunt daarbij is: donkere waar het kan en licht waar het moet, dit i.v.m. het verminderen van lichtvervuiling voor flora en fauna. Lichtmasten zijn eventueel inwisselbaar. Dit houdt in, dat op donkere locaties lichtmasten bijgeplaatst kunnen worden en op andere locaties zouden mogelijk lichtmasten weggehaald kunnen worden. Voor een park zou de norm van verlichting lager kunnen liggen dan een reguliere woonwijk.

Opties:**Situatie eigendom blijft bij het park:**

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als:
 - Op welke hoogte zitten de armaturen
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?)
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting.
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten

Situatie overdracht eigendom naar de gemeente:

- Als het eigendom naar gemeente gaat, moeten zowel de lichtmasten als de kabels en leidingen vervangen worden gezien de huidige leeftijd van het materiaal en de huidige veiligheidsnormen. Het

oude netwerk dient dan door het park verwijderd te worden. Het nieuwe netwerk moet dan door de nutsbedrijven worden aangelegd. Voor deze situatie zou elke bungalow zelf de aansluitkosten moeten betalen voor een nieuwe aansluiting. Voordeel is dat de verlichting geschakeld wordt via de netbeheerder (Enexis) en de energiekosten komen dan voor rekening van de gemeente.

- Overdracht van de verlichting naar de gemeente is alleen mogelijk bij een totale overdracht van berm, wegen, riolering, etc., waarbij ook een duidelijke afbakening moet zijn van eigendommen gemeente en park en/of eigenaren.
- Algemene voorzieningen en/of private eigendommen als speeltuin en jeu de boule baan komen niet rechtstreeks op het net, maar moeten worden voorzien van een meter.
- Kosten voor de nieuwe verlichting is ongeveer € 1.500,- per lichtmast excl. het verwijderen van de oude kabel, masten en armaturen.

Voordeel voor de eigenaren:

- Energiekosten zijn voor de gemeente
- Onderhoudskosten zijn voor de gemeente

Nadeel voor de eigenaren:

- Hoge kosten voor het verwijderen en aanbrengen van de verlichting

Kabels en leidingen

Algemeen:

- In de bermen van het park ligt een netwerk voor Elektra, gas, water, data en telefoon
- Elke bungalow heeft een eigen 'slimme' meter. Voor water is nog een centrale meterkast bij het begin van het park.
- Kabels en leidingen liggen in principe in het openbaar gebied van het park, echter is alle grond openbaar. Voor de tuinen geldt een gebruiksrecht.
- Bij overdracht naar de gemeente wordt wel een berm geëist voor kabels en leidingen.
- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild.

Elektra:

- Park heeft check laten doen op NEN 3140 (waar inspectie aan moet voldoen). Hier is een rapport van opgesteld. Nog even checken of NEN-nr klopt (NEN 3140 Keuringsnorm voor elektrische arbeidsmiddelen). NEN 1010 gaat over Veiligheidsbepalingen voor laagspanningsinstallaties (voorschriften installaties). Het rapport wordt gemaild.
- Onderhoud geeft dat er (in een gedeelte) LED verlichting in het asfalt zit.

Gas:

- Aftakkingen zijn van een kleiner formaat
- Leidingwerk is van koper

Water:

- Waterleidingen zijn van kunststof of tyleen
- Met WMD overleggen of bij een transformatie de eis wordt gesteld om elke woning separaat aan te sluiten met eigen watermeter.

Data:

- geen nadere bijzonderheden

Telefoon:

- geen nadere bijzonderheden

Verlichting aan de weg naar het park toe

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling.

W.v.t.t.k.

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De [] gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen.
- Toets Bouwbesluit; De offerte van de toets van het Bouwbesluit is gemaild. De [] buigt zich over de offerte, waarbij:
 - Bij het doorgaan van de transformatie zijn deze kosten voor het park en worden ze meegenomen in het kostenverhaal (overzicht kosten en opbrengsten)
 - Bij het niet doorgaan van de transformatie worden deze kosten betaald door de gemeente. De gemeente zal na uitvoering van de toets deze ook voorfinancieren.
- Taxatie;
 - Door het park wordt makelaar [] toegevoegd aan de short list. [] mailt de andere 2 makelaars door.
 - N.B. Andere twee makelaars zijn [] (taxatie gemaakt voor De Tip) en [] te Hoogeveen. Beide makelaars hebben eerder taxaties gemaakt voor transformaties
 - De [] zal de definitieve keus maken welke makelaar(s) wordt/worden aangevraagd.
 - [] zal een voorstel doen voor een offerte aanvraag.

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- 23 maart 14.00 uur - thema groen - []
- 6 april 14.00 - wegen en riolering
- 21 april 09.00 uur - wegen en riolering

Voorstel vervolgdata:

- 12 mei 09.00 uur (week verschoven i.v.m. meivakantie)
- 26 mei 09.00 uur
- 9 juni 09.00 uur
- 23 juni 09.00 uur

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

3e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Verkeer

N.B. Niet over de techniek van mobiliteit, daar gaat de volgende bijeenkomst over

Toegang en uitstraling:

- Het park heeft nu een redelijk besloten uitstraling. Voor bezoekers is het onduidelijk of je wel of niet het park mag oprijden.
- Bordje verboden toegang belemmerd openbaarheid.
- Het park kan helder maken of het terrein open of gesloten is. Gesloten is bv. met een slagboom. Open is bv. met betere verwijzingen en informatie bij de entree.
- MPO kan zich voorstellen dat bij een woonwijk/woonpark een meer open uitstraling past. GRO: Bij een ander park heeft men wel het bordje 'eigen weg' geplaatst, daarmee wordt ook aangegeven dat de weg niet onderhouden wordt door de gemeente.
- Het park kent één toegang, dit is op zich geen probleem, ook niet qua veiligheid. Het park communiceert met de eigenaren bij eventuele blokkades door onderhoud. Tweebaans ter plaatse van de ingang is geen verplichting voor eigen terreinen.
- Het park ervaart de openbare weg naar de toegang van het park wel als donker. TBA haalt binnen de gemeente de laatste stand van zaken op. TBA

Toegang moet wel herkenbaarder zijn

- Zware vrachtwagens mogen officieel het park niet op. Bij de entree wordt de maximale wegbelasting aangegeven.
- Bij de entree is een bewakingscamera geplaatst.

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Bij onveilige situaties kan de gemeente wel verzoeken doen voor verbeteringen.
- Bij een privéweg is het park verantwoordelijk. Bij openbare wegen is de gemeente verantwoordelijk en aansprakelijk.
- Bij gemeentelijke eigendom is de weg vaak openbaar. Bij privébezit is het niet altijd niet-openbaar.
- De politie gaat in principe niet handhaven op privéterreinen, tenzij de situatie ernstig is.
- Wie is verantwoordelijk als iemand wordt aangereden? In principe de betrokkenen bij het ongeval, waarbij gekeken wordt naar ieders rol in het geheel.
- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD.
(=veiligheidsregio Drenthe)? TBA

Wegen op park Ermerzand:

- Wegen zijn bedoeld door gemengd verkeer en die uitstraling heeft het ook.
- Er is een onderhoudsprogramma van de weg. Er wordt gereageerd op incidenten.
- Bij het graven in de grond of onder de weg moet de eigenaar een oriënterende KLICmelding doen bij de parkcommissie. Voor graven in de grond moet altijd een KLICmelding worden gedaan, ook i.v.m. verzekering.
- Toegangswegen naar de bungalows bestaan uit asfalt, op veel plekken nog teerhoudend. Teer wat vrijkomt wordt afgevoerd. Er bestaan al plannen om daarover bitumenkorrels aan te brengen.

Weggebruikers op Ermerzand:

- Welke eisen kan het park stellen aan de weggebruikers? Vergelijkbaar met een woonerf.
- Gedragsregels kun je nog verduidelijken met bebording en aanwijzingen.
- Er bestaan eisen voor woonerven;
 - max 15 km/uur,
 - andere weginrichting,
 - de weggebruiker kan spelende kinderen verwachten op straat,
 - Inrichtingseisen, zoals bv. bloembakken
- Officieel ben je pas een woonerf, als je daarvoor wordt aangewezen door de gemeente.
- Bij privéterreinen zijn de wegen met een bord niet gelijk een woonerf, maar wordt er iets van je verwacht qua gedrag.
- Momenteel heeft men als park regels gesteld.
- De post wordt afgegeven bij de brievenbussen bij receptie. Pakjes (DHL, PostNL, etc) worden afgeleverd bij de woning. De krant wordt ook huis aan huis verspreid. Bij een nieuwe situatie moet het park nadenken of dit in stand kan blijven.

Parkeren:

- Elke combi van 3 bungalows hebben 3 vaste parkeerplaatsen.
- Bij een openbare weg kun je dit regelen in de toelichting van het bestemmingsplan bv. parkeren op eigen terrein, niet op de rijbaan, etc. Het zijn geen regels in het bestemmingsplan. Gebruikelijke parkeernorm is minimaal 1 per woning en een extra deel voor bezoekers.
- Hoe lossen mensen het op met 2 auto's? Dan gaan ze op de 3 plekken staan, met net parkeergedrag passen daar ook 4 autos.
- Parkerend langs de openbare weg worden daarop aangesproken. Bezoekers parkeren bij de entree, of eventueel op de parkeerplaats bij receptie.
- Campers mogen alleen laden en lossen bij de bungalow, daarna moeten deze van het terrein.

Riolering:

- De huidige riolering kan naar verwachting nog ongeveer 20 jaar mee.
- Wel heeft men last van wortels en enige mate van lokale verzakkingen
- Het riool wordt momenteel geïnspecteerd, dit gaat geleidelijk. Over 2 jaar is naar verwachting alles geïnspecteerd (incl. huisaansluitingen)

Bebouwde kom:

- Er bestaat een wegenverkeerswet, bv daarin wordt aangegeven wat de eisen zijn voor binnen of buiten de bebouwde kom. Dit heeft consequenties. Bij een bestemmingswijziging moet nader uitgezocht worden welke consequenties de gemaakte keuzes hebben en of eventueel zaken in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.
- Binnen de bebouwde kom staat niet in de wegenlegger, buiten de bebouwde kom wel.
- Het is mogelijk om een 30 km zone te hebben buiten de bebouwde kom.
- Een woonerf kan ook buiten de bebouwde kom.
- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom.

MPO

Nieuwe situatie:

- Ontwerpsituaties voor een nieuwe wijk zijn anders als voor een bestaande situatie. Gemeente kiest vaak voor ruimte, parkeren op orde, veilheidssituaties, onderhoudsarm (bv. asfalt).
- Welke eisen worden gesteld aan wegen op privéterrein? Hier worden geen eisen aan weg (en dus de CvE) gesteld. Gemeente beschouwt het als een bestaande situatie met de eigen afspraken.
 - Moeten parkregels die nog vastgelegd worden? bv in bestemmingsplan? Nee, dat kan niet, dat blijven dan parkregels.

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met [] opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met [] ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

Welke eisen worden aan de wegen gesteld als deze overgaan naar de gemeente:

- Dan moet er een duidelijke scheiding komen van het openbaar en privaat gebied.
- Het openbare gedeelte moet dan worden overgedragen naar de gemeente voor 1 euro, of mogelijk met aanvullende bijdrage vanuit het park voor toekomstig onderhoud.
- Komt veel om de hoek kijken bij het voldoen aan de kwaliteitseisen van de gemeente (voor alles wat met het openbaar gebied te maken heeft zoals bomen, verhardingen, leidingwerk, etc)
- De gemeente zal dan niet gelijk de weg vervangen. Meestal wordt geacteerd bij klachten van bewoners.
- Wanneer heeft gemeente belang bij eigendom? bv. als eigenaren niet in staat zijn om te herstellen. Of als er een belang is om de openbaarheid van het park beter met het dorp te herinrichten. bv. nieuwe ontsluiting vanaf dorp naar het park.

Zijn er gegevens van de wegen op het park aanwezig?

- Deze worden momenteel gedigitaliseerd.

Nader besproken thema's vanuit kwaliteitskaarten

- geen, alle onderwerpen zijn al aan de orde geweest

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen in de ALV van 13 mei as. Dan kan ook gepeild worden of een aparte themabijeenkomst gewenst is. Immiddels is er een concept Nieuwsbrief gemaakt en is er overleg geweest met de werkgroep. Nieuwsbrief wat vertraging door ziekte. Nieuwsbrief wordt in concept gemaaid

Cie

Voorbereiden hoe bewoners te informeren.

- De Commissie vraagt of de gemeente een planning kan aanleveren van het komende jaar, welke getoond kan worden in de ALV. I.o.m. VVPD en Commissie.

TBA

Toets Bouwbesluit;

- De offerte aanvraag van de toets van het Bouwbesluit is gemaaid. De Cie buigt zich over de offerte, waarna mandaat wordt opgehaald bij de ALV. De Cie bekijkt of hier nog aanvullende informatie voor nodig is. De gemeente geeft de Cie het advies om daar aan voorafgaand, bij wijze van proef, op basis van de gemaalde checklist zelf een toets te doen op de eigen bungalow.

Cie

- Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.
- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV. GRO

Taxatie;

- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag aanpassen: TBA
 - typefout; wordt bepaald dat... (pg. 2, 2e balletje)
 - waardestijging alleen over de grond. In de aanvraag staat: ... vergelijking marktwaarde met toekomstige marktwaarde... Alleen bij de toekomstige marktwaarde zit dan ook de bungalow bij in. TBA
 - Mee laten nemen welke zaken waard verhogend zijn en welke waarde verlagend. TBA
 - Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA
- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV. GRO
- De meerwaarde van de kavel kan ook gedifferentieerd worden per eigenaar, of beter gezegd per situatie. De uitgangspunten worden genomen op parkniveau, bv. alleen bebouwing op 80, 100 en 120 m²? Heeft te maken met maximale bebouwing die in het bestemmingsplan komt. De Commissie doet een voorstel voor deze verdeling. Uitgangspunten en scenarios worden besproken in het overleg met de taxateurs.
- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows). GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie
- Er zullen, na accordering van de ALV, 3 offertes worden aangevraagd, bij [REDACTED] en [REDACTED] TBA
- Zodra er overeenstemming is over de drie te bevragen taxateurs nodigen we hen uit voor een toelichtend gesprek. Hierbij zal de adviserend makelaar-taxateur van VVP aanwezig zijn. Op basis hiervan brengen zij een offerte uit. De afspraak kan worden gepland. TBA

Algemene voorzieningen;

- Scenarios uitwerken voor de algemeen voorziening gebouwen. GRO nodigt adviseur uit. GRO

Voorstel afspraak 12 mei :

- 9-10 uur met adviseur [REDACTED]
- 10-12 uur met collega's water [REDACTED] en [REDACTED] TBA
- Eventueel om 08.30 uur. [REDACTED] gaat eerst vragen TBA

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- 21 april 09.00 uur - wegen en riolering (technisch) - [REDACTED] en [REDACTED]

Voorstel vervolldata:

- 12 mei 09.00 uur - water - [REDACTED] en eventueel [REDACTED] TBA
- 26 mei 09.00 uur (deze afspraak vervalt!)
- 9 juni 09.00 uur - afval (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) TBA
- 23 juni 09.00 uur - belasting (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) TBA

Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin)van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. Cie

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m2 tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m2, welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m2. Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

3e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Verkeer

N.B. Niet over de techniek van mobiliteit, daar gaat de volgende bijeenkomst over

Toegang en uitstraling:

- Het park heeft nu een redelijk besloten uitstraling. Voor bezoekers is het onduidelijk of je wel of niet het park mag oprijden.
- Bordje verboden toegang belemmerd openbaarheid.
- Het park kan helder maken of het terrein open of gesloten is. Gesloten is bv. met een slagboom. Open is bv. met betere verwijzingen en informatie bij de entree.
- MPO kan zich voorstellen dat bij een woonwijk/woonpark een meer open uitstraling past. GRO: Bij een ander park heeft men wel het bordje 'eigen weg' geplaatst, daarmee wordt ook aangegeven dat de weg niet onderhouden wordt door de gemeente.
- Het park kent één toegang, dit is op zich geen probleem, ook niet qua veiligheid. Het park communiceert met de eigenaren bij eventuele blokkades door onderhoud. Tweebaans ter plaatse van de ingang is geen verplichting voor eigen terreinen.
- Het park ervaart de openbare weg naar de toegang van het park wel als donker. TBA haalt binnen de gemeente de laatste stand van zaken op. TBA

Toegang moet wel herkenbaarder zijn

- Zware vrachtwagens mogen officieel het park niet op. Bij de entree wordt de maximale wegbelasting aangegeven.
- Bij de entree is een bewakingscamera geplaatst.

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Bij onveilige situaties kan de gemeente wel verzoeken doen voor verbeteringen.
- Bij een privéweg is het park verantwoordelijk. Bij openbare wegen is de gemeente verantwoordelijk en aansprakelijk.
- Bij gemeentelijke eigendom is de weg vaak openbaar. Bij privébezit is het niet altijd niet-openbaar.
- De politie gaat in principe niet handhaven op privéterreinen, tenzij de situatie ernstig is.
- Wie is verantwoordelijk als iemand wordt aangereden? In principe de betrokkenen bij het ongeval, waarbij gekeken wordt naar ieders rol in het geheel.
- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD.
(=veiligheidsregio Drenthe)? TBA

Wegen op park Ermerzand:

- Wegen zijn bedoeld door gemengd verkeer en die uitstraling heeft het ook.
- Er is een onderhoudsprogramma van de weg. Er wordt gereageerd op incidenten.
- Bij het graven in de grond of onder de weg moet de eigenaar een oriënterende KLICmelding doen bij de parkcommissie. Voor graven in de grond moet altijd een KLICmelding worden gedaan, ook i.v.m. verzekering.
- Toegangswegen naar de bungalows bestaan uit asfalt, op veel plekken nog teerhoudend. Teer wat vrijkomt wordt afgevoerd. Er bestaan al plannen om daarover bitumenkorrels aan te brengen.

Weggebruikers op Ermerzand:

- Welke eisen kan het park stellen aan de weggebruikers? Vergelijkbaar met een woonerf.
- Gedragsregels kun je nog verduidelijken met bebording en aanwijzingen.
- Er bestaan eisen voor woonerven;
 - max 15 km/uur,
 - andere weginrichting,
 - de weggebruiker kan spelende kinderen verwachten op straat,
 - Inrichtingseisen, zoals bv. bloembakken
- Officieel ben je pas een woonerf, als je daarvoor wordt aangewezen door de gemeente.
- Bij privéterreinen zijn de wegen met een bord niet gelijk een woonerf, maar wordt er iets van je verwacht qua gedrag.
- Momenteel heeft men als park regels gesteld.
- De post wordt afgegeven bij de brievenbussen bij receptie. Pakjes (DHL, PostNL, etc) worden afgeleverd bij de woning. De krant wordt ook huis aan huis verspreid. Bij een nieuwe situatie moet het park nadenken of dit in stand kan blijven.

Parkeren:

- Elke combi van 3 bungalows hebben 3 vaste parkeerplaatsen.
- Bij een openbare weg kun je dit regelen in de toelichting van het bestemmingsplan bv. parkeren op eigen terrein, niet op de rijbaan, etc. Het zijn geen regels in het bestemmingsplan. Gebruikelijke parkeernorm is minimaal 1 per woning en een extra deel voor bezoekers.
- Hoe lossen mensen het op met 2 auto's? Dan gaan ze op de 3 plekken staan, met net parkeergedrag passen daar ook 4 autos.
- Parkerend langs de openbare weg worden daarop aangesproken. Bezoekers parkeren bij de entree, of eventueel op de parkeerplaats bij receptie.
- Campers mogen alleen laden en lossen bij de bungalow, daarna moeten deze van het terrein.

Riolering:

- De huidige riolering kan naar verwachting nog ongeveer 20 jaar mee.
- Wel heeft men last van wortels en enige mate van lokale verzakkingen
- Het riool wordt momenteel geïnspecteerd, dit gaat geleidelijk. Over 2 jaar is naar verwachting alles geïnspecteerd (incl. huisaansluitingen)

Bebouwde kom:

- Er bestaat een wegenverkeerswet, bv daarin wordt aangegeven wat de eisen zijn voor binnen of buiten de bebouwde kom. Dit heeft consequenties. Bij een bestemmingswijziging moet nader uitgezocht worden welke consequenties de gemaakte keuzes hebben en of eventueel zaken in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen.
 - Binnen de bebouwde kom staat niet in de wegenlegger, buiten de bebouwde kom wel.
 - Het is mogelijk om een 30 km zone te hebben buiten de bebouwde kom.
 - Een woonerf kan ook buiten de bebouwde kom.
 - MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom.
- MPO

Nieuwe situatie:

- Ontwerpsituaties voor een nieuwe wijk zijn anders als voor een bestaande situatie. Gemeente kiest vaak voor ruimte, parkeren op orde, veilheidssituaties, onderhoudsarm (bv. asfalt).
- Welke eisen worden gesteld aan wegen op privéterrein? Hier worden geen eisen aan weg (en dus de CvE) gesteld. Gemeente beschouwt het als een bestaande situatie met de eigen afspraken.
 - Moeten parkregels die nog vastgelegd worden? bv in bestemmingsplan? Nee, dat kan niet, dat blijven dan parkregels.

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met [] opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met [] ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

Welke eisen worden aan de wegen gesteld als deze overgaan naar de gemeente:

- Dan moet er een duidelijke scheiding komen van het openbaar en privaat gebied.
- Het openbare gedeelte moet dan worden overgedragen naar de gemeente voor 1 euro, of mogelijk met aanvullende bijdrage vanuit het park voor toekomstig onderhoud.
- Komt veel om de hoek kijken bij het voldoen aan de kwaliteitseisen van de gemeente (voor alles wat met het openbaar gebied te maken heeft zoals bomen, verhardingen, leidingwerk, etc)
- De gemeente zal dan niet gelijk de weg vervangen. Meestal wordt geacteerd bij klachten van bewoners.
- Wanneer heeft gemeente belang bij eigendom? bv. als eigenaren niet in staat zijn om te herstellen. Of als er een belang is om de openbaarheid van het park beter met het dorp te herinrichten. bv. nieuwe ontsluiting vanaf dorp naar het park.

Zijn er gegevens van de wegen op het park aanwezig?

- Deze worden momenteel gedigitaliseerd.

Nader besproken thema's vanuit kwaliteitskaarten

- geen, alle onderwerpen zijn al aan de orde geweest

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen in de ALV van 13 mei as. Dan kan ook gepeild worden of een aparte themabijeenkomst gewenst is. Immiddels is er een concept Nieuwsbrief gemaakt en is er overleg geweest met de werkgroep. Nieuwsbrief wat vertraging door ziekte. Nieuwsbrief wordt in concept gemaaid

Cie

Voorbereiden hoe bewoners te informeren.

- De Commissie vraagt of de gemeente een planning kan aanleveren van het komende jaar, welke getoond kan worden in de ALV. I.o.m. VVPD en Commissie.

TBA

Toets Bouwbesluit;

- De offerte aanvraag van de toets van het Bouwbesluit is gemaaid. De Cie buigt zich over de offerte, waarna mandaat wordt opgehaald bij de ALV. De Cie bekijkt of hier nog aanvullende informatie voor nodig is. De gemeente geeft de Cie het advies om daar aan voorafgaand, bij wijze van proef, op basis van de gemaalde checklist zelf een toets te doen op de eigen bungalow.

Cie

- Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.
- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV. GRO

Taxatie;

- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag aanpassen: TBA
 - typefout; wordt bepaald dat... (pg. 2, 2e balletje)
 - waardestijging alleen over de grond. In de aanvraag staat: ... vergelijking marktwaarde met toekomstige marktwaarde... Alleen bij de toekomstige marktwaarde zit dan ook de bungalow bij in. TBA
 - Mee laten nemen welke zaken waard verhogend zijn en welke waarde verlagend. TBA
 - Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA
- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV. GRO
- De meerwaarde van de kavel kan ook gedifferentieerd worden per eigenaar, of beter gezegd per situatie. De uitgangspunten worden genomen op parkniveau, bv. alleen bebouwing op 80, 100 en 120 m²? Heeft te maken met maximale bebouwing die in het bestemmingsplan komt. De Commissie doet een voorstel voor deze verdeling. Uitgangspunten en scenarios worden besproken in het overleg met de taxateurs.
- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows). GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie
- Er zullen, na accordering van de ALV, 3 offertes worden aangevraagd, bij [REDACTED] TBA
 - Zodra er overeenstemming is over de drie te bevragen taxateurs nodigen we hen uit voor een toelichtend gesprek. Hierbij zal de adviserend makelaar-taxateur van VVP aanwezig zijn. Op basis hiervan brengen zij een offerte uit. De afspraak kan worden gepland. TBA

Algemene voorzieningen;

- Scenarios uitwerken voor de algemeen voorziening gebouwen. GRO nodigt adviseur uit. GRO

Voorstel afspraak 12 mei :

- 9-10 uur met adviseur [REDACTED]
- 10-12 uur met collega's water [REDACTED] en TBA
- Eventueel om 08.30 uur. [REDACTED] gaat eerst vragen TBA

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- 21 april 09.00 uur - wegen en riolering (technisch) - [REDACTED] en [REDACTED]

Voorstel vervolldata:

- 12 mei 09.00 uur - water - [REDACTED] en eventueel [REDACTED] TBA
- 26 mei 09.00 uur (deze afspraak vervalt!)
- 9 juni 09.00 uur - afval (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) TBA
- 23 juni 09.00 uur - belasting (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) TBA

Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin)van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. Cie

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m2 tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m2, welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m2. Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aant ov Ermerzand – commissie en werkgroep met gemeente

8 september 2023

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

[redacted] J

Afw: [redacted] J (vak)

C.c. Werkgroep: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

C.c. overig: -

Stedenbouwkundige analyse met DAAD Architecten – [redacted] J

- Stedenbouwkundige analyse: thema's hierbij zijn:
 - o wat zijn de kwaliteiten van het park,
 - o wat is de ruimtelijke kwaliteit,
 - o erfgrenzen,
 - o zichtlijnen,
 - o wat behouden,
 - o wat vervallen,
 - o wat aanpassen en verbeteren,
 - o toegankelijkheid,
 - o veiligheid,
 - o wat wil je beheersbaar houden,
 - o etc.
- De Stedenbouwkundige analyse moet een opstap worden naar het nieuwe omgevingsplan en een mogelijke beeldkwaliteitsplan.
- Huishoudelijk reglement en statuten mailen naar DAAD. TBA
- Mailen verslagen themabijeenkomsten naar DAAD. TBA
- Vraag aan DAAD om offerte te maken en deze uiterlijk 27 september as. te mailen. MPR
- In offerte meenemen: Situatietekening maken van het gehele park met de gebruiksgrenzen. De gebruikte tuinen zijn voorheen al ingemeten worden gemaaid naar Daad om aan te geven waar verbeteringen mogelijk zijn. FMO
- Het bouwvlak van de bungalows was oorspronkelijk 58 m², dit is in de loop der tijden vergroot naar 80 en 100 m².
- Plattegronden van de woningen met de mogelijke (standaard uitbouwen) worden gemaaid naar DAAD FMO

Evaluatie gesprek met DAAD

- Iedereen heeft een goede indruk en een positief gevoel gekregen van Daad Architecten en het vertrouwen dat zij in staat moeten zijn om de vraag van het park uit te werken.

Opmerking op het vorig verslag:

- Definitie bestemmingsplan is niet correct, graag aanpassen

Vragen vanuit de eigenaren: Opstellen van een Q&A

TBA

- Afgesproken is alle vragen van eigenaren te verzamelen in een Q&A en deze voor de inloopbijeenkomst van 12 oktober as. te mailen naar alle eigenaren.
- Wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^o deel is van de CvE, 1/260^o deel is van de eigenaar van een

bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst.

- Kan 1 perceel recreëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Vragen aan [J] hoe het exact zit. TBA
- Enquête is verspreid zonder overleg met VvE. De transitiecommissie vertegenwoordigt de eigenaren van de VvE en niet het bestuur. Afgesproken om bij de inventarisatie en evaluatie van de uitkomsten het bestuur hierover te informeren. JvD
- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit. Vaak is dit voor een VvE 80%. GRO zoekt dit uit. GRO

Toetsing Bouwbesluit

- De Commissie heeft een aantal reacties ontvangen van eigenaren en de vragen beantwoord. WRIJ/TBA
- Ook in de Nieuwsbrief zijn een groot deel van de vragen beantwoord. TBA
- WRIJ stuurt de gestelde vragen door, zodat deze in de Q&A opgenomen kunnen worden. WRIJ/TBA
- WRIJ is contactpersoon naar de eigenaren. Meenemen in de Q&A TBA
- 12 oktober as. voorbereiden met [J] TBA
- Vraag of Q&A op een website kan (Veel gestelde vragen) WRIJ
- Afgesproken met de deskundige om in bloktijden te werken. Doorgeven aan de receptie voor de planning. TBA
- Voor vragen vanuit de eigenaren kan overleg worden met FMO.

Communicatie met eigenaren

- De nieuwsbrief zag er heel goed uit. Ook positieve reacties van eigenaren. Complimenten doorgeven aan de uitwerker. TBA
- Er zijn nog maar een paar enquêtes ingevuld. WRIJ zal eigenaren vragen om de enquête in te vullen. WRIJ
- Vanuit de Cie zal in de laatste week van september een reminder worden verstuurd voor het invullen van de enquête. Cie
- Helaas kon het laatste overleg met de werkgroep niet doorgaan ivm vakanties en andere verplichtingen. Er wordt een nieuwe afspraak gepland voor 9 oktober 19.00 uur (voor de inloopbijeenkomst) en 26 oktober as. 19.00 uur (voor de themabijeenkomst). Cie
- Er zijn nog geen nieuwe aanmeldingen binnen gekomen voor de werkgroep.

Ruitelijke ordening

- TBA overlegd met [J] Commies. Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. [J] zou dit oppakken. TBA

Taxatie

- De gemeente heeft ook namens het park mondeling opdracht gegeven aan [J] voor de uitvoering van taxatie, dit om geen vertraging op te lopen. Het bedrag valt allersins mee.
- De taxateurs bevestigen de gevraagde planning te kunnen halen.
- De schriftelijke opdracht dient ook door het park te worden ondertekend. TBA
- Nog doorgeven aan [J]
 - o De ligging van de bungalow acht de Cie niet bepalend
 - o Uitgangspunt is bungalow maximaal 100 m²
 - o Alle kavels 158 m². (al doorgegeven)

- Beantwoorden of een bungalow met een perceelsbeschikking een waardeverandering kent. De beantwoording van deze vraag meenemen in de Q&A.

Vragen handhaving

- Onderstaande vragen zijn binnengekomen bij Toezicht & Handhaving van de gemeente over wel/niet handhaven op Ermerzand.
De handhaver voor Ermerzand kreeg van T&H Bouw de vraag hoe de situatie is op Ermerzand, er zijn een drietal casussen waar gehandhaafd moet worden.
 1. Vergunningen gebruikt andere materialen
 2. Bouw groter dan de 100m² toegestaan.
 3. Ontbreekt sterke berekening.
- De gemeente zal op al deze punten blijven handhaven.
- De werkgroep en cie beraden zich over de maximaal te bouwen m². Voorkeur lijkt om de maximaal 100 m² te handhaven. Meeenemen in de stedenbouwkundige analyse. MPR

Wvttk

- Geen bijzonderheden

Rondvraag

- De jurist van de gemeente vragen naar de link van de wet overgangsrecht. TBA

Volgend overleg:

- 29 september 09.00 uur GRO met belastingen (Fransisca de Boer uitnodiging)
- 6 oktober 13.00 voorbereiding inloopbijeenkomst van 12-10
- 12 oktober inloopbijeenkomst 19.00 – 21.00 uur op het park
- 13 oktober 09.00 uur met analyse reglement [J] en statuten en afval [J] TBA
- 27 oktober 09.00 uur met [J] (RO) en eventueel stedenbouwkundige analyse
- 10 november 09.00 uur Voorbereiding eigenarenbijeenkomst
- Zaterdag 18 november eigenarenbijeenkomst (i.c.m. de al geplande reguliere ALV van de VvE)
- 24 november 09.00 uur evaluatie eigenarenbijeenkomst
- Nog inplannen: overleg taxatie (voor 18 november)

Nog openstaande acties uit het vorig overleg:

Communicatie

- De volgende nieuwsbrief komt eind oktober met terugkoppeling van de inloopbijeenkomst
- Op 18 november vindt een themabijeenkomst plaats voor alle eigenaren, om hen bij te praten over de stand van zaken en gelegenheid te geven om alle vragen te kunnen stellen
- Ook een nieuwsbrief in december terugkoppeling van de themabijeenkomst.
- Bijeenkomst van de Commissie met alle eigenaren eind dit jaar of begin volgend jaar.
(ledenvergadering)
- Het periodiek overleg tussen commissie en werkgroep kan zal wat beter gestructureerd worden. Bv. elke maand en eventueel op behoefte. Commissie overlegd hierover met de werkgroep
- Indien daar behoefte aan is de gemeente of VVPD op afroep beschikbaar. TBA wordt uitgenodigd om bij de werkgroepbijeenkomst van 7 september 19.00 uur aan te sluiten.
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen.

Werkgroep

Ruimtelijke ordening

- **J** zal het Huishoudelijk en de staturen analyseren en aangeven waar de verschillen zitten met het huidige bestemmingsplan.
- VVPD en de gemeente bieden aan om de kosten door 3 te delen. Alle betrokkenen overleggen met hun achterban en vragen een akkoord. Daarnaast overlegd TBA binnen de gemeente of het deel van het park kan worden voorgefinancierd en later kan worden meegenomen in het kostenverhaal bij een definitieve bestemmingswijziging.
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar **J** en GRO.
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is.

J

TBA

TBA

GRO

MPR

Algemene voorzieningen

- Nog definitieve keuzes maken voor algemene voorzieningen. Komt terug in ALV. Huidige voorstel van de commissie wordt in combinatie met de enquête besproken met de eigenaren.
- Nagenoeg alle onderdelen van de collectieve ruimte zijn inmiddels besproken. Denken aan groen, verkeer, wegen, riolering, voorzieningen. Onderwerpen die nog besproken moeten worden zijn belastingen, afval en ruimtelijke ordening

Cie

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [REDACTED] (technische dienst Ermerzand,

[REDACTED] @hotmail.nl), [REDACTED]

Afwezig mk.: [REDACTED]

[REDACTED] volgende keer uitnodigen en eerdere verslagen mailen.

TBA

6e themabijeenkomst - taxatie en toets Bouwbesluit

Taxatie

(in aanwezigheid van taxateurs [REDACTED] en [REDACTED] en namens VVPD adviseur

[REDACTED]

Intro:

- [REDACTED] verkoopt veel bungalows op het park, ook momenteel 4-5 st in verkoop. [REDACTED] is register taxateur wonen, ook actief op het park. [REDACTED] doet ook beheer.
- [REDACTED] is makelaar-taxateur van recreatieparken en – woningen. Al een aantal parken getaxeerd. Wil park zoveel mogelijk betrekken bij de transities
- Offerte aanvraag en algemene info van het park Ermerzand nog mailen naar [REDACTED] en [REDACTED] TBA
- De Cie heeft mandaat ontvangen van de ALV om de offertes aan te vragen, een keuze te maken voor de taxateur en de taxatie te laten uitvoeren.

Doel en aanleiding taxatie:

- Doel bij keuze makelaar is geen discussie achteraf. [REDACTED] kan als controlerend taxateur optreden. Zgn. plausibiliteitsverklaring.
- Eerst een concept opstellen met een duidelijke termijn waarbinnen gereageerd kan worden.
- Taxateur is onafhankelijk en kan zijn eigen mening vormen.
- Gaat om waardeverandering van de grond

Opdrachtformulering:

- Zowel gemeente al park geven opdracht, factuuradres is gemeente.
- Gemeente mailt concept offerte aanvraag naar [REDACTED] en GRO. TBA
- In aanvraag aantal perceelsbeschikkingen opnemen.
- [REDACTED] geeft advies over de aanvraag AMU
- VVPD voegt een omschrijving van het proces er aan toe. GRO
- Daarna wordt de offerte aanvraag voor akkoord naar het park gemaild. TBA
- Na akkoord van het park wordt de aanvraag verzonden naar de taxateurs
- Vanuit gemeente komt een mail met de opdracht naar de taxateurs.
- Gaat om waardering van de grond en niet van de opstal
- De grond is in bezit van de CvE Ermerzand

Inventarisatie en informatievergaring:

- Huidig bestemmingsplan op Ruimtelijke plannen. Uitgangspunt: alles blijft hetzelfde, behalve dat je er mag wonen.
- Parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten. Heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond.

Referenties:

- Bungalows met een perceelsbeschikking zullen geen tot nauwelijks waardestijging hebben.
- Woningen met een persoonsbeschikking hebben wel waardeverandering doordat de beschikking niet overdraagbaar is.
- Voor de taxatie wordt gekeken naar de waardeverandering van de grond en het deel in het geheel.
- Alle bungalows staan op 158 m² grond. De rest is wegen, groen, etc. Som bouwgrond Coevorden is bekend.
- Bouwoppervlakte bungalow 100 m².
- Het gemeenschappelijke moet ook worden onderhouden
- Parkbijdrage € 1.638,- per jaar voor CvE. MJOP wordt gemaald naar de gemeente FMO
- Geen parkbijdrage voor VvE.
- Uitgangspunt voor de taxatie: alle algemene voorzieningen en openbare ruimte blijft bij het park.
- Er zijn al eerder rapporten gemaakt waar de taxateur gebruik van kunt maken.
- Gronduitgifte prijs:
 - o Positieve invloed:
 - Verschil in m² prijs bouwgrond en recreatiegrond
 - Waarde van de omliggende ruimte
 - Meer mogelijkheden, bv. Meer bouwmogelijkheden
 - o Negatieve invloed:
 - In eigen bezit zijn van openbare ruimte
 - Effect belastingregime wordt kleiner; Overheid gaat ook 2^e woning hoger belasten. WOZ-waarde kan wel groter worden.

Rapportage:

- Verdeling gelden
 - o Wel/geen perceelsbeschikking
 - o Benoemen situatie waardeverandering persoonsgebonden beschikking, ook is die gelijk aan een reguliere woning, omdat de beschikking niet overdraagbaar is.

Overleg:

- Zowel het park als de gemeente willen graag dat het concept rapport eerst naar [J] gestuurd voor een plausibiliteitsverklaring.
- Daarna wordt het concept rapport gelijk verspreid naar het park en de gemeente.
- Mailadressen mailen naar taxateur.
- Na verspreiding van het taxatierapport wordt een overleg gepland, waarna een definitief rapport wordt gemaakt.

Overig:

- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows). GRO zoekt dit uit. Kengetallen:
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie
- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA/GRO
- WerkCie vraagt [J] ook voor de 30^e uit te nodigen om kennis te maken. TBA

Toets Bouwbesluit:

Doeel en aanleiding:

- Toets gaat met name over veiligheid, ventilatie van de woning.
- Opdrachtverlening: Zowel park en gemeente. Gemeente is factuuradres. Offerte in de opdracht uitsplitsen in fase 1 en 2.
- Opdracht in concept eerst naar het park voor controle.
- Offerte is besproken in ALV. Eerst 3 woningen toetsen en na evaluatie terugkoppelen aan de ALV. Als het resultaat erg meevalt kan een schrijven worden rondgegaan. Daarna pas de overgebleven woningen toetsen.
- Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.

Maken afspraken voor toetsing:

- Voorkeur 3 woningen:
 - o 1 woning in oorspronkelijke staat
 - o 1 woning die verbouwd is
 - o 1 overige woning
- Park bepaald welke 3 bungalows worden getoetst. JvD en GKO overleggen met FMO en komen met 3 bungalownummers en een datum (vrijdagochtend of vrijdagmiddag) voor de toetsing.
JvD

Toets in de woning:

- Geschiedt conform de eerder gemailde checklist.

Overleg en terugkoppeling:

- Van de 3 woningen worden de ingevulde checklisten besproken.
- Nadat alle woningen zijn getoetst wordt een concept evaluatierapport opgesteld.
- Deze wordt besproken met de Commissie, waarna een definitief rapport worden opgesteld

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- In de ALV kwamen veel vragen over het proces. Wij moeten samen ons best doen om de achterban zo goed als mogelijk te informeren.
- Nieuwsbrieven elk kwartaal; meer gemeenschappelijk opstellen. De gemeente kan ondersteuning geven voor het communicatief goed weergeven van de informatie. Eventueel een samenvatting maken van alle verslagen. Aan het eind opnemen waar vragen kunnen worden gesteld. Allen
- De gemeente heeft de planning aangeleverd van het komende jaar, welke opgenomen kan worden in de Nieuwsbrief. Mochten er vanuit het park nog vragen zijn, kunnen die ook als thema meegenomen worden in de Nieuwsbrief. Allen
- Verslagen eventueel op de website plaatsen. Beter is eerst een samenvatting te maken.
- Werkgroep meer informeren en klankborden. Overleggen met de werkgroep hoe verder, gezien terugtrekking van sommige deelnemers. Terugkoppelen en sparren is erg lastig i.v.m. afhaken van mensen. Cie

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

30/6 09.00 Algemene voorzieningen, vooraf wordt concept advies [REDACTED] gemaald GRO
10.00 Belastingen
10.30 Afval
11.00 Voorstellen [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED]

Overige thema's

- Water; Proberen op donderdag en kijken wie aanwezig, bv. met [REDACTED] (afspraak op donderdagochtend 09.00 uur) i.o.m. Mark Jurriëns TBA
- Ruimtelijke ordening? Na de bouwvak i.o.m. [REDACTED] TBA

1. Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

2. Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. ntb

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

3. Openstaande acties overleg verkeer:

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD. (=veiligheidsregio Drenthe)? Oppakken als tekeningen zijn gedigitaliseerd. TBA

Bebouwde kom:

- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom. MPO

Nieuwe situatie:

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met J opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met J ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

4. Openstaande acties overleg wegen:

- Tekeningen worden gedigitaliseerd en verstrekt aan de gemeente. Planning is om dit voor eind van het jaar te doen. FMO

5. Algemene Voorzieningen:

- Nadelen over eventuele herontwikkeling Centrumgebouw - *Multifunctionele zaal met keuken Cie*
- **J** werkt op hoofdlijnen wat ideeën uit voor alle algemene voorzieningen. Daarna vervolgoverleg.

JLO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

[redacted] J

Deels: [redacted] J [redacted] J [redacted] J

Afw: [redacted] J (mk.)

C.c. overig: -

Mededelingen

- [redacted] J trekt zich terug uit de Transformatiecommissie
- [redacted] J gaat ook uit transitiecommissie, advisering techniek langzamerhand afgerond, daarom nog op afroep beschikbaar.

Afval

- De gemeente legt het vastgestelde afvalbeleid uit. Dit beleid wordt momenteel gemonitord. Het park regelt zelf de afvalverwijdering met Suez. Voor alle eigenaren staat op de parkeerplaats bij de slagboom een perscontainer waar gebruik van kan worden gemaakt.

Taxatie

- Zwanenburg neemt de taxatie met ons door. Deze zal ook worden verspreid naar alle eigenaren.
- Er is gekozen voor de NVM index. Waarom is niet gekozen voor de BrainB-index (ontwikkeling recreatiewoningen Drenthe). Zwanenburg heeft dit afgewogen, maar gekozen voor de CBS index, BrainB is andere methodiek. Op Ermerzand zijn de afgelopen jaren ca. 60 bungalows verkocht, waarvan ca. 35% door Zwanenburg zelf, daarbij is nogenoeg geen enkele verkocht voor recreatie, maar allemaal om te gaan wonen. 2 bungalows zijn aan 1 eigenaar verkocht voor lange verhuur (wordt ook gezien als wonen). Met dit gebruik ligt de vergelijking met de NVM-index dichter bij de waarheid. Daarnaast neemt BrainB alleen de NVM verkopen mee.
- In 2019 is de grond overgenomen door park en in 2020 startte het programma Vitale Vakantieparken van de provincie en gemeenten
- De grafieken laten zien dat Corona geen invloed heeft gehad in de waardestijging en is daarom niet meegenomen in de waardebepaling
- Zwanenburg ligt het percentage van de grondquote toe. Deze is wat lager aangehouden door de kleine percelen, geschakelde bungalows, het park eigenaar van de grond en eigen bijdrage.
- Bij perceelsgebonden beschikkingen is er een verschil met de taxatie van het park De Tip. [redacted] J geeft een toelichting over de verschillen tussen De Tip en Ermerzand. Dat er verschil in de parken zit is wel begrijpbaar, situatie, aantal woningen, verkoopprijzen, etc. De transitiecommissie herkent niet de volledige verschillen en geven aan dat bij de Tip waarschijnlijk ook een ander of foutief uitgangspunt is gehanteerd.
- Eén van de motiveringen van waardestijgingen van een bungalow met een perceelsgebonden beschikking is dat kopers de volledige hypotheek kunnen financieren. Ondanks signalen dat IMG in het verleden recreatiewoningen voor 100% heeft gefinancierd, was dit een uitzondering. Op dit moment is er geen enkele financier, die meer dan 70% finanziert. Sowieso zijn er minder financiers voor recreatiewoningen.
- Wat is het scenario als de transformatie niet doorgaat? Zwanenburg: Dan zal er een behoorlijk forse terugval zijn van de waarde van de woning, omdat een deel van de

waardestijging van de transformatie al is verwerkt in de huidige verkoopwaarde van de bungalow. De gemeente had al aangegeven te zullen handhaven, dus de optie dat het blijft zoals het is, is geen optie.

- Taxateur ontvang nog graag de laatste statuten voor opname in het taxatierapport. J zal deze mailen.
- Komt er nog een differentiatie op kavelniveau? Nee, taxatie is ook op parkniveau.

Conclusie:

Gemeente: waardegetrouwe taxatie, goede argumenten, zowel voor als tegen, had hoger en lager kunnen zijn. De gemeente kan akkoord gaan met de taxatie.

Transitiecommissie: Goed onderbouwd verhaal waar wij ons in kunnen vinden.

Taxatie wordt definitief afgerond en zal voor de bijeenkomst van 9 december as. worden gedeeld met alle eigenaren.

Opmerking op het vorig verslag:

- Geen

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VVE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. J informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. Vraag is uitgezet, onderzoek loopt nog. J
- J legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning (VvE belangen). J
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? Dit moet nog worden opgepakt. Hiervoor wordt een aparte afspraak gemaakt met een jurist. J
- Kan 1 perceel recreëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Checken bij J hoe dit exact zit. J
- Oproep om op bovenstaande acties antwoord te krijgen voor de bijeenkomst van 9 december as. Dan kunnen we de eigenaren hierover informeren. J

Toetsing Bouwbesluit

- Voorgesteld wordt om na de toetsing nog een inhaalronde te houden met een laatste kans om mee te doen aan de huidige opzet.
- J heeft vragen van enkele eigenaren beantwoord en doorgezet naar J. Deze worden opgenomen in de aanstaande Q&A. J
- Extra uitleg over bijgebouwen, uitleggen doel meenemen in bestemmingsplan. Meeënmen in de Q&A. J
- De afspraken lopen steeds slechter, veel mensen niet thuis. J pakt dit op met J en/of J

- Ca. 110 bungalows getoetst. 95% van de inmiddels getoetste bungalows voldoet. De punten zijn ook goed oplosbaar.
- We zullen stoppen met het opnemen en opmeten van de bergingen. Ook de huidige informatie zal worden verwijderd en niet worden opgenomen in de rapportage. Hiermee lopen eigenaren wel risico's op afwijkingen van het nieuwe bestemmingsplan. J
- informeert de inspecteur. J

Communicatie met eigenaren

- Verspreiden van de verslagen naar eigenaren. J, mail de definitieve verslagen naar J.

J

Enquête algemene voorzieningen

- De enquête geeft wel een indicatie, maar zowel CvE als VvE vinden de respons (ca. 60 st) te weinig om een definitieve keuze te kunnen maken. De CvE/VvE zullen het vervolg goed voorbereiden en meenemen naar de ALV van mei as. De transitiecommissie heeft het in kaart gebracht voor eventuele aanpassingen in de algemene voorzieningen. De CvE dient dit nu verder op te pakken. Gemeente staat hier neutraal in en volgt het besluit van de eigenaren.

Werkgroep

- De werkgroep is behoorlijk groter geworden. Vorige week het 1^e overleg gehad. 15 november is de volgende. De transitiecommissie zal er zorg voor dragen dat de verslagen van deze bijeenkomsten worden verspreid naar de werkgroep. J
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen. J

J

Q&A

- De gemeente past de Q&A aan n.a.v. de inloopbijeenkomst van 2 november jl. en met de aanvullende vragen vanuit de het mailadres van de transitiecommissie J

J

Inloopbijeenkomst 2 november as.

- Vanuit de eigenaren werd aangegeven dat de inloopbijeenkomst positief is ontvangen.

Themabijeenkomst 9 december as.

- Hiervoor zal nog een presentatie moeten worden gemaakt door zowel de gemeente als de transitiecommissie. Daarnaast zullen de taxateurs uitleg gaan geven over de waardestijging.
- Uiterlijk eind november nog een uitnodiging sturen met een aangepaste Q&A. J
- Conceptagenda maken J
- J maakt opzet presentatie J
- De gemeente maakt haar presentatie J
- Zwanenburg zal de taxatie toelichten J

J

J

J

J

J

Nieuwsbrief

- De volgende nieuwsbrief zal tussen 2 november en 9 december verstuurd worden. Concept opstellen en bespreken met de transitiecommissie. J
- Nieuwsbrief voor de kerst, 9 dec meenemen

Ruimtelijke ordening

- Akkoord met aangepaste offerte. [J] heeft DAAD vast geïnformeerd, formele opdracht volgt. Deze mailen naar [J] ter ondertekening.
- Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. [J] overlegd met [J]
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. [J] kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. [J] mailt Het [J] naar [J] en [J]. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. [J] - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [J] zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse.

Vragen vanuit DAAD:

1. Resultaten van de enquête m.b.t. algemene functies? **Dit betreft slechts een indicatie. Hierop kunnen nu nog geen keuzes worden gemaakt.**
2. Een plattegrond van de standaard woning (alle drie de woningen)? **Ja, is door [J] gemaald naar DAAD**
3. Tevens een tekening hoe de woning uit te breiden is (ik heb dit van 1 woning ontvangen maar niet van de andere twee)? **Ja, is door [J] gemaald naar DAAD**
4. Is het huidige bouwvlak van 1 woning 100m2? Dus men mag 100m2 uitbreiden? **Nee, de bungalow met uitbreiding mag maximaal 100 m2 zijn.**
5. Goede scherpe luchtfoto's van ergens in de laatste 5 jaar (bij voorkeur een winter situatie, kan jij die [J] uit jullie Geoviewer of Cyclomedia halen? **[J] overlegd met [J]**
6. Ik las in de documenten dat er een digitale versie gemaakt wordt van het park, als die al gemaakt is zou dat heel waardevol zijn voor mij? **Nee, die zijn niet gemaakt**
7. Ook las ik dat de tuintjes ingemeten zouden worden is dat al gebeurt, zo ja zou ik die ook graag ontvangen? **Nee, is niet aanwezig, dit is op basis van Google gedaan**
8. Is er al een groenplan aanwezig? **Ja, een algemeen groen beheersplan (zonder tekening met locatieaanduidingen), zie bijlage**
9. Zijn waardevolle bomen in kaart gebracht of omdat het priveterrein is is dat niet gedaan? **Nee, dit is niet gedaan**
10. In het verslag staat dat iedereen 185m2 tuin heeft maar ergens anders staat dat dat inclusief de voetprint van de woning is? Wat is waar? **Het perceel dat mag worden gebruikt is 158 m2 per bungalow. Een eigenaar kan bij de CvE een uitbreiding aanvragen tot maximaal 42 m2, dus in totaal 200 m2.**
11. Parkeernorm voor dit gebied mocht het een normale woonwijk zijn? **Momenteel hanteert het park 1:1, op de huidige parkeerplaats per 3 bungalows is ruimte voor 4-6 auto's, afhankelijk van het parkeergedrag.**
12. In de teksten wordt gesproken over beheerders woning, zwembad etc. waar zitten deze functies precies? **In het centrumgebouw**

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- De afspraak van 24 november 09.00 uur wordt verplaatst naar 1 december 09.00 uur
 - o Voorbereiding 9 dec
 - o overige punten w.o. afronden en toezending aangepaste Q&A naar alle eigenaren
- Zaterdag 9 december
 - o 10.00 uur eigenarenbijeenkomst
- 22 december 09.00 uur
 - o 09.00 uur Stedenbouwkundige analyse [REDACTED]  Datum nog overleggen met [REDACTED] 
 - o Afspraken januari nog plannen

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

- Geen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

[redacted] J

Deels: [redacted] J [redacted] J [redacted] J

Afw: [redacted] J (mk.)

C.c. overig: -

Mededelingen

- [redacted] J trekt zich terug uit de Transformatiecommissie
- [redacted] J gaat ook uit transitiecommissie, advisering techniek langzamerhand afgerond, daarom nog op afroep beschikbaar.

Afval

- Huidige situatie
 - o Perscontainer buiten het park
 - o Elke eigenaar een pasje
 - o Overeenkomst met Suez
 - o Container wordt geleegd als die vol is
 - o Geen gescheiden inzameling
 - o Grof vuil is wel een probleem, niemand heeft een pasje van de gemeente. Meestal wordt dit anders opgelost. Ook risico van afvaledumping.
 - o Park heeft diverse keren een brief hierover gestuurd, de gemeente heeft daar niet op gereageerd
 - o Systeem werkt goed
 - o Perscontainer in huurkoop. Na 5 jaar in eigendom en dat is waarschijnlijk nu
 - o Park wil niet dat iedere eigenaar 3 containers bij de bungalow krijgt en dat het ophalen van het vuil gebeurd door vrachtwagens die over het park rijden
 - o Papier wordt gescheiden ingezameld
 - o Groen wordt op een aparte plek gestort en opgehaald door boer [redacted] J Hij mag alleen niet meer in Zweeloo storten, dit gaat waarschijnlijk naar Emmen. Dit moet nog opgelost worden.
- Gemeente
 - o Gemeente mag wettelijk niet inzamelen bij een bedrijfsmatige inrichting. Definitie van inrichting staat in het afvaldocument van de gemeente, zie bijlage
 - o Ermerzand wordt nu gezien als inrichting, omdat op het park een organisatorische, functionele of technische binding is. Bij Ermerzand zijn er gezamenlijke eigendom met een VvE/CvE structuur.
 - o Bij een transformatie, waarbij de algemene eigendommen naar de gemeente gaan of het park wordt aangeduid met de bestemming wonen, vervalt de aanduiding 'inrichting' en geldt de gemeenschappelijke inzamelingsplicht.
 - o Dan heeft gemeente een wettelijke inzamelingverplichting om het afval gescheiden aan te bieden
 - PMD Plastic metaal dranken
 - GFT Groen Fruit en
 - Restafval
 - Glas in dorpen

- Papier (mag vanzelfsprekend ook zelf geregeld worden, bv. Dorpsbelangen Erm. Daar is dan wel en besluit voor nodig en dat is op zich geen probleem)
 - Afvalinzameling gaat in principe in minicontainers. Voor de gemeente geeft deze optie het beste resultaat van scheiding
 - Area kan met een smalllader inzamelen op vakantieparken. Indien dit niet kan is er een 2^e optie van ondergrondse containers (grote auto met grote kraan. Alleen je zit dan met loopafstanden (75m vanaf de kavelgrens, is geen optie voor Ermerzand)
 - Dan ook afvalstoffenheffing
- Discussie
- Park wil geen 3 containers
 - Park wil geen vrachtwagens op het park
 - Als minicontainers kan, zal de gemeente deze aanbieden. Bij veel weerstand zal overlegd worden of een andere optie mogelijk is.
 - Tarief afvalstoffenheffing per jaar € 269,- voor eenpersoons en € 324,- voor meerpersoons huishoudens.
 - Ermerzand: Fysiek niet mogelijk om afval bij de bungalows op te halen. BKU: Fysiek wel mogelijk, alleen niet gewenst. Park wil geen containers.
 - Mag het park de afvalverzameling zelf blijven doen? Dan is een besluit van de gemeenteraad nodig. Dat is niet gewenst, ook al is de raad akkoord met een uitzonderingssituatie, je krijgt altijd een pasje voor grof vuil en je blijft afvalstoffenheffing betalen. Dat zou de eigenaar dubbel betalen. Wettelijk mag de gemeente zich niet onttrekken aan het aanbieden van het ophalen van het afval. De gemeente houdt een inzamelplicht en komt daar niet onderuit.
 - Wil de gemeente de perscontainer overnemen? Nee, gemeente doet aan gescheiden afval.
 - En als het park daar containers bijzet? Nee, technisch is deze uitvoering een probleem voor Area. BKU gaat kijken of Area dit kan oppakken bovengronds, of wellicht ondergronds. BKU
 - Area haalt ondergronds op met aparte vrachtwagens.
 - Wegen mogelijk maximaal belast worden tot 6 ton.
 - Als wegen van gemeente dan wel vuilophalen met achterlader.
 - Bij ondergronds komt geen extra bijdrage voor het park.
 - Als weg prive blijft, bepaald het park het gebruik van de weg. BKU vraagt aan Area hoe zwaar de achterlader van Area is. Als de weg naar de gemeente gaat, bepaald de gemeente en zal waarschijnlijk worden gekozen voor de optie van minicontainers.
 - De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. BKU kijkt hiernaar.
- BKU

Het afvalbeleid van de gemeente wordt gedeeld met de transitie commissie. TBA

Een aantal parken zijn geen inrichting en daar gaat het afvalbeleid van de gemeente in op 1 juli 2024. Voor Ermerzand veranderd er eerst niets.

Als een eigenaar niet op het park woont en elders afvalstoffenheffing betaald, betaald deze ook afvalstoffen heffing op het park. Afvalstoffenheffing is aan de kavel gelieerd en niet aan de eigenaar. Bij verhuur kunnen de kosten doorgelegd worden naar de huurder. Bij gebruik als 2^e huisje betaald de eigenaar dubbele afvalstoffenheffing.

Taxatie

- [J] neemt de taxatie met ons door. Deze zal ook worden verspreid naar alle eigenaren.
- Er is gekozen voor de NVM index. Waarom is niet gekozen voor de BrainB-index (ontwikkeling recreatiewoningen Drenthe). [J] heeft dit afgewogen, maar gekozen voor de CBS index, BrainB is andere methodiek. Op Ermerzand zijn de afgelopen jaren ca. 60 bungalows verkocht, waarvan ca. 35% door [J] zelf, daarbij is nagenoeg geen enkele verkocht voor recreatie, maar allemaal om te gaan wonen. 2 bungalows zijn aan 1 eigenaar verkocht voor lange verhuur (wordt ook gezien als wonen). Met dit gebruik ligt de vergelijking met de NVM-index dichter bij de waarheid. Daarnaast neemt BrainB alleen de NVM verkopen mee.
- In 2019 is de grond overgenomen door park en in 2020 startte het programma Vitale Vakantieparken van de provincie en gemeenten
- De grafieken laten zien dat Corona geen invloed heeft gehad in de waardestijging en is daarom niet meegenomen in de waardebepaling
- [J] ligt het percentage van de grondquote toe. Deze is wat lager aangehouden door de kleine percelen, geschakelde bungalows, het park eigenaar van de grond en eigen bijdrage.
- Bij perceelsgebonden beschikkingen is er een verschil met de taxatie van het park De Tip. AMU geeft een toelichting over de verschillen tussen De Tip en Ermerzand. Dat er verschil in de parken zit is wel begrijpbaar, situatie, aantal woningen, verkoopprijzen, etc. De transitiecommissie herkent niet de volledige verschillen en geven aan dat bij de Tip waarschijnlijk ook een ander of foutief uitgangspunt is gehanteerd.
- Eén van de motiveringen van waardestijgingen van een bungalow met een perceelsgebonden beschikking is dat kopers de volledige hypotheek kunnen financieren. Ondanks signalen dat IMG in het verleden recreatiewoningen voor 100% heeft gefinancierd, was dit een uitzondering. Op dit moment is er geen enkele financier, die meer dan 70% finanziert. Sowieso zijn er minder financiers voor recreatiewoningen.
- Wat is het scenario als de transformatie niet doorgaat? [J] Dan zal er een behoorlijk forse terugval zijn van de waarde van de woning, omdat een deel van de waardestijging van de transformatie al is verwerkt in de huidige verkoopwaarde van de bungalow. De gemeente had al aangegeven te zullen handhaven, dus de optie dat het blijft zoals het is, is geen optie.
- Taxateur ontvangt nog graag de laatste statuten voor opname in het taxatierapport. JvD zal deze mailen. JvD
- Komt er nog een differentiatie op kavelniveau? Nee, taxatie is ook op parkniveau.

Conclusie:

Gemeente: waardegetrouwe taxatie, goede argumenten, zowel voor als tegen, had hoger en lager kunnen zijn. De gemeente kan akkoord gaan met de taxatie.

Transitiecommissie: Goed onderbouwd verhaal waar wij ons in kunnen vinden.

Taxatie wordt definitief afgerond en zal voor de bijeenkomst van 9 december as. worden gedeeld met alle eigenaren.

Opmerking op het vorig verslag:

- Geen

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VvE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. GRO informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. Vraag is uitgezet, onderzoek loopt nog. GRO
- GKO legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning (VvE belangen). GKO
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? Dit moet nog worden opgepakt. Hiervoor wordt een aparte afspraak gemaakt met een jurist. GRO
- Kan 1 perceel recreëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Checken bij GdO hoe dit exact zit. TBA
- Oproep om op bovenstaande acties antwoord te krijgen voor de bijeenkomst van 9 december as. Dan kunnen we de eigenaren hierover informeren. Allen

Toetsing Bouwbesluit

- Voorgesteld wordt om na de toetsing nog een inhaalronde te houden met een laatste kans om mee te doen aan de huidige opzet.
- WRUJ heeft vragen van enkele eigenaren beantwoord en doorgezet naar TBA. Deze worden opgenomen in de aanstaande Q&A. TBA
- Extra uitleg over bijgebouwen, uitleggen doel meenemen in bestemmingsplan. Meeënmen in de Q&A TBA
- De afspraken lopen steeds slechter, veel mensen niet thuis. JvD pakt dit op met J en/of J JvD
- Ca. 110 bungalows getoetst. 95% van de inmiddels getoetste bungalows voldoet. De punten zijn ook goed oplosbaar.
- We zullen stoppen met het opnemen en opmeten van de bergingen. Ook de huidige informatie zal worden verwijderd en niet worden opgenomen in de rapportage. Hiermee lopen eigenaren wel risico's op afwijkingen van het nieuwe bestemmingsplan. TBA informeert de inspecteur. TBA

Communicatie met eigenaren

- Verspreiden van de verslagen naar eigenaren. TBA mail de definitieve verslagen naar WRUJ. WRUJ

Enquête algemene voorzieningen

- De enquête geeft wel een indicatie, maar zowel CvE als VvE vinden de respons (ca. 60 st) te weinig om een definitieve keuze te kunnen maken. De CvE/VvE zullen het vervolg goed voorbereiden en meenemen naar de ALV van mei as. De transitiecommissie heeft het in kaart gebracht voor eventuele aanpassingen in de algemene voorzieningen. De CvE dient dit

nu verder op te pakken. Gemeente staat hier neutraal in en volgt het besluit van de eigenaren.

Werkgroep

- De werkgroep is behoorlijk groter geworden. Vorige week het 1^e overleg gehad. 15 november is de volgende. De transitiecommissie zal er zorg voor dragen dat de verslagen van deze bijeenkomsten worden verspreid naar de werkgroep. Cie
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen. Cie

Q&A

- De gemeente past de Q&A aan n.a.v. de inloopbijeenkomst van 2 november jl. en met de aanvullende vragen vanuit de het mailadres van de transitiecommissie TBA

Inloopbijeenkomst 2 november as.

- Vanuit de eigenaren werd aangegeven dat de inloopbijeenkomst positief is ontvangen.

Themabijeenkomst 9 december as.

- Hiervoor zal nog een presentatie moeten worden gemaakt door zowel de gemeente als de transitiecommissie. Daarnaast zullen de taxateurs uitleg gaan geven over de waardestijging. TBA
- Uiterlijk eind november nog een uitnodiging sturen met een aangepaste Q&A. TBA
- Conceptagenda maken TBA
- WRIJ maakt opzet presentatie WRIJ
- De gemeente maakt haar presentatie TBA
- [] zal de taxatie toelichten ZWA

Nieuwsbrief

- De volgende nieuwsbrief zal tussen 2 november en 9 december verstuurd worden. Concept opstellen en bespreken met de transitiecommissie. TBA
- Nieuwsbrief voor de kerst, 9 dec meenemen

Ruimtelijke ordening

- Akkoord met aangepaste offerte. GRO heeft DAAD vast geïnformeerd, formele opdracht volgt. Deze mailen naar [] ter ondertekening. TBA
- Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. GDO overlegd met Harrie Commies. GdO
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. [] kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het [] naar GdO en GRO. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. TBA - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken. GRO
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. MPR

Vragen vanuit DAAD:

1. Resultaten van de enquête m.b.t. algemene functies? Dit betreft slechts een indicatie.
Hierop kunnen nog keuzes worden gemaakt.
2. Een plattegrond van de standaard woning (alle drie de woningen)? Ja, is door [J] gemaild naar [REDACTED]
3. Tevens een tekening hoe de woning uit te breiden is (ik heb dit van 1 woning ontvangen maar niet van de andere twee)? Ja, is door [J] gemaild naar [REDACTED]
4. Is het huidige bouwvlak van 1 woning 100m2? Dus men mag 100m2 uitbreiden? Nee, de bungalow met uitbreiding mag maximaal 100 m2 zijn.
5. Goede scherpe luchtfoto's van ergens in de laatste 5 jaar (bij voorkeur een winter situatie, kan jij die Tonny uit jullie Geoviewer of Cyclomedia halen? TBA overlegd met GdO of anders wordt perceelloep.nl geadviseerd
6. Ik las in de documenten dat er een digitale versie gemaakt wordt van het park, als die al gemaakt is zou dat heel waardevol zijn voor mij? Nee, die zijn niet gemaakt
7. Ook las ik dat de tuintjes ingemeten zouden worden is dat al gebeurt, zo ja zou ik die ook graag ontvangen? Nee, is niet aanwezig, dit is op basis van Google gedaan
8. Is er al een groenplan aanwezig? Ja, een algemeen groen beheersplan (zonder tekening met locatieaanduidingen), zie bijlage
9. Zijn waardevolle bomen in kaart gebracht of omdat het priveterrein is is dat niet gedaan? Nee, dit is niet gedaan
10. In het verslag staat dat iedereen 185m2 tuin heeft maar ergens anders staat dat dat inclusief de voetprint van de woning is? Wat is waar? Het perceel dat mag worden gebruikt is 158 m2 oer bungalow. Een eigenaar kan bij de CvE een uitbreiding aanvragen tot maximaal 42 m2, dus in totaal 200 m2.
11. Parkeernorm voor dit gebied mocht het een normale woonwijk zijn? Momenteel hanteert het park 1:1, op de huidige parkeerplaats per 3 bungalows is ruimte voor 4-6 auto's, afhankelijk van het parkeergedrag.
12. In de teksten wordt gesproken over beheerders woning, zwembad etc. waar zitten deze functies precies? In het centrumgebouw

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- De afspraak van 24 november 09.00 uur wordt verplaatst naar 1 december 09.00 uur
 - o Voorbereding 9 dec
 - o overige punten w.o. afronden en toezending aangepaste Q&A naar alle eigenaren
- Zaterdag 9 december
 - o 10.00 uur eigenarenbijeenkomst
- 22 december 09.00 uur
 - o 09.00 uur Stedenbouwkundige analyse [REDACTED] Datum nog overleggen met [REDACTED] TBA
 - o Afspraken januari nog plannen

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

- Geen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J



Deels: [redacted] J [redacted] J [redacted] J

Afw: [redacted] J (mk.)

C.c. overig: -

Mededelingen

- [redacted] J trekt zich terug uit de Transformatiecommissie
- [redacted] J gaat ook uit transitiecommissie, advisering techniek langzamerhand afgerond, daarom nog op afroep beschikbaar.

Afval

- De gemeente legt het vastgestelde afvalbeleid uit. Dit beleid wordt momenteel gemonitord. Het park regelt zelf de afvalverwijdering met Suez. Voor alle eigenaren staat op de parkeerplaats bij de slagboom een perscontainer waar gebruik van kan worden gemaakt.

Taxatie

- [redacted] J neemt de taxatie met ons door. Deze zal ook worden verspreid naar alle eigenaren.
- Er is gekozen voor de NVM index. Waarom is niet gekozen voor de BrainB-index (ontwikkeling recreatiewoningen Drenthe). [redacted] J heeft dit afgewogen, maar gekozen voor de CBS index, BrainB is andere methodiek. Op Ermerzand zijn de afgelopen jaren ca. 60 bungalows verkocht, waarvan ca. 35% door [redacted] J zelf, daarbij is nagenoeg geen enkele verkocht voor recreatie, maar allemaal om te gaan wonen. 2 bungalows zijn aan 1 eigenaar verkocht voor lange verhuur (wordt ook gezien als wonen). Met dit gebruik ligt de vergelijking met de NVM-index dichter bij de waarheid. Daarnaast neemt BrainB alleen de NVM verkopen mee.
- In 2019 is de grond overgenomen door park en in 2020 startte het programma Vitale Vakantieparken van de provincie en gemeenten
- De grafieken laten zien dat Corona geen invloed heeft gehad in de waardestijging en is daarom niet meegenomen in de waardebepaling
- [redacted] J ligt het percentage van de grondquote toe. Deze is wat lager aangehouden door de kleine percelen, geschakelde bungalows, het park eigenaar van de grond en eigen bijdrage.
- Bij perceelsgebonden beschikkingen is er een verschil met de taxatie van het park De Tip. AMU geeft een toelichting over de verschillen tussen De Tip en Ermerzand. Dat er verschil in de parken zit is wel begrijpbaar, situatie, aantal woningen, verkoopprijzen, etc. De transitiecommissie herkent niet de volledige verschillen en geven aan dat bij de Tip waarschijnlijk ook een ander of foutief uitgangspunt is gehanteerd.
- Eén van de motiveringen van waardestijgingen van een bungalow met een perceelsgebonden beschikking is dat kopers de volledige hypotheek kunnen financieren. Ondanks signalen dat IMG in het verleden recreatiewoningen voor 100% heeft gefinancierd, was dit een uitzondering. Op dit moment is er geen enkele financier, die meer dan 70% finanziert. Sowieso zijn er minder financiers voor recreatiewoningen.
- Wat is het scenario als de transformatie niet doorgaat? [redacted] J Dan zal er een behoorlijk forse terugval zijn van de waarde van de woning, omdat een deel van de

waardestijging van de transformatie al is verwerkt in de huidige verkoopwaarde van de bungalow. De gemeente had al aangegeven te zullen handhaven, dus de optie dat het blijft zoals het is, is geen optie.

- Taxateur ontvang nog graag de laatste statuten voor opname in het taxatierapport. [] zal deze mailen.
- Komt er nog een differentiatie op kavelniveau? Nee, taxatie is ook op parkniveau.

Conclusie:

Gemeente: waardegetrouwe taxatie, goede argumenten, zowel voor als tegen, had hoger en lager kunnen zijn. De gemeente kan akkoord gaan met de taxatie.

Transitiecommissie: Goed onderbouwd verhaal waar wij ons in kunnen vinden.

Taxatie wordt definitief afgerond en zal voor de bijeenkomst van 9 december as. worden gedeeld met alle eigenaren.

Opmerking op het vorig verslag:

- Geen

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VVE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. GRO informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. [] is uitgezet, onderzoek loopt nog.
- GKO legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning (VvE belangen).
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? Dit moet nog worden opgepakt. Hiervoor wordt een aparte afspraak gemaakt met een jurist.
- Kan 1 perceel recreëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Checken bij GdO hoe dit exact zit.
- Oproep om op bovenstaande acties antwoord te krijgen voor de bijeenkomst van 9 december as. Dan kunnen we de eigenaren hierover informeren.

Toetsing Bouwbesluit

- Voorgesteld wordt om na de toetsing nog een inhaalronde te houden met een laatste kans om mee te doen aan de huidige opzet.
- WRIJ heeft vragen van enkele eigenaren beantwoord en doorgezet naar TBA. Deze worden opgenomen in de aanstaande Q&A.
- Extra uitleg over bijgebouwen, uitleggen doel meenemen in bestemmingsplan. Meeënmen in de Q&A
- De afspraken lopen steeds slechter, veel mensen niet thuis. JvD pakt dit op met [] en/of []

- Ca. 110 bungalows getoetst. 95% van de inmiddels getoetste bungalows voldoet. De punten zijn ook goed oplosbaar.
- We zullen stoppen met het opnemen en opmeten van de bergingen. Ook de huidige informatie zal worden verwijderd en niet worden opgenomen in de rapportage. Hiermee lopen eigenaren wel risico's op afwijkingen van het nieuwe bestemmingsplan. [redacted] informeert de inspecteur.

Communicatie met eigenaren

- Verspreiden van de verslagen naar eigenaren. [redacted] mail de definitieve verslagen naar WRIJ.

Enquête algemene voorzieningen

- De enquête geeft wel een indicatie, maar zowel CvE als VvE vinden de respons (ca. 60 st) te weinig om een definitieve keuze te kunnen maken. De CvE/VvE zullen het vervolg goed voorbereiden en meenemen naar de ALV van mei as. De transitiecommissie heeft het in kaart gebracht voor eventuele aanpassingen in de algemene voorzieningen. De CvE dient dit nu verder op te pakken. Gemeente staat hier neutraal in en volgt het besluit van de eigenaren.

Werkgroep

- De werkgroep is behoorlijk groter geworden. Vorige week het 1^e overleg gehad. 15 november is de volgende. De transitiecommissie zal er zorg voor dragen dat de verslagen van deze bijeenkomsten worden verspreid naar de werkgroep.
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen.

Q&A

- De gemeente past de Q&A aan n.a.v. de inloopbijeenkomst van 2 november jl. en met de aanvullende vragen vanuit de het mailadres van de transitiecommissie

Inloopbijeenkomst 2 november as.

- Vanuit de eigenaren werd aangegeven dat de inloopbijeenkomst positief is ontvangen.

Themabijeenkomst 9 december as.

- Hiervoor zal nog een presentatie moeten worden gemaakt door zowel de gemeente als de transitiecommissie. Daarnaast zullen de taxateurs uitleg gaan geven over de waardestijging.
- Uiterlijk eind november nog een uitnodiging sturen met een aangepaste Q&A.
- Conceptagenda maken
- WRIJ maakt opzet presentatie
- De gemeente maakt haar presentatie
- [redacted] zal de taxatie toelichten

Nieuwsbrief

- De volgende nieuwsbrief zal tussen 2 november en 9 december verstuurd worden. Concept opstellen en bespreken met de transitiecommissie.
- Nieuwsbrief voor de kerst, 9 dec meenemen

Ruimtelijke ordening

- Akkoord met aangepaste offerte. GRO heeft DAAD vast geïnformeerd, formele opdracht volgt. Deze mailen naar [J] ter ondertekening.
- Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. GDO overlegd met Harrie Commies.
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. [J] kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het [J] naar GdO en GRO. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse.
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse.

Vragen vanuit DAAD:

1. Resultaten van de enquête m.b.t. algemene functies? Dit betreft slechts een indicatie. Hierop kunnen nu nog geen keuzes worden gemaakt.
2. Een plattegrond van de standaard woning (alle drie de woningen)? Ja, is door [J] gemaild naar [J]
3. Tevens een tekening hoe de woning uit te breiden is (ik heb dit van 1 woning ontvangen maar niet van de andere twee)? Ja, is door [J] gemaild naar [J]
4. Is het huidige bouwvlak van 1 woning 100m2? Dus men mag 100m2 uitbreiden? Nee, de bungalow met uitbreiding mag maximaal 100 m2 zijn.
5. Goede scherpe luchtfoto's van ergens in de laatste 5 jaar (bij voorkeur een winter situatie, kan jij die [J] uit jullie Geoviewer of Cyclomedia halen? [J] overlegd met [J]
6. Ik las in de documenten dat er een digitale versie gemaakt wordt van het park, als die al gemaakt is zou dat heel waardevol zijn voor mij? Nee, die zijn niet gemaakt
7. Ook las ik dat de tuintjes ingemeten zouden worden is dat al gebeurt, zo ja zou ik die ook graag ontvangen? Nee, is niet aanwezig, dit is op basis van Google gedaan
8. Is er al een groenplan aanwezig? Ja, een algemeen groen beheersplan (zonder tekening met locatieaanduidingen), zie bijlage
9. Zijn waardevolle bomen in kaart gebracht of omdat het priveterrein is is dat niet gedaan? Nee, dit is niet gedaan
10. In het verslag staat dat iedereen 185m2 tuin heeft maar ergens anders staat dat dat inclusief de voetprint van de woning is? Wat is waar? Het perceel dat mag worden gebruikt is 158 m2 per bungalow. Een eigenaar kan bij de CvE een uitbreiding aanvragen tot maximaal 42 m2, dus in totaal 200 m2.
11. Parkeernorm voor dit gebied mocht het een normale woonwijk zijn? Momenteel hanteert het park 1:1, op de huidige parkeerplaats per 3 bungalows is ruimte voor 4-6 auto's, afhankelijk van het parkeergedrag.
12. In de teksten wordt gesproken over beheerders woning, zwembad etc. waar zitten deze functies precies? In het centrumgebouw

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- De afspraak van 24 november 09.00 uur wordt verplaatst naar 1 december 09.00 uur
 - o Voorbereiding 9 dec
 - o overige punten w.o. afronden en toezending aangepaste Q&A naar alle eigenaren
- Zaterdag 9 december
 - o 10.00 uur eigenarenbijeenkomst
- 22 december 09.00 uur
 - o 09.00 uur Stedenbouwkundige analyse [REDACTED]  Datum nog overleggen met [REDACTED]
[REDACTED]  TBA
 - o Afspraken januari nog plannen

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

- Geen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] J [] J [] J [] J [] J (technische dienst)

Ermerzand, [] J @hotmail.nl), [] J [] J

Afwezig mk.: -

5e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Algemene voorzieningen

Vraagstelling:

- Wat te doen met de algemene voorzieningen bij een eventuele transformatie. Voorzieningen zijn al best op leeftijd, waardoor ook de vraag ontstaat of de voorzieningen moeten worden voortgezet gezien de noodzakelijke investeringen. Veel voorzieningen zijn in 1973 gerealiseerd.

Huidige situatie

Op het huidige park wordt al veel gewoond. Veel eigenaren hebben kort geleden al een grote investering gedaan voor aankoop van de gronden. De vraag is niet gesteld hoe eigenaren over de algemene voorzieningen denken.

Algemene voorzieningen

- Tennisbaan, te weinig belangstelling voor
- Het eiland
- Zwemwater
- Strand
- Centrumgebouw met wasserette, receptie, fitnessruimte, postruimte
 - Zwembad
 - Wasserette
 - Fitnessruimte
 - Receptie
 - Postruimte
 - Meerhuis vml. beheerderswoning
- Jeu de boulebaan
- Speeltuin
- Midgetgolf
- Algemene parkeerplaats voor met vuilcontainer
- Pompgemaal

Tennisbaan

- Wordt te weinig gebruikt door vaste mensen van het park
- Geen onderhoud en te glad om te spelen, baan is nu buiten gebruik.
- Ook met betrokkenheid van dorp Erm is het niet gelukt.
- Wel tennisbaan in Sleen (ca. 4 km), zit een tennisclub op
- Elke jaar groep van Duitse
- Baan is asfalt
- Ligt op het eiland
- Als we de tennisbaan weghalen zal niet mensen pijn doen

Het eiland

- Eiland wordt gebruikt om de hond uit te laten
- Natuur wordt beheerd voor diversiteit
- Last van Amerikaanse vogelkers, alleen die is aangepakt.

- Het eiland behoort bij het park en dat wil men graag zo houden
- Weinig behoeft aan commerciële ontwikkeling
- Je komt er via een smal houten bruggetje

Zwemwater

- Onderhoud: riet wordt om de paar jaar weggehaald
- Wordt als zwemwater gebruikt, met name bij het strand
- Wordt niet alleen gebruikt door eigenaren, ook door mensen uit het dorp. Is prima, zolang ze geen overlast veroorzaken
- In de winter wordt geschaatst
- Provincie bewaakt de waterkwaliteit
- Nooit last van blauwalg o.g.
- Vissen alleen toegestaan door eigenaren van het park. Vissen op karper niet toegestaan. Karpervissen gebeurd wel aan de overkant. Op witvis vissen is toegestaan met een pas die bij de receptie verkrijgbaar is.

Strand

-  maakt 2x per jaar strand weer op orde. Schoongemaakt en weer recht getrokken
- Aan het gebouw zit een toilet vast, die altijd gebruikt kan worden.
- Geen verkoopfaciliteiten op het park.

Centrumgebouw

Multifunctionele zaal met keuken

- Vroeger was het restaurant, echter niet rendabel te krijgen
- Keuken gesloten ivm. verzekering
- Wordt alleen gebruikt door eigenaren van het park
- Op vrijdagmiddag wel bijeenkomsten
- Gebouw wordt vrijwel niet gebruikt, wordt wel gebiljart op een avond, vergaderingen van besturen, jeu de boule clubje.
- Toneelclub van het dorp kwam wel eens repeteren
- Wordt nu niet gebruikt als soort van dorps huis
- Mogelijke ideeën: levensloopbestendige woningen, kinderdagverblijf, dagopvang zorg, etc.
- Staat nu voor 90% leeg
- Slecht geïsoleerd.
- Park niet veel behoeft aan commerciële verhuur aan grote groepen.
- Nadelen over eventuele herontwikkeling

Cie

Zijn meerdere scenarios mogelijk: Scenarios die:

- geld kosten
- geen geld kosten
- geld opleveren

Zwembad

- Bestond vast groep van 20-25 mensen die regelmatig gingen zwemmen
- In eerste instantie het kleine bad gesloten
- Van grote zwembad visie laten uitwerken, die aangaf dat 300K investering nodig was, dit buiten de dagelijkse exploitatie waarbij aantal vrijwilligers afnemen. bv. ventilatiesysteem moet worden vervangen.
- Parktarieven zouden omhoog moeten om het zwembad in stand te houden.
- Eigenlijk is zwembad financieel niet in stand te houden.
- Op dit moment is het al een aantal maanden dicht

Wasserette

- Wordt nauwelijks meer gebruikt. Meeste eigenaren hebben eigen was- en droogvoorzieningen
- Wasmachine is gedateerd
- Wordt niet mee in geïnvesteerd

Fitnessruimte

- Staat meestal leeg, wordt nauwelijks gebruikt
- Wellicht alternatief: Fitnessattributen in de buitenlucht op het eiland

Receptie:

- Nog 2 ochtenden gebruikt voor financiële administratie
- Functie: contact tussen eigenaren alleen gebeurd steeds minder

Opslagruimte voor groenonderhoud:

- Wordt gebruikt en moet in stand blijven bij eigendom groen blijft bij het park

Postruimte:

- Functioneert nog steeds, post wordt niet naar de huisjes gebracht. Als woonwijk wordt, wordt post bij de bungalows afgeleverd.
- Pakjes worden wel bij de bungalows afgeleverd.

Meerhuis vml. beheerderswoning:

- Wordt momenteel gerenoveerd voor mogelijke verhuur
- Onduidelijk of dit naar de toekomst zo blijft.
- Optie om als woning of als 2 woningen te verkopen. Dan wel meenemen in nieuwe bestemmingsplan
- Kan Meerhuis voor alle vergaderingen?

Bestuursruimte bij de receptie

- Wordt nog wel gebruikt

Jeu de boulebaan:

- Wordt intensief gebruikt
- Wordt onderhouden
- Laten zoals het is.
- Zit vereniging op met wachtlijst (€ 35,- per jaar) met competitie/toernooi. Geld wordt gebruikt voor uitbreiding banen en geven donatie aan het park.
- Ook mensen van het dorp zijn lid.
- Maken gebruik van terras van het centrum gebouw

Speeltuin:

- Wordt gewoon gebruikt, vanzelfsprekend vaak door kinderen
- Onlangs keuring geweest met keuringsrapport. Aantal toestellen hebben functiecode 3, waardoor onderhoud noodzakelijk is
- Keuren zou eigenlijk jaarlijks gedaan moeten worden met logboek

Midgetgolf:

- Wordt weinig tot nauwelijks meer gebruikt, de banen zouden op zich opgeruimd kunnen worden.
- Ballen en golfsticks alleen verkrijgbaar bij de receptie verkrijgbaar
- Onduidelijk of er asbest in zit

Algemene parkeerplaats voor met vuilcontainer

- Parkeerplaats wordt onderhouden en gebruikt door bezoekers. Aan de andere kant rijden bezoekers ook wel het park op. Vaak wordt parkeren wel individueel opgelost.
- Voor overloop parkeren en bij gebruik strand zijn de beide openbare parkeerplaatsen (bij de entree en centrumgebouw) wel nodig.

Pompgemaal

- Onlosmakelijk verbonden met het rioleringssysteem.
- Wordt onderhoud aan gepleegd.
- Van gemaal naar gemeentelijk gemaal loopt persleiding met filter, die regelmatig verstopt is.

Zijn er nog voorzieningen die nog ontbreken

- Fitnessapparatuur buiten is goed idee
- Hoe ontmoetingsfunctie? Iedere vrijdag komen mensen samen 10-15 mensen. In de zomer op het terras wel meer.
- Nu geen aparte ruimte voor campers aanwezig. Wellicht bij herbestemming hier over nadenken.
- Electrische laadpalen

Vervolgacties

- JLO werkt op hoofdlijnen wat ideeën uit en daarna nog een keer bij elkaar komen.

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen in de ALV van 13 mei en eventueel 27 mei as.
- De gemeente heeft de planning aangeleverd van het komende jaar, welke getoond kan worden in de ALV.

Toets Bouwbesluit;

- De offerte aanvraag van de toets van het Bouwbesluit is gemaild. De Cie buigt zich over de offerte, waarna mandaat wordt opgehaald bij de ALV. De Cie bekijkt of hier nog aanvullende informatie voor nodig is. De gemeente geeft de Cie het advies om daar aan voorafgaand, bij wijze van proef, op basis van de gemailde checklist zelf een toets te doen op de eigen bungalow. Cie
- Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden. Toetser BB
- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV. GRO

Taxatie;

- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag aanpassen: TBA
 - typefout; wordt bepaald dat... (pg. 2, 2e balletje)
 - waardestijging alleen over de grond. In de aanvraag staat: ... vergelijking marktwaarde met toekomstige marktwaarde... Alleen bij de toekomstige marktwaarde zit dan ook de bungalow bij in. TBA
 - Mee laten nemen welke zaken waarde verhogend zijn en welke waarde verlagend. TBA
 - Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA

- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV.
- De meerwaarde van de kavel kan ook gedifferentieerd worden per eigenaar, of beter gezegd per situatie. De uitgangspunten worden genomen op parkniveau, bv. alleen bebouwing op 80, 100 en 120 m².? Heeft te maken met maximale bebouwing die in het bestemmingsplan komt. De Commissie doet een voorstel voor deze verdeling. Uitgangspunten en scenarios worden besproken in het overleg met de taxateurs. Cie
- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows). GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie
- Er zullen, na accordering van de ALV, 3 offertes worden aangevraagd, bij Zwanenburg, Stuursma en Schelhaas. Deze taxateurs zullen worden uitgenodigd voor een toelichtend gesprek. Hierbij zal de adviserend makelaar-taxateur van VVP aanwezig zijn. Op basis hiervan brengen zij een offerte uit. De afspraak kan worden gepland. GRO geeft door wanneer de adviseur beschikbaar is. TBA benaderd de taxateurs. Het park is uiteindelijk beslissend in de keuze van de taxateur. TBA

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- | | | | |
|-------------|--|---------|--|
| 27/5 | 2e alv (waarschijnlijk nodig) | | |
| 9/6 | 09.00 Taxatie met makelaars en adviseur VVPD. | TBA/GRO | |
| | 10.00 Toets Bouwbesluit met adviseur/toetser [REDACTED] J | TBA | |
| 30/6 | 09.00 Algemene voorzieningen, vooraf wordt concept advies [REDACTED] J gemaild | GRO | |
| | 10.30 Belastingen | | |
| | 11.30 Afval | | |

Overige thema's

- Water; Proberen op donderdag en kijken wie aanwezig, bv. met [REDACTED] J (afspraak op donderdagochtend 09.00 uur) i.o.m. Mark Jurriëns TBA
- Ruimtelijke ordening? Na de bouwvak i.o.m. [REDACTED] J TBA

1. Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

2. Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. ntb

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

3. Openstaande acties overleg verkeer:

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD. (=veiligheidsregio Drenthe)? Oppakken als tekeningen zijn gedigitaliseerd.

TBA

Bebouwde kom:

- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom.

MPO

Nieuwe situatie:

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met [] opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met [] ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

4. Openstaande acties overleg wegen:

- Tekeningen worden gedigitaliseerd en verstrekt aan de gemeente. Planning is om dit voor eind van het jaar te doen.

FMO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] (technische dienst)

Ermerzand, [] (@hotmail.nl), []

Afwezig mk.: -

Se themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Algemene voorzieningen

Vraagstelling:

- Wat te doen met de algemene voorzieningen bij een eventuele transformatie. Voorzieningen zijn al best op leeftijd, waardoor ook de vraag ontstaat of de voorzieningen moeten worden voortgezet gezien de noodzakelijke investeringen. Veel voorzieningen zijn in 1973 gerealiseerd.

Huidige situatie

Op het huidige park wordt al veel gewoond. Veel eigenaren hebben kort geleden al een grote investering gedaan voor aankoop van de gronden. De vraag is niet gesteld hoe eigenaren over de algemene voorzieningen denken.

Algemene voorzieningen

- Tennisbaan, te weinig belangstelling voor
- Het eiland
- Zwemwater
- Strand
- Centrumgebouw met wasserette, receptie, fitnessruimte, postruimte
 - Zwembad
 - Wasserette
 - Fitnessruimte
 - Receptie
 - Postruimte
 - Meerhuis vml. beheerderswoning
- Jeu de boulebaan
- Speeltuin
- Midgetgolf
- Algemene parkeerplaats voor met vuilcontainer
- Pompgemaal

Tennisbaan

- Wordt te weinig gebruikt door vaste mensen van het park
- Geen onderhoud en te glad om te spelen, baan is nu buiten gebruik.
- Ook met betrokkenheid van dorp Erm is het niet gelukt.
- Wel tennisbaan in Sleen (ca. 4 km), zit een tennisclub op
- Elke jaar groep van Duitse
- Baan is asfalt
- Ligt op het eiland
- Als we de tennisbaan weghalen zal niet mensen pijn doen

Het eiland

- Eiland wordt gebruikt om de hond uit te laten
- Natuur wordt beheerd voor diversiteit
- Last van Amerikaanse vogelkers, alleen die is aangepakt.

- Het eiland behoort bij het park en dat wil men graag zo houden
- Weinig behoeft aan commerciële ontwikkeling
- Je komt er via een smal houten bruggetje

Zwemwater

- Onderhoud: riet wordt om de paar jaar weggehaald
- Wordt als zwemwater gebruikt, met name bij het strand
- Wordt niet alleen gebruikt door eigenaren, ook door mensen uit het dorp. Is prima, zolang ze geen overlast veroorzaken
- In de winter wordt geschaatst
- Provincie bewaakt de waterkwaliteit
- Nooit last van blauwalg o.g.
- Vissen alleen toegestaan door eigenaren van het park. Vissen op karper niet toegestaan. Karpervissen gebeurd wel aan de overkant. Op witvis vissen is toegestaan met een pas die bij de receptie verkrijgbaar is.

Strand

-  maakt 2x per jaar strand weer op orde. Schoongemaakt en weer recht getrokken
- Aan het gebouw zit een toilet vast, die altijd gebruikt kan worden.
- Geen verkoopfaciliteiten op het park.

Centrumgebouw

Multifunctionele zaal met keuken

- Vroeger was het restaurant, echter niet rendabel te krijgen
- Keuken gesloten ivm. verzekering
- Wordt alleen gebruikt door eigenaren van het park
- Op vrijdagmiddag wel bijeenkomsten
- Gebouw wordt vrijwel niet gebruikt, wordt wel gebiljart op een avond, vergaderingen van besturen, jeu de boule clubje.
- Toneelclub van het dorp kwam wel eens repeteren
- Wordt nu niet gebruikt als soort van dorps huis
- Mogelijke ideeën: levensloopbestendige woningen, kinderdagverblijf, dagopvang zorg, etc.
- Staat nu voor 90% leeg
- Slecht geïsoleerd.
- Park niet veel behoeft aan commerciële verhuur aan grote groepen.
- Nadelen over eventuele herontwikkeling

Cie

Zijn meerdere scenarios mogelijk: Scenarios die:

- geld kosten
- geen geld kosten
- geld opleveren

Zwembad

- Bestond vast groep van 20-25 mensen die regelmatig gingen zwemmen
- In eerste instantie het kleine bad gesloten
- Van grote zwembad visie laten uitwerken, die aangaf dat 300K investering nodig was, dit buiten de dagelijkse exploitatie waarbij aantal vrijwilligers afnemen. bv. ventilatiesysteem moet worden vervangen.
- Parktarieven zouden omhoog moeten om het zwembad in stand te houden.
- Eigenlijk is zwembad financieel niet in stand te houden.
- Op dit moment is het al een aantal maanden dicht

Wasserette

- Wordt nauwelijks meer gebruikt. Meeste eigenaren hebben eigen was- en droogvoorzieningen
- Wasmachine is gedateerd
- Wordt niet mee in geïnvesteerd

Fitnessruimte

- Staat meestal leeg, wordt nauwelijks gebruikt
- Wellicht alternatief: Fitnessattributen in de buitenlucht op het eiland

Receptie:

- Nog 2 ochtenden gebruikt voor financiële administratie
- Functie: contact tussen eigenaren alleen gebeurd steeds minder

Opslagruimte voor groenonderhoud:

- Wordt gebruikt en moet in stand blijven bij eigendom groen blijft bij het park

Postruimte:

- Functioneert nog steeds, post wordt niet naar de huisjes gebracht. Als woonwijk wordt, wordt post bij de bungalows afgeleverd.
- Pakjes worden wel bij de bungalows afgeleverd.

Meerhuis vml. beheerderswoning:

- Wordt momenteel gerenoveerd voor mogelijke verhuur
- Onduidelijk of dit naar de toekomst zo blijft.
- Optie om als woning of als 2 woningen te verkopen. Dan wel meenemen in nieuwe bestemmingsplan
- Kan Meerhuis voor alle vergaderingen?

Bestuursruimte bij de receptie

- Wordt nog wel gebruikt

Jeu de boulebaan:

- Wordt intensief gebruikt
- Wordt onderhouden
- Laten zoals het is.
- Zit vereniging op met wachtlijst (€ 35,- per jaar) met competitie/toernooi. Geld wordt gebruikt voor uitbreiding banen en geven donatie aan het park.
- Ook mensen van het dorp zijn lid.
- Maken gebruik van terras van het centrum gebouw

Speeltuin:

- Wordt gewoon gebruikt, vanzelfsprekend vaak door kinderen
- Onlangs keuring geweest met keuringsrapport. Aantal toestellen hebben functiecode 3, waardoor onderhoud noodzakelijk is
- Keuren zou eigenlijk jaarlijks gedaan moeten worden met logboek

Midgetgolf:

- Wordt weinig tot nauwelijks meer gebruikt, de banen zouden op zich opgeruimd kunnen worden.
- Ballen en golfsticks alleen verkrijgbaar bij de receptie verkrijgbaar
- Onduidelijk of er asbest in zit

Algemene parkeerplaats voor met vuilcontainer

- Parkeerplaats wordt onderhouden en gebruikt door bezoekers. Aan de andere kant rijden bezoekers ook wel het park op. Vaak wordt parkeren wel individueel opgelost.
- Voor overloop parkeren en bij gebruik strand zijn de beide openbare parkeerplaatsen (bij de entree en centrumgebouw) wel nodig.

Pompgemaal

- Onlosmakelijk verbonden met het rioleringssysteem.
- Wordt onderhoud aan gepleegd.
- Van gemaal naar gemeentelijk gemaal loopt persleiding met filter, die regelmatig verstopt is.

Zijn er nog voorzieningen die nog ontbreken

- Fitnessapparatuur buiten is goed idee
- Hoe ontmoetingsfunctie? Iedere vrijdag komen mensen samen 10-15 mensen. In de zomer op het terras wel meer.
- Nu geen aparte ruimte voor campers aanwezig. Wellicht bij herbestemming hier over nadenken.
- Electrische laadpalen

Vervolgacties

- JLO werkt op hoofdlijnen wat ideeën uit en daarna nog een keer bij elkaar komen.

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen in de ALV van 13 mei en eventueel 27 mei as.
- De gemeente heeft de planning aangeleverd van het komende jaar, welke getoond kan worden in de ALV.

Toets Bouwbesluit;

- De offerte aanvraag van de toets van het Bouwbesluit is gemaild. De Cie buigt zich over de offerte, waarna mandaat wordt opgehaald bij de ALV. De Cie bekijkt of hier nog aanvullende informatie voor nodig is. De gemeente geeft de Cie het advies om daar aan voorafgaand, bij wijze van proef, op basis van de gemailde checklist zelf een toets te doen op de eigen bungalow. Cie
- Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden. Toetser BB
- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV. GRO

Taxatie;

- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag aanpassen: TBA
 - typefout; wordt bepaald dat... (pg. 2, 2e balletje)
 - waardestijging alleen over de grond. In de aanvraag staat: ... vergelijking marktwaarde met toekomstige marktwaarde... Alleen bij de toekomstige marktwaarde zit dan ook de bungalow bij in. TBA
 - Mee laten nemen welke zaken waarde verhogend zijn en welke waarde verlagend. TBA
 - Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA

- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV.
- De meerwaarde van de kavel kan ook gedifferentieerd worden per eigenaar, of beter gezegd per situatie. De uitgangspunten worden genomen op parkniveau, bv. alleen bebouwing op 80, 100 en 120 m².? Heeft te maken met maximale bebouwing die in het bestemmingsplan komt. De Commissie doet een voorstel voor deze verdeling. Uitgangspunten en scenarios worden besproken in het overleg met de taxateurs. Cie
- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows). GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie
- Er zullen, na accordering van de ALV, 3 offertes worden aangevraagd, bij Zwanenburg, Stuursma en Schelhaas. Deze taxateurs zullen worden uitgenodigd voor een toelichtend gesprek. Hierbij zal de adviserend makelaar-taxateur van VVP aanwezig zijn. Op basis hiervan brengen zij een offerte uit. De afspraak kan worden gepland. GRO geeft door wanneer de adviseur beschikbaar is. TBA benaderd de taxateurs. Het park is uiteindelijk beslissend in de keuze van de taxateur. TBA

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- | | | | |
|-------------|--|---------|--|
| 27/5 | 2e alv (waarschijnlijk nodig) | | |
| 9/6 | 09.00 Taxatie met makelaars en adviseur VVPD. | TBA/GRO | |
| | 10.00 Toets Bouwbesluit met adviseur/toetser [REDACTED] J | TBA | |
| 30/6 | 09.00 Algemene voorzieningen, vooraf wordt concept advies [REDACTED] J gemaild | GRO | |
| | 10.30 Belastingen | | |
| | 11.30 Afval | | |

Overige thema's

- Water; Proberen op donderdag en kijken wie aanwezig, bv. met [REDACTED] J (afspraak op donderdagochtend 09.00 uur) i.o.m. Mark Jurriëns TBA
- Ruimtelijke ordening? Na de bouwvak i.o.m. [REDACTED] J TBA

1. Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

2. Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. ntb

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

3. Openstaande acties overleg verkeer:

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD. (=veiligheidsregio Drenthe)? Oppakken als tekeningen zijn gedigitaliseerd.

TBA

Bebouwde kom:

- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom.

MPO

Nieuwe situatie:

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met [] opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met [] ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

4. Openstaande acties overleg wegen:

- Tekeningen worden gedigitaliseerd en verstrekt aan de gemeente. Planning is om dit voor eind van het jaar te doen.

FMO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw:

J

Enige tijd geleden sprak ik [J] en hij gaf mij aan dat, vanuit een 2^e ALV, de werkgroep inmiddels is vastgesteld. Hij gaf mij ook aan dat de werkgroep graag eerst zelf bijeen wilde komen, voordat we weer samen zouden overleggen. Inmiddels zijn we 4 weken verder en ik begreep dat jullie nog geen overleg hadden gehad i.v.m. verspringende vakanties. Desondanks zouden [J] en ik graag nog voor de vakantie een overleg willen plannen met diegene die aanwezig kunnen zijn.

Vanzelfsprekend naast jullie punten willen we graag het volgende bespreken:

Park Ermerzand:

- Hoe gaan we om met terugkoppeling van informatie naar de eigenaren?
- Hoe bereiken we ook diegene die zich nu niet laten horen? (bv. Fysieke brieven versturen met info naast website?)
- Een iets uitgebreidere terugkoppeling van de laatste ALV. Is er een mandaat meegegeven waarbinnen we werkzaam zijn?

Achter deze werkgroep zit een grotere ondersteuningsgroep

Primair verantwoordelijkheid is de transitiecommissie, door de ledenvergadering benoemd.

Toets van het bouwbesluit:

- Hoe kunnen we dit opstarten?
- Vanuit de gemeente is de bereidheid om de kosten voor de toets van het Bouwbesluit voor te financieren. Dus deze kosten worden uiteindelijk wel ingebracht en meegenomen in het kostenverhaal van de definitieve transformatie. Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente deze kosten voor haar rekening en komen de eigenaren niet voor deze kosten te staan. Door nu alle woningen in kaart te brengen worden verassingen voor eigenaren voorkomen.

Taxatie park:

- We stellen voor om samen te komen tot een lijstje van makelaars, die een offerte kunnen maken voor de taxatie van het park en dan met name de meerwaarde kunnen bepalen tussen de huidige bestemming en een woonbestemming. Daarna kunnen we met elkaar een keuze maken voor een makelaar.
- Ook van deze kosten is de gemeente bereid deze voor te financieren. En ook deze kosten zullen uiteindelijk wel meegenomen worden in het kostenverhaal van de transformatie. Ook hier geldt: Als de transformatie niet doorgaat, neemt de gemeente deze kosten voor haar rekening en komen de eigenaren niet voor deze kosten te staan.

Openbaar gebied:

- Voor het bepalen van het streefbeeld van de openbare ruimte heeft VVPD kwaliteitskaarten opgesteld met de te bespreken thema's, hierbij denken aan het groen, de wegen, het riool, het water, algemene voorzieningen, toegang park, etc.
- Hoe betrekken we de andere eigenaren hierbij?
- Hoe gaan we dit organiseren? Doen we dat zelf of via een aparte werkgroep? Of wellicht via een werksessie met de eigenaren die hierover willen meedenken.

Kwaliteitsimpuls bestemmingsplan:

- Voor een bestemmingswijziging is een kwaliteitsimpuls nodig. Dit kan heel breed. Hoe pakken we dit op? En ook hier:
- Hoe betrekken we de andere eigenaren hierbij?
- Hoe gaan we dit organiseren? Doen we dat zelf of via een aparte werkgroep? Of wellicht via een werksessie met de eigenaren die hierover willen meedenken.

Afsprakenbrief van de gemeente. Concept

- [J] heeft de procesovereenkomst gewijzigd in een minder formele afsprakenbrief met daarin opgenomen de wederzijdse intenties
- De conceptbrief van 31 maart jl. is besproken. [J] past de brief aan naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen door het park.

-
Contact met wethouder
ef

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

[REDACTED] J, [REDACTED] J (deels), [REDACTED] J

Afw: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

C.c. Werkgroep: [REDACTED] J [REDACTED] J Martijn Munneke

C.c. overig: -

Opmerking op het vorig verslag:

- Geen

Toelichting gevallen voor gemeentelijke belastingen, heffingen e.d.

- TBA heeft een collega meermalen gevraagd om dit toe te lichten. Dat was toegezegd voor vandaag, maar de collega blijkt niet meer werkzaam te zijn voor de gemeente. TBA gaat op zoek naar een ander binnen de afdeling. TBA

Stedenbouwkundige analyse – aangepaste offerte

- Akkoord met aangepaste offerte. GRO heeft DAAD vast geïnformeerd, formele opdracht volgt. TBA
- Relevante stukken naar DAAD gestuurd: huishoudelijk reglement, statuten, verslagen themabijeenkomsten, analyse huish. reglement – bestemmingsplan. TBA
- Plattegronden van de woningen met de mogelijke (standaard uitbouwen) worden gemaaid naar DAAD. FMO

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VvE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. GRO informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. GRO
- GKO legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning (VvE belangen). GKO
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? GRO
- Kan 1 perceel creëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Checken bij GdO hoe dit exact zit. TBA
- Besluitvorming zit in alle 4 fasen van het transformatieproces. Deze worden uiteengezet:
- Betreft 4 fasen van de planning:
 - o Fase 1 is de verkenningsfase: Willen we überhaupt gaan onderzoeken of we willen transformeren naar wonen.
Hiervoor is door de transitiecommissie een enquête gehouden onder alle eigenaren, waarvan een grote meerderheid heeft gezegd: Ja, ga maar onderzoeken óf om een keus te kunnen maken wil ik weten hoe het financieel zit. Ook heeft een kleine minderheid aangegeven niet te willen transformeren. Op basis van deze uitkomst is de transitiecommissie verder in gesprek gegaan met de gemeente en VVPD.

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

- Fase 2 is de onderzoeksfase: het in kaart brengen van alle consequentie (plussen en minnen) als het park gaat transformeren naar wonen. Op dit moment zitten we nog midden in deze fase. Hierbij wordt o.m. gekeken naar:
 - Toets bouwbesluit op de te transformeren woningen
 - Taxatie van de waardeverandering van het park
 - Stedenbouwkundige analyse van het park (wat zijn de kwaliteiten en wat te behouden, verbeteren of afstoten)
 - Gesprekken met deskundigen over bepaalde thema's
 - Openbare ruimte
 - Groen, wegen, riolering, etc.
 - Algemene voorzieningen
 - Etc.
 - Opstellen van een concept transformatieplan (wat wordt anders)
 - Bepalen van welke meerwaarde bij een eventuele bestemmingswijziging
- Fase 3: Is de uitwerkingsfase van een gedragen transformatieplan met o.a. een plan van aanpak, planning, financiële paragraaf, etc. Initiatief hiervoor ligt voor een groot deel bij de eigenaren.
- Fase 4: Uitvoeringsfase bestemmingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure

Toetsing Bouwbesluit

- De uitvoering van de toets van het Bouwbesluit is wat stroef begonnen i.v.m. onvoldoende informatie naar de eigenaren. Na de Nieuwsbrief is dit wel verbeterd. Echter zijn er enkele individuele eigenaren die niet meedoen. De commissie wijst hen op de consequenties. De toets van het Bouwbesluit is noodzakelijk om de woning om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Door nu mee te doen met de toetsing van de woning kan de eigenaar gebruik maken van het gunstig tarief welke mogelijk is door alle woningen in 1 keer te beoordelen. Op basis van ervaring is bekend dat een individuele toets snel 4 tot 6 keer duurder zijn. Maar of een eigenaar nu meedoet of niet meedoet blijft een individuele keuze van de eigenaar zelf. Momenteel is een groot deel van de woningen al onderzocht en de inspecteur komen geen vreemde zaken tegen. De beide basiswoningen zoals destijds gebouwd, voldoen ook aan het Bouwbesluit 2012. Alleen bij (eigen) verbouwingen komt de inspecteur soms wat vreemde dingen tegen. Vooralsnog is er geen redenen om direct zorgen te maken of de woning door de toetsing komt, tenzij hele rare dingen met de woning zijn gebeurd. De commissie blijft vragen hieromtrent beantwoorden aan eigenaren. WRIJ
- WRIJ heeft vragen van enkele eigenaren beantwoord en doorgezet naar TBA. Deze bekijkt of wij die vragen mee kunnen nemen in de aanstaande Q&A. TBA
- De inspecteur werkt nu met bloktijden, dit versoepelt het proces. Daarnaast wordt de inspecteur gevraagd soepeler om te gaan met het ter plekke invullen van andere uitgevallen afspraken. TBA
- De inspecteur wordt gevraagd om een terugkoppeling van de huidige stand van zaken. TBA
- Afspraken blijven soms moeizaam: gesloten deuren, niet nakomen van afspraken.

Communicatie met eigenaren

- LDIJ (met achtervang RHE) zal het bestuur van de VvE op de hoogte houden. LDIJ

- Diverse eigenaren geven wel aan dat de communicatie naar de achterban na de bouwvakvakantie verbeterd is. We zien ook meer vragen komen in het mailadres van de transitiecommissie. Dit is alleen maar goed. We zullen trachten deze vragen zo goed als mogelijk te beantwoorden en mee te nemen in de Q&A.

Enquête

- Vandaag is de sluitingsdatum van de enquête. In de laatste week van september is nog een reminder gestuurd naar alle eigenaren. Er zijn ca. 60 enquêtes opgestuurd. Sommige helaas anoniem, waardoor een individuele terugkoppeling lastig is.
- IAS en RHE zullen de enquêtes inventariseren. De uitkomst wordt tijdens de ALV in november gepresenteerd IAS en RHE
- De strekking van de uitkomst is: sluiten zwembad, gemeenschapsruimte (bestaand of nieuwbouw) handhaven.
- Sommige eigenaren geven aan het lastig te vinden om af te wegen hoe om te gaan met de algemene voorzieningen, omdat de benodigde investeringen daarbij ontbreken. Deze spelen zeker wel een rol bij de afweging. Alleen zijn de kosten soms moeilijk vooraf in kaart te brengen, omdat deze sterk afhangen van de uiteindelijke keuze. Op basis van de uitkomsten van de enquête zal daarna een grove inschatting worden gemaakt van de benodigde investeringen. Het bestuur heeft in een eerdere fase al een keer wat voorzichtige bedragen genoemd. Cie

Werkgroep

- Werkgroep heeft drie nieuwe leden en komt op 17 oktober bijeen.
- Belangrijk is dat de werkgroep weer goed gaat functioneren. Het is de bedoeling dat de regelmatige (maandelijkse) overleggen tussen transitiecommissie en de werkgroep weer worden opgestart. WRIJ/IAS
- De gemeente en VVPD zijn op afroep beschikbaar werkgroep
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen.

Q&A

- Afgesproken is alle vragen van eigenaren te verzamelen in een Q&A en deze voor de inloopbijeenkomst van 2 november as. te mailen naar alle eigenaren. TBA doet een voorzet en stuurt die rond de 14^e oktober naar ons allen. TBA
- Daarna gelegenheid tot reageren tot ca. 20 oktober. allen
- Aanpassen en versturen naar de eigenaren rond 26 oktober. TBA
- WRIJ is contactpersoon vanuit de transitiecommissie naar de eigenaren. Meenemen in de volgende Q&A. TBA
- Voor technische vragen over de toets van het Bouwbesluit vanuit de eigenaren kan overlegd worden met FMO. Meenemen in de volgende Q&A. TBA
- Vraag of de Q&A op een website kan (Veel gestelde vragen). WRIJ

Inloopbijeenkomst 2 november as.

- Er is een uitnodigingsbrief opgesteld en verstuurd. Doel is het ophalen en waar mogelijk beantwoorden van vragen van eigenaren.
- Iedere vertegenwoordiging zorgt zelf voor een goede notulist om alle vragen te notuleren.

- Park
- VVPD
- Gemeente
- Als mensen niet kunnen op 2 november aanwezig zijn, kunnen ze hun vragen mailen naar transitie.ermerzand@gmail.com

Themabijeenkomst 9 december aanwezig.

- Hier voor zal nog een presentatie moeten worden gemaakt door zowel de gemeente als de transitiecommissie.
- Het is niet verstandig geweest om deze bijeenkomst aansluitend op de ALV te plannen. Daarom is uitgeweken naar 9 december aanwezig.

Nieuwsbrief

- De volgende nieuwsbrief zal tussen 2 november en 9 december verstuurd worden. Concept opstellen en bespreken met de transitiecommissie. TBA
- Planning actualiseren en bij de volgende nieuwsbrief toevoegen. TBA
- Opnemen dat DAAD een stedenbouwkundige analyse maakt. TBA

Vertegenwoordiging in de diverse overleggen

- In de transitiecommissie zijn aanwezig:
 - J** (lid transitiecommissie en voorzitter van de CvE)
 - J** (lid transitiecommissie)
 - J** (lid transitiecommissie)
 - J** (technisch adviseur transitiecommissie)
 - J** (voorzitter VvE)
 - J** (ondersteuner VvE)
- In de werkgroep zitten op dit moment:
 - J**
 - J**
 - J**
 - J**
 -

Ruimtelijke ordening

- GDO heeft een analyse gemaakt van het huishoudelijk reglement van het park en hoe dit aansluit bij het bestemmingsplan. Deze analyse is besproken. **GDO**
- Conclusie: goed dat deze er nu ligt, zet aan tot nadenken over zaken als: welk gebruik en welke bebouwing is passend bij een woonfunctie (bebouwing, afscheiding van het erf, inrichting tuin, wel/niet bedrijf aan huis), wat kan de gemeente regelen, wat het park zelf.
- Afgesproken dat deze analyse naast de uitkomst van de stedenbouwkundige analyse van DAAD wordt gelegd. Beide zijn de basis voor het maken van keuzes over alles dat met bouw, gebruik en inrichting te maken heeft en wie waar over gaat.
- Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. GDO overlegd met Harrie Commies. **GdO**
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar GdO en GRO. **TBA**
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken. **GRO**
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. **MPR**

- De vraag was of de komst van de Omgevingswet per 1-1-24 gevolgen heeft voor het transformatieproces op Ermerzand. GDO en GRO hebben laten weten dat dit in principe niet het geval is. Deze wetswijziging is vooral voor de gemeente ingrijpend, maar doet niets af aan de opgave die er ligt.

Taxatie

- Gemeente en park hebben beide mondeling en nu ook schriftelijk opdracht gegeven aan [] voor de uitvoering van taxatie
- Doorgegeven aan []
 - o De ligging van de bungalow achter de Cie niet bepalend
 - o Uitgangspunt is bungalow maximaal 100 m²
 - o Alle kavels 158 m². (al doorgegeven)
 - o Beantwoorden of een bungalow met een perceelsbeschikking een waardeverandering kent. De beantwoording van deze vraag meenemen in de Q&A.
- Planning opnemen in het verslag. 27 oktober komt taxateur.

Wvttk

- niets

Rondvraag

- niets

Volgende overleggen:

- 27 oktober 09.00 uur met stedenbouwkundige analyse [] en afval [] en taxatie.
- 2 november inloopbijeenkomst 19.00 – 21.00 uur op het park
- 10 november 09.00 uur Evaluatie inloopbijeenkomst en voorbereiding eigenarenbijeenkomst
- 24 november 09.00 uur Afronden en toezending aangepaste Q&A naar alle eigenaren
- Zaterdag 9 december 10.00 uur eigenarenbijeenkomst

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Geen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: J J J J J J
J J

Op uitnodiging: J (toets Bouwbesluit)

Afwezig mk.: -

Toets Bouwbesluit – J

3 woningen opgenomen:

- J Is uitgebouwd. Geen bijzonderheden. Woning voldoet
- J Is uitgebouwd tot 100 m². Geen bijzonderheden. Woning voldoet.
- J In originele staat. Slaapkamer is middels een tussenwand verdeeld in 2 delen, is niet conform Bouwbesluit. FMO mailt originele tekening naar allen. FMO

Conclusie referentietoets:

- De toets Bouwbesluit toetst op 21 punten. Naar verwachting zullen de meeste bungalows voldoen, zowel in originele staat als met uitbouw. Bij zelfbouw zullen we wat verrassingen tegen komen.
- De afstand van de schoorsteen zal ook geen problemen geven

Afspraken:

- Lijst maken met beschikbaarheid en receptie gaat bellen. De lijst met eigenaren is up-to-date. MHO geeft zijn beschikbaarheid op. MHO
- MHO legt ook eventuele verbouwen vast (incl. maatvoering) op basis van de standaardtekening van de beide basiswoningen. Deze gegevens zijn nodig voor de te regelen zaken in het nieuwe bestemmingsplan. MHO
- Binnenkort start een nieuwe VvE, er moet nog nieuwe bestuur gekozen worden. Binnenkort is de ALV. Daarin kan ook het mandaat worden opgehaald voor de toets Bouwbesluit voor alle overige woningen. Cie

Mededelingen

Wat is het effect van de brief van J van 29 juni 2023 naar de 2^e kamer?

WRIJ vindt het van belang aan te geven dat ook het Rijk graag wil dat recreatieparken, waar mogelijk, overgaan naar een woonwijk. GRO geeft meer duiding aan de brief, welke overeenkomst met de argumenten van het vorig overleg. Afgesproken wordt hierover iets te zeggen in de komende nieuwsbrief. Ook andere eigenaren zullen hier vragen over hebben. TBA

Algemene voorzieningen:

Centrumgebouw

Programma centrumgebouw:

- Minimaal ca. 100 personen,
- Functie dorpshuis.
- Incl. kleine keuken/balie voor uitgifte drinken/koffie.
- Ruimte voor biljart (eventueel verzinken in de vloer)
- Bestuurskamer: ca. 25 m²
- Opslag materiaal, onderhoudsmaterieel en ander tuingereedschap: 50 m²

TBA maakt dit door aan J met de vraag het Programma van eisen op te stellen. TBA

Taxatie

- Afzeggen [] TBA
- De opgestelde offerte aanvraag is akkoord en kan naar [] makelaars worden gemaild. TBA
- Bij de opdrachtverlening duidelijke afspraken maken over de planning. In de offerte aanvraag wordt gevraagd om een planning die met het park en de gemeente moet worden afgestemd.
- Zorg WRIJ: Bij de taxatie gaat om de waardering van de grond en niet van de opstal. De grond is in bezit van de CvE Ermerzand. Het park omvat in totaal 20 ha, echter wordt ca. 3 ha. Gebruikt voor bewoning. Afspraak: eerst rapport afwachten, we gaan ervan uit dat de taxateur dit besef heeft. Voor de taxatie wordt gekeken naar de waardeverandering van de grond per perceel en de plussen en minnen van het geheel.
- [] treedt op als controlierend taxateur ivm de plausibiliteitsverklaring. GRO
- GRO heeft een toelichting gemaild over het taxatieproces, welke toegevoegd kan worden aan de offerte aanvraag. TBA

Proces taxatierapport:

- Zowel het park als de gemeente willen graag dat het concept rapport eerst naar [] gestuurd voor een plausibiliteitsverklaring.
- Daarna wordt het concept rapport gelijk verspreid naar het park en de gemeente.
- Mailadressen mailen naar taxateur.
- Na verspreiding van het taxatierapport wordt een overleg gepland, waarna een definitief rapport wordt gemaakt.

Informeren achterban

- In de ALV kwamen veel vragen over het proces. Wij moeten samen ons best doen om de achterban zo goed als mogelijk te informeren.
- Verslagen eventueel op de website plaatsen. Beter is eerst een samenvatting te maken.
- Werkgroep meer informeren en klankborden. Overleggen met de werkgroep hoe verder, gezien terugtrekking van sommige deelnemers. Terugkoppelen en sparren is erg lastig i.v.m. afhaken van mensen.

Nieuwsbrieven

- Nieuwsbrieven elk kwartaal; meer gemeenschappelijk opstellen. De gemeente kan ondersteuning geven voor het communicatief goed weergeven van de informatie. Eventueel een samenvatting maken van alle verslagen. Aan het eind opnemen waar vragen kunnen worden gesteld. Allen
- De gemeente heeft de planning aangeleverd van het komende jaar, welke opgenomen kan worden in de Nieuwsbrief. Mochten er vanuit het park nog vragen zijn, kunnen die ook als thema meegenomen worden in de Nieuwsbrief. TBA
- De concept Nieuwsbrief nog aanpassen o.b.v.
 - de gemaakte opmerkingen
 - Nieuwsbrief wat meer richten op de lezer
 - Wat korter en frisser
 - Ook in de Nieuwsbrief zetten: verspreiding papier en mail
 - Sommigen vinden de Nieuwsbrief wat te inhoudelijk, terwijl anderen dit juist goed vinden voor de informatievergaring. TBA werkt nog soort van 'tussenvorm' uit

- de werkgroep kan/moet beter betrokken worden bij het proces. Oproep in Nieuwsbrief om aan de werkgroep deel te nemen
- Nieuwsbrief met 'dit is onze gedachte' wat vindt u?
- Eventueel digitale enquête en vraag wat zou u er nog bij willen. Enquête als bijlage bij de nieuwsbrief. Enquête alleen naar eigenaren, niet naar huurder. We gaan er vanuit dat eigenaren voor zover van toepassing de huurders informeren.
- Parkeigenaren meer betrekken bij keuzes door digitaal stemmen; bv. Wat wil je behouden?

Transformatieplan en Kwaliteitsimpuls;

- Wij kunnen alvast nadenken over de invulling hiervan. GRO zal in het volgend overleg wat meer duiding geven.
- [] heeft al opgestelde stukken vanuit het verleden (Ermerloo) naar TBA gemaild, TBA zet dit door naar []
GRO

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

28 juli as. (zonder [] en [] ivm. vakantie) 09.00 uur!!

Daaropvolgende vergaderingen in het verslag opnemen

Overige thema's

- Water; Proberen op donderdag en kijken wie aanwezig, bv. met [] (afspraak op donderdagochtend 09.00 uur) i.o.m. Mark Jurriëns
TBA
- Ruimtelijke ordening? Na de bouwvak i.o.m. []
ntb.
- Afval
ntb.
- Belastingen
TBA

1. Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. TBA
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

Lijkt erop dat 2 blijven staan. Checken bij 

2. Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. ntb

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de CvE/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

Tuinen zijn allemaal ingemeten (via satteliet), alleen opgave hoeveel m² erbij is.

3. Openstaande acties overleg verkeer:

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD. (=veiligheidsregio Drenthe)? Oppakken als tekeningen zijn gedigitaliseerd. TBA

Bebouwde kom:

- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom. MPO

Nieuwe situatie:

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met [] opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met [] ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

4. Openstaande acties overleg wegen:

- Tekeningen worden gedigitaliseerd en verstrekt aan de gemeente. Planning is om dit voor eind van het jaar te doen. FMO

5. Algemene Voorzieningen:

- Nadelen over eventuele herontwikkeling Centrumgebouw - *Multifunctionele zaal met keuken Cie*
- **J** werkt op hoofdlijnen wat ideeën uit voor alle algemene voorzieningen. Daarna vervolgoverleg.

JLO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] [] [] [] [] [] []

Afw: [] (mk)

C.c. overig: eigenaren Ermerzand

Opmerkingen op vorig verslag

- Geen opmerkingen.

Mededelingen

- Artikel RTV Drenthe Ermerzand over de status van de transformatie:
Het park is eerder ook benaderd door RTV Drenthe en heeft daarbij aangegeven niet te willen reageren voordat het proces van transformatie voor iedereen duidelijk is, dit was ook afgesproken in ons overleg. Het artikel van vorige week was een initiatief van RTV Drenthe en niet van de gemeente. RTV Drenthe heeft de gemeente een aantal vragen gesteld in navolging van het eerdere artikel over de afsprakenbrief van een jaar geleden. De gemeente heeft daarop een aantal vragen beantwoord om onjuiste berichtgeving te voorkomen. De gemeente heeft echter verzuimd om dit vooraf met het park af te stemmen. Dit was wel beter geweest voor het vertrouwen. Nu is er onnodige onrust ontstaan op het park.

Juridische vraagstukken

- [] heeft de opdracht geformuleerd en alle partijen hebben hun opmerkingen gemaakt. Momenteel is hij bezig met de beantwoording van de vragen. GRO wordt gevraagd om met [] te overleggen welke vergadering hij weer kan aansluiten voor beantwoording. GRO

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie van Rekelhof is doorgezet naar [] en [] met het verzoek om een reactie. Nog geen reactie van beide partijen ontvangen. TBA informeert naar stvz. TBA
- Eigenaren vinden percentage van 20% van de vereveningsbijdrage te hoog. Met name in relatie tot de financiering van de aankoop van de grond en het in bezit houden van de algemene voorzieningen. Beide staan inhoudelijk los van elkaar. Het park denkt ertover om dit raadsbesluit ter discussie te stellen. TBA geeft aan dat het vereveningspercentage uiteindelijk uitkomt op ca. 4,4% van de totale waardestijging (20% vereveningsbijdrage van 22% grondquote). Zonder een perceelsbegonden beschikking is de totale waardestijging € 109.000,- en de vereveningsbijdrage € 4.800,-. Een vraag aan de Raad kan zowel positief als negatief uitpakken. De Cie zal eerst de raadsbijeenkomst terugkijken en komt volgende keer met een reactie. De link van de raadsvergadering is gemaaid. De commissie geeft aan:
 - o Discussie in de raad was wat hen betreft meer gericht op investeerders.
Gemeente: Het besluit is genomen op basis van compensatie van voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector door het verdwijnen van toeristische en recreatieve voorzieningen door een transformatie. Wel of geen investeerder is van geen enkel belang.
 - o De gemeenteraad heeft een besluit genomen die verder staat van Ermerzand.
Gemeente: Het besluit is inderdaad niet op parkniveau genomen. Het besluit gaat over een algemene bestuurlijke maatregel die geldt voor alle transformaties van vakantieparken in de gemeente. En is daarmee ook van toepassing op Ermerzand.

- Het besluit is niet alleen voor het park, maar ook voor de gemeente. Van belang is hoe het park er in de toekomst uit moet zien.
Gemeente: Binnen de gemeente is de toeristische en recreatieve sector de afgelopen jaren sterk verminderd door met name 'wonen' op vakantieparken. De gemeente heeft er voor gekozen om die toeristische en recreatieve sector weer te gaan versterken. Een sterke toeristische en recreatieve sector zorgt voor werkgelegenheid en welzijn voor de inwoners. Dat betekent ook dat momenteel op veel parken wordt gehandhaafd om niet-toegestane bewoning te beëindigen.
- De commissie vindt het onterecht dat de vereening moeten worden betaald als alle openbare ruimte in het bezit blijft van het park.
- De vraag is of de gemeente nog iets kan betekenen voor het park als de wegen, riolering, verlichting, etc bij het park blijft. Dit nemen we verder mee in het vervolgproces. **ntb**
- De commissie gaat eerst intern in overleg en komt met een reactie. Een optie is om het gesprek aan te willen gaan met de wethouder. **Cie**
- TBA geeft aan dat het een gedragen en genomen raadsbesluit betreft.

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit. **TBA**
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente. **TBA**

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De laatste Q&A is akkoord en en gemaaid

Nieuwsbrief

- In het voorjaar zal een nieuwe Nieuwsbrief worden opgesteld. **TBA/LDIJ**
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- TBA maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met **J**

Eigenaren

- Algemene voorzieningen. Enquête was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Besturen VvE/CvE gaan eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door DAAD. Willen we in april een besluit voor het vervolg, dan dient dit thema door de besturen goed voorbereid te worden. **J** heeft e.e.a. uitgezocht en zal dit op 30 maart as. presenteren aan de iegenaren. Hierbij is de gemeente en VVPD ook uitgenodigd. Daarnaast zal de CvE dit proces bewaken. Voorstel: CvE maakt advies voor de eigenaren.

Werkgroep

- Voorstel is om ook nieuwe eigenaren nog te benaderen. Uitnodigen voor inloopbijeenkomst 19 april as. Vanzelfsprekend zijn ander eigenaren ook welkom.
- **J** heeft een aantal vragen op de mail gezet, de voorlopige beantwoording door GRO zijn doorgezet naar de deskundige ambtenaar Ruimtelijke Ordening, die de antwoorden nog even zal nalopen. Daarna zal TBA de beantwoording breed verspreiden. **TBA**
- Aanvullende vragen voor de afdeling belastingen zijn door TBA doorgezet en vanochtend besproken met de afdeling belastingen. De beantwoording wordt meegenomen in een nog te maken document met het belastingregime. **TBA**

- Verder heeft [] een aantal parkscenario's van individuele eigenaren beschreven. Aan een ieder de oproep om te beoordelen of deze volledig zijn of mogelijk nog een scenario ontbreekt. Ook deze scenario's worden meegenomen in het document belastingregime.
- Het nieuwe overleg met de werkgroep moet nog worden gepland. Cie

Ruimtelijke ordening en DAAD

- Eerst even verhaal [] afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken. GRO/TBA
- Stedenbouwkundige analyse DAAD is gemaild naar [] en []
- [] had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent. Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. Ntb
- [] was in principe aanwezig bij het overleg. TBA gaat met zijn vervanger overleggen hoe hij wil worden aangehaakt. TBA

Streefbeeld en transformatieplan

- Dit proces opstarten. GRO wil wel voorstel/uitgangspunten bespreken op 29 maart 09.00 uur. Hij kan een voorstel maken op basis van een paar voorbeelden van andere parken. GRO

Planning

- GRO en TBA maken planning van 2024 na concept streefbeeld

WvttK

- Op dit moment heeft de huidige electracapaciteit ruimte genoeg om uit te breiden, helemaal als zwembad er ook afgaat. De actie is niet voor dit overleg, wordt verder meegenomen binnen het park. Eventueel in de Nieuwsbrief nog meenemen. Eventuele toekomstige laadpalen kunnen consequenties hebben, daar zal dan naar gekeken moeten worden. Verzekeraars geven ook aan dat laadpalen verder van de woning af moeten staan. FMO

Rondvraag

- Geen opmerkingen

Volgende overleggen:

- 29 maart 09.00 uur (goede vrijdag, vergadering kan gewoon doorgaan)
 - o Streefbeeld van een ander park als voorbeeld bespreken, deze wordt vooraf gemaild.
- 12 april 09.00 uur (voorstel: daarna werkgroepoverleg)
- 19 april eigenarenbijeenkomst inloopavond. [] is met uitnodiging bezig
- 26 april 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntb

Ruimtelijke ordening

- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar GdO en GRO. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. TBA - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken. GRO
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. MPR
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. [J] heeft offerte aangevraagd. FMO

Overleg belastingregime (met [REDACTED] en [REDACTED] van de gemeente Coevorden)

- Er wordt nog een apart document/samenvatting/overzicht gemaakt met de verschillen tussen belastingregime bij wonen en recreatie. Hieronder alvast wat aantekeningen

Gemeentelijke belastingen:

OZB – eigenaren deel (onroerend zaak belasting)

- De OZB belasting (Onroerend zaakbelasting) wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde (Waardering onroerende zaken) van de woning. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeentelijke taxateur. De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van vergelijkbare verkopen van woningen in de omgeving. De opbrengst van de totale OZB van de gemeente wordt bepaald door de gemeente. Die worden gedeeld door de totale WOZ-waarden van de gehele gemeente, waarmee het tarief per eigenaar wordt bepaald. Anders gezegd: WOZ-waarde * tarief = OZB. Het huidige tarief is 0,1390% van de WOZ-waarde. De WOZ-waarden worden ook beoordeeld door de waarderingskamer.
- Bij een waardestijging van de bungalow bij een bestemmingswijziging zal de WOZ ook stijgen.

Rioolheffing

- Rioolheffing gebruiker gaat naar de eigenaar,
- Rioolheffing vast recht is ook voor de eigenaar
- Rioolwaterheffing bosgedeelte wordt niet geheven.
- Rioolheffing blijft ongewijzigd bij bestemmingswijziging

Toeristenbelasting

- Wordt betaald bij recreatief verhuurd of tijdelijke verhuur. Als huurders niet ingeschreven staan binnen de gemeente. De eigenaar geeft zelf middels een aangifte het aantal overnachtingen aan.

Forenzenbelasting

- Opgelegd als eigenaar of gebruiker, meer dan 90 dagen de gemeubileerde woning tot zijn beschikking heeft. Daarbij gaat het er daar niet om of de woning wel of niet gebruikt wordt.
➤ 120K -> € 427,97 (prijspeil 2024)

Afvalstoffenheffing

- Nu niet van toepassing. Park regels het zelf.
- Bij een woonbestemming is gemeente verplicht afvalinzameling aan te bieden en aanslag op te leggen

Vragen belastingen: (Deze vragen en beantwoording worden ook opgenomen in een nog op te stellen document 'belastingen').

- Wat betaal ik aan belastingen bij recreatie? Bv.

- Forenzenbelasting bij gebruik 2^e woning?
Hierbij gaat het om 90 dagen beschikbaarheid, dan € 427,97
- Toeristenbelasting bij recreatieve verhuur.
€ 1,35 per persoon per overnachting
- welke impact heeft een perceels- of persoonsgebonden beschikking hierop.
Bij geen wijziging van het gebruik niets.

- Wat betaal ik aan belastingen bij wonen?

- WOZ (hoeveel op basis van een referentiewoning)?
Zie ook hierboven. BIJ WOZ wordt wel gekeken naar grootte, kwaliteit, onderhoud, etc. De gemeente werkt met een model obv bouwjaar, oppervlakte, etc. Daar worden referenties bij gezocht van verkochte woningen.

- Wat blijft ongewijzigd?

- rioolstoffenheffing
Klopt. De grondslag voor rioolstoffenheffing is het zuiveren van afvalwater. Dit is voor iedere eigenaar van een woning/recreatiewoning.
- Het park betaald zelf ook voor een tussengemaal. Kan dit effect hebben op de heffing?
TBA overlegd met [redacted] zij weet aan wie we deze vraag kunnen stellen.

- Gaat waterschapsbelasting via de gemeente.

Dit gaat via het waterschap. De gemeente deelt de gegevens van de WOZ-waarde met het waterschap via een landelijke voorziening. Deze belasting zal stijgen met het stijgen van de verkoopprijzen (bij wijziging bestemming) van de bungalow.

- afvalinzameling

Bij wonen wordt dit door de gemeente gedaan, bij een recreatiebestemming door het park zelf)

- Fiscale vragen over Box 3?

Hier gaat de gemeente niet over, overleggen met GRO of we nog een fiscaal advies aanvragen. Zowel 2^e woning als recreatiewoning vallen in box 3.

Park blijft bestemming recreatie houden:

- Betalen de huisjes met beschikking op een recreatie bestemming dan ook forensen belasting ?

**Dit maakt voor de forenzenbelasting niet uit. Het gaat er hierbij om of de woning voor 90 dagen ter beschikking staat, waarbij het niet uitmaakt of dit wel of niet gebruikt wordt.
Bv. in een situatie bij het gebruik als 2^e woning.**

- Gaan de bungalows met beschikking dan ook een hogere belasting betalen aan de gemeentelijk instanties door de meerwaarde?

Als WOZ-waarde stijgt zal dit effect hebben op de OZB-belasting. Er zal geen wijziging zijn alleen op basis van het gebruik. Dit is recreatie en blijft in deze situatie recreatie.

Aanvullende vragen:

- Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

- Wat betaalt een eigenaar op Ermerzand nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?
- Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?

De beantwoording van deze vragen worden meegenomen in het nog op te stellen document 'belastingen', waarbij we een vergelijking kunnen maken op basis van een referentiewoning met de functie 'recreatie' ten op zichtten van 'wonen'.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

[redacted] J (deels), [redacted] J

Afw: [redacted] J

J overig: eigenaren Ermerzand

Juridische vraagstukken (met [redacted] J)

- Vooraf is het document gedeeld van notaris Veen&Veste met de eigendomssituatie en juridische structuur. Een ingewikkeld document die wordt toegelicht door [redacted] J [redacted] J J
- De volgende stukken worden nog door LDII gemaild naar [redacted] J @rgadvocaten.nl
 - o Splitsingsakte
 - o Statuten
 - o Juridische stukken CvELDII
- Er is een onderscheid tussen een
 - o Beheersbeslissing; hiervoor is 80% van de stemmen nodig
 - o Beschikkingsbeslissing; hiervoor is een hoger percentage van de stemmen nodig. (bv. bij eigendomssituaties)
 - o Andere vorm; bv. bestemmingswijziging naar wonen met individuele toewijzingen van recreatie.
- De vraag is onder welke beslissing de transformatie onder valt. IvdM zoekt dit uit. IvdM
- Het Park heeft: 195 bungalows en een 196^e deel is gemeenschappelijke ruimte en eigendom.
- Stedenbouwkundige analyse mailen
- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VvE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. [redacted] J informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand.
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar?
- [redacted] J gaat er mee aan de slag. Hij verwoordt eerst de opdracht met de vragen, daarna zal hij de vragen beantwoorden.

Opmerking op het vorig verslag:

- Verslag van november jl. en december jl. zijn akkoord en kunnen naar de eigenaren worden gemaild (via [redacted] J) LDII
- Verslag van januari jl. wordt nog beoordeeld. Iemand die nog opmerkingen heeft, kan dit tot woensdag as. doorgeven, daarna zal TBA ver verslag definitief maken. Allen

Mededelingen

- We staan met elkaar stil bij het overlijden van [redacted] J
- [redacted] J en [redacted] J zijn toegevoegd aan de commissie.

Taxatie

- Een aantal eigenaren hebben [] gevraagd ook naar de taxatie te kijken. Daaruit zijn een aantal aanvullende vragen gekomen die we met [] en [] gaan bespreken. Voorlopige afspraak 1 of 15 maart. Partijen worden gevraagd naar hun beschikbaarheid.
 - o LDII vraagt de [] LDII
 - o TBA vraagt [] TBA
 - o [] vraagt [] []
- Taxatie met vragen/opmerkingen van [] wordt gemaild en doorgestuurd naar [] en [] en gevraagd om reactie. JvD
- Wel wordt de oproep gedaan om achter het vooraf overeengekomen proces van de taxatie te staan. Zowel de gemeente als het park hebben vooraf een taxateur voorgesteld, waarbij het vertrouwen in de onafhankelijkheid aanwezig was. Uiteindelijk is de voorgestelde taxateur van het park gekozen. Dit om te voorkomen dat we nu achteraf worden geconfronteerd met aanvullende individuele taxaties. De huidige vragen van [] zullen we bespreken.

Toetsing Bouwbesluit

- Komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit. TBA
- [] neemt ook mee in de Nieuwsbrief. Waar dit in staat. LDII

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De gemeente heeft de Q&A aangepast n.a.v. de eigenarenbijeenkomst van december jl. en de aanvullende vragen vanuit de mailadres van de transitiecommissie. De commissie wordt gevraagd opmerkingen te mailen. Cie
- N.B. Het antwoord in paragraaf van 7.6 is niet helemaal in overeenstemming met de rest van de Q&A. TBA past dit (in overleg) ter plekke aan. TBA
- Het park vindt het onredelijk dat na de transformatie alle wegen en riolering, etc. bij het park blijft en ook gemeentelijke belastingen moeten worden betaald. De gemeente gaat er van uit dat de eigendomssituatie blijft zoals hij is. [] geeft aan dat op alle parken binnen de provincie de situatie vaak blijft zoals het is, m.u.v. de bestemming. In plaats van recreëren, mag er gewoond worden.
- JvD vraagt zich af of het percentage van de vereeningsbijdrage in verhouding staat met het in eigendom blijven van wegen, riolering, verlichting, etc. De vereeningsbijdrage is vastgesteld door de gemeenteraad van Coevorden en is bedoeld voor herinvestering in de recreatieve en toeristische sector.
- De vraag is of de gemeente nog iets kan betekenen voor het park als de wegen, riolering, verlichting, etc bij het park blijft. Dit nemen we verder mee in het proces. TBA

Nieuwsbrief

- In het voorjaar zal een nieuwe Nieuwsbrief worden opgesteld. TBA/LDIJ

Eigenaren

- Hoe kunnen we alle eigenaren nog beter meenemen in het proces. Dit punt zal met de werkgroep worden besproken.
- De inloopavond werd als zeer positief ervaren en zal weer worden georganiseerd.

- Wellicht is het mogelijk om een soort van werksessie te houden over het streefbeeld, met een grotere groep eigenaren, dan alleen de commissie/werkgroep.
- Daarnaast zal in de ALV van april/mei een besluit moeten worden genomen om dit mee te kunnen nemen in het transformatieproces. Dit zal nog moeten worden voorbereid. Cie

Ruimtelijke ordening en DAAD

- [] neemt met ons het eerste concept door van de stedenbouwkundige analyse. Hij zal de gemaakte opmerkingen verwerken in een nieuwe versie. MPR
- [] heeft ook een analyse en tekeningen van het park gemaakt. Deze zal worden gemaild naar [] en TBA. JvD
- Eerst even verhaal [] afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar [] en de volgende stappen uitwerken. []
- Stedenbouwkundige analyse [] mailen naar [] en [] (incl. aantekeningen) TBA
- De formele opdracht nog door de 3 partijen laten ondertekenen. Deze mailen naar [] ter ondertekening. TBA
- [] had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent. Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse.
- [] heeft als bestuurslid van de CvE ook een stedenbouwkundige opzet van het park gemaakt voor de CvE. [] wordt gevraagd dit ook voor het eerstvolgende overleg te presenteren. LDII

Streefbeeld en transformatieplan

- Proces opstarten. [] kijkt of er een voorbeeld kan worden gedeeld. []

WvttK

- Is de huidige Electra capaciteit voldoende voor de toekomst? (bv. meer warmtepompen). In eerste instantie overleggen met FMO.

Rondvraag

- De commissie wil graag de consequenties weten van een aanpassingen van het belastingregime bij een bestemmingswijziging en vraagt de afdeling van de gemeente aan te schuiven bij het overleg. TBA
- Offertes taxatie en toets Bouwbesluit printen en laten ondertekenen. TBA
- Algemene voorzieningen. Enquête was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Besturen VvE/CvE gaan eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door DAAD. Willen we in april een besluit voor het vervolg, dan dient dit thema door de besturen goed voorbereid te worden. Cie
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. [] heeft offerte aangevraagd. FMO

Volgende overleggen:

- 1 maart 09.00 uur met taxatie (optie 1)?
- 15 maart 09.00 uur met
 - o Taxatie (optie 2)?
 - o Streefbeeld van een ander park als voorbeeld bespreken, deze wordt vooraf gemaild.
 - o Belastingregime
- 29 maart 09.00 uur (goede vrijdag, vergadering kan gewoon doorgaan)

- 12 april 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Werkgroep

- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen.

Cle

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntb

Ruimtelijke ordening

- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar GdO en [] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. TBA - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [] zal hier ook naar kijken. []
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. MPR

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J

J

C.c: [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J (boetoe), [REDACTED] J

Werkgroep: c.c.: [REDACTED] J [REDACTED] J

Toetsing Bouwbesluit

- Er is onrust ontstaan door het maken van afspraken voor de Toets van het Bouwbesluit, zonder dat hierover vooraf voldoende uitleg is gegeven aan de eigenaren. Het was de bedoeling dat de Nieuwsbrief deze informatie zou geven, alleen door het vertragen van de Nieuwsbrief bleef deze informatie achterwege. De Commissie vraagt de gemeente zo snel mogelijk de gevraagde teksten aan te lezen, waarna de Nieuwsbrief naar alle eigenaren kan worden verzonden. **TBA**
- WRIJ heeft een concept mail gemaakt die de eerste vragen kunnen beantwoorden. Die mail zal aan het eind van deze dag worden verzonden.
- JvD heeft de mails met vragen doorgezet en vraagt de gemeente deze te beantwoorden. **TBA**
- De afspraken worden nu ingepland vanaf week 38. TBA informeert [REDACTED] J **TBA**

Communicatie

- Daarnaast zullen we de communicatie met de achterban verder verbeteren.
- Op 12 oktober zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd, waar eigenaren alle vragen kunnen stellen en eventuele zorgen kunnen delen. De vragen zullen worden verzameld, worden voorzien van antwoorden en verspreid naar alle eigenaren. We moeten duidelijk maken dat in deze fase nog niet alle vragen kunnen worden beantwoord. Dit hopen we wel in de themabijeenkomst van november te doen.
- Nieuwsbrief eind oktober met terugkoppeling van de inloopbijeenkomst
- Op 18 november een themabijeenkomst voor alle eigenaren, om hen bij te praten over de stand van zaken en gelegenheid te geven om alle vragen te kunnen stellen
- Nieuwsbrief in december terugkoppeling van de themabijeenkomst
- Bijeenkomst van de Commissie met alle eigenaren eind dit jaar of begin volgend jaar. (ledenvergadering)
- De verslagen van onze overleggen zijn inmiddels gedeeld met alle eigenaren. Het is goed te beseffen dat de verslagen minder informatie bevatten dan besproken is en daarnaast kan de nuance niet worden gelezen. Het kan zijn dat daardoor vragen ontstaan. Wij nodigen in de Nieuwsbrief alle eigenaren al hun vragen te stellen.

Werkgroep

- De werkgroep is op dit moment eigenlijk wat te klein. Een groep van 10-12 personen is geen enkel probleem, ook voor het creëren van een breder draagvark. Er wordt een oproep gedaan voor nieuwe deelnemers, dit meenemen in de eerstvolgende nieuwsbrief. Eventueel kan een aanmeldingsformulier of telefoonnummer bij de Nieuwsbrief. **TBA**
- Het periodiek overleg tussen commissie en werkgroep kan wat beter gestructureerd worden. Bv. elke maand en eventueel op behoefte. Commissie overlegd hierover met de werkgroep **Cie**
- Indien daar behoefte aan is de gemeente of VVPD op afroep beschikbaar. TBA wordt uitgenodigd om bij de werkgroepbijeenkomst van 7 september 19.00 uur aan te sluiten.

- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen. Werkgroep
- Er is al een standaard mailadres. Transitie.ermerzand@gmail.com. Dit wordt meegenomen in de nieuwsbrief. Het is belangrijk om vragen binnen een redelijke termijn te beantwoorden. [] zorgt dat hij kan inloggen lom [] WRIJ
- [] geeft de werkgroepleden en de commissieleden het wachtwoord door. GKO
- Voor de werkgroep is het puur voor informatiebehoefte met leesstatus. [] bewaakt en coördineert opvolging en beantwoording van de vragen-mails. WRIJ

Ruimtelijke ordening

- Eerst voetnoot: per 1 januari 2024 komt er een nieuwe wetgeving. Het bestemmingsplan verdwijnt en daarvoor in de plaats komt het omgevingsplan Coevorden. GRO legt de verschillen tussen beide plannen uit. Het bestemmingsplan mag alleen regels op het gebied van ruimtelijke ordening bevatten. Het omgevingsplan bevat regels die betrekking hebben op alle onderdelen van de fysieke leefomgeving. Het bestaande bestemmingsplan wordt dus uitgebreid met allerlei regels die nu nog in de APV of in een Kapverordening voorkomen. best wel veel. Bestemmingsplannen vervallen, komen omgevingsplannen. Coevorden moet met 1 plan voor de gehele gemeente komen. De termijnen gaan van maanden naar weken (of dit ook lukt is de vraag). Er zitten nog wat haken en ogen aan deze nieuwe procedure. Die zullen in de loop van de tijd duidelijker worden. Het omgevingsplan moet ook voldoen aan provinciaal beleid en aan de Provincie/waterschappen worden voorgelegd. De Provincie is al heel lang bezig met de omgevingswet en al druk bezig met beleidvorming.
- Bestemmingsplan/omgevingsplan: Voordat een bestemming wordt omgezet, wordt altijd eerst gekeken naar een aantal zaken, bijvoorbeeld wijzigende vervoerbewegingen, flora en fauna, ontsluitingen, etc. Hiervoor worden ook een aantal onderzoeken uitgevoerd.
- Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (tekeningen, plaatjes, referentiebeelden, etc) met regels en een toelichting. Deze laatste twee (regels en toelichting) zijn juridisch. Met het bestemmingsplan leg je vast wat in een bepaald gebied wel en niet mag. In het bestemmingsplan worden ook doelgroepen benoemd in het kader van wonen, dit is niet bindend, maar kan wel strevend zijn. Bv. gelijkvloers van de bungalow geeft meerdere mogelijkheden.
- De toelichting geeft uitleg over het plan. Daarbij wordt overwogen wat we hetzelfde willen houden of wat willen we juist anders. Welke kernkwaliteiten heeft het gebied, etc.
- In de regels staat gekaderd wat wel en niet mag, denk aan bouwhoogte, bouwoppervlak, gebruik van de woning, etc. Hierbij kwam de vraag: En als nu iemand meer m² heeft gemaakt? Wordt dit geregeld in bestemmingsplan? GdO: Ja, het stedenbouwkundig bureau gaat ook vragen hoe groot het park wenselijk vindt
- Het maken van een bestemmingsplan wordt gedaan door een extern bureau. Deze wordt pas geselecteerd als de meerderheid van de eigenaren heeft aangegeven te willen transformeren van recreatie naar wonen.
- Als eerste bij een bestemmingswijziging wordt een stedenbouwkundige analyse gemaakt met een streefbeeld/visie van het gebied. Bij een stedenbouwkundige analyse kan het park zelf inbreng doen voor hun wensen/vragen/wat zij belangrijk vinden.
- Het streefbeeld is meer een beeld van iedereen van het park.
- De stedenbouwkundige analyse gaat meer over de groen van het gebied, zichtlijnen, welke kwaliteiten mogen meer naar voren komen, etc. Een stedenbouwkundige analyse leidt tot

een document met analyse van kansen en beperkingen. In het bestemmingsplan van Coevorden staan iets ruimere regels dan het Huishoudelijk Reglement en de statuten van het park zelf. Hierin zullen nog keuzes moeten worden gemaakt. Nu gaan de (ver)bouwaanvragen nog eerst via de VvE, de vraag is of dit voor het park wenselijk is/blijft. Regels van het park en regels van het bestemmingsplan moeten sluitend op elkaar afgestemd worden, mag wel overlappen, maar geen tegenstrijdigheden bevatten. We moeten de regels gaan vastleggen daar waar ze horen. Daarbij hoort ook het aspect handhaving. De vraag is of je dit ook voor een deel bij het park wilt laten. GdO zal het Huishoudelijk en de statuten analyseren en aangeven waar de verschillen zitten met het huidige bestemmingsplan.

GdO

- Ook de stedenbouwkundige analyse wordt gemaakt door een extern bureau, waarbij zowel het park als de gemeente aangeeft graag met een regionaal bureau samen te werken. Als optie wordt [J] Architecten genoemd uit Beilen/Groningen. [J] heeft onlangs een plan in Gees uitgewerkt en daar zijn positieve ervaringen opgedaan. TBA zal [J] benaderen en vragen of ze bij de volgende vergadering kunnen aanschuiven voor kennismaking en te overleggen over een offerte.
- VVPD en de gemeente bieden aan om de kosten door 3 te delen. Alle betrokkenen overleggen met hun achterban en vragen een akkoord. Daarnaast overlegd TBA binnen de gemeente of het deel van het park kan worden voorgefinancierd en later kan worden meegenomen in het kostenverhaal bij een definitieve bestemmingswijziging.
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar GdO en GRO.
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken.
- Het park kent nu een structuur van appartementsrecht
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Hierin staan bijvoorbeeld de uitstraling van het gebied of de mogelijke kleuren van de bungalows. Of deze nodig is volgt uit de stedenbouwkundige analyse. Voordeel van een beeldkwaliteitsplan t.o.v. eigen regels is dat de toets dan ook bij de welstand/gemeente ligt.
- Park neemt contact op met de veiligheidsregio om te vragen eens naar het park te kijken qua veiligheid.

TBA

GRO

FMO

Taxatie

- In principe is het uitgangspunt 158 m² per bungalow. Meenemen in de opdracht. Is doorgegeven aan de taxateur.
- Offerte opvragen aan de taxateur.
- Bij akkoord opdrachtverlening en taxatieproces opstarten, Daarbij aangeven dat de taxatie bij voorkeur voor begin oktober, doch uiterlijk half oktober beschikbaar is. In het eerste geval kunnen we dan de info delen bij de inloopbijeenkomst (12 oktober) en in het tweede geval meenemen in de Nieuwsbrief (eind oktober). Dan kunnen we in de themabijeenkomst (van 18 november) met een sluitend verhaal komen en de meeste vragen hierover beantwoorden.

TBA

TBA

Vragen handhaving

- Onderstaande vragen zijn binnengekomen bij Toezicht & Handhaving van de gemeente over wel/niet handhaven op Ermerzand.

De handhaver voor Ermerzand kreeg van T&H Bouw de vraag hoe de situatie is op Ermerzand, er zijn een drietal casussen waar gehandhaafd moet worden.

1. Vergunningen gebruikt andere materialen
 2. Bouw groter dan de 100m² toegestaan
 3. Ontbreekt sterkte berekening.
- Voorstel van de gemeente is op 1 en 3 te handhaven en bij 2 het nieuwe bestemmingsplan af te wachten. Bij 2; Wel eigenaren informeren dat niet aan de voorwaarden wordt voldaan en dat het niet is toegestaan. De gemeente gaat na het nieuwe bestemmingsplan alsnog toetsen en bepalen of er gehandhaafd wordt. Indien de eigenaar nu doorbouwt is dit volledig op eigen risico. Indien gebouwd wordt volgens de bouwvergunning is er niets aan hand (checken [J])
 - De werkgroep en cie beraden zich over de maximaal te bouwen m². Voorkeur lijkt om de maximaal 100 m² te handhaven. Gemeente kan hierop voor de huidige bouwwerken voorsoorteren. TBA overlegd met [J] (Ruimtelijke ordening) en [J] (handhaver) TBA

Algemene voorzieningen

- Nog definitieve keuzes maken voor algemene voorzieningen. Komt terug in ALV. Huidige voorstel van de commissie wordt in combinatie met de enquête besproken met de eigenaren. Cie
- Nagenoeg alle onderdelen van de collectieve ruimte zijn inmiddels besproken. Denken aan groen, verkeer, wegen, riolering, voorzieningen. Onderwerpen die nog besproken moeten worden zijn belastingen, afval en ruimtelijke ordening

Wvttk

- Geen bijzonderheden

Rondvraag

- FMO vraagt CvE bestuur om toestemming om datums te versturen van de datums van toets bouwbesluit. Is akkoord
- GKO: Hoe past gebruik bungalow als 2^e woning in bestemming wonen. Gebruik als 2^e woning is recreatie. Bij transformatie wordt dan gebruik gemaakt van het overgangsrecht.
- [J] vragen naar de link van de wet overgangsrecht. TBA

Volgend overleg:

- 7 september 19 uur overleg met de werkgroep
- 8 september 13.00 uur met Titus Mars tbv offerte. Ook uitnodigen collega van de gemeente [J] vragen. Eerst met [J] overleggen) TBA
- 29 september 09.00 uur GRO met belastingen (Fransisca de Boer uitnodiging) TBA
- 6 oktober 13.00 voorbereiding inloopbijeenkomst van 12-10
- 12 oktober inloopbijeenkomst 19.00 – 21.00 uur op het park
- 13 oktober 09.00 uur met analyse reglement (GdO) en statuten en afval [J] TBA
- 27 oktober 09.00 uur met GdO (RO) en eventueel stedenbouwkundige analyse
- 10 november 09.00 uur Voorbereiding eigenarenbijeenkomst
- Zaterdag 18 november eigenarenbijeenkomst (i.c.m. de al geplande reguliere ALV van de VvE)
- 24 november 09.00 uur evaluatie eigenarenbijeenkomst
- Nog inplannen: overleg taxatie (voor 18 november)

Overleggen in de Nieuwsbrief (ook de vorige thema's en bijeenkomsten meenemen in de Nieuwsbrief – wat hebben we tot nu toe gedaan.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [REDACTED] (digitaal), [REDACTED]

Afw: -

C.c. overig: eigenaren Ermerzand

Opmerking op het vorig verslag:

- Het vorig verslag wordt nog verspreid. Eventuele opmerkingen worden in het volgende overleg besproken.

Mededelingen

- [REDACTED] is helaas genoodzaakt om zijn deelname aan de transitiecommissie te beëindigen i.v.m. privé omstandigheden. Wij danken hem voor zijn grote inspanning en bijdrage aan het proces van de transformatie.
- De commissie zorgt voor nieuwe invulling van inmiddels 2 vacante plekken
- [REDACTED] van de gemeente Coevorden is voor laatste keer bij het overleg aanwezig i.v.m. een nieuwe baan buiten de gemeente. Ook hij wordt bedankt voor zijn deskundige bijdrage die veel zaken duidelijk heeft gemaakt. Vooralsnog wordt zijn plek niet opnieuw ingevuld, omdat binnen de gemeente nog wordt gewerkt aan zijn vervanging.

Stedenbouwkundige Analyse door DAAD [REDACTED] zie zijn presentatie

- [REDACTED] neemt met ons het eerste concept door van de stedenbouwkundige analyse. Hij zal de gemaakte opmerkingen verwerken in een nieuwe versie.

Taxatie

- Een aantal eigenaren hebben een andere taxateur gevraagd ook naar de waardevermeerdering te kijken (advies gevraagd over de taxatie). Daaruit zijn een aantal vragen gekomen die we met Zwanenburg en [REDACTED] gaan bespreken. Voorlopige afspraak 16-2. Partijen worden gevraagd naar hun beschikbaarheid
 - o [REDACTED] vraagt de andere taxateur
 - o [REDACTED] vraagt Zwanenburg
 - o [REDACTED] vraagt [REDACTED]

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntb

Toetsing Bouwbesluit

- Komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag toetsen. [REDACTED] vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit.
- [REDACTED] neemt ook mee in de Nieuwsbrief.

Communicatie met eigenaren**Q&A**

- De gemeente past de Q&A aan n.a.v. de eigenarenbijeenkomst van december jl. en met de aanvullende vragen vanuit de het mailadres van de transitiecommissie

3

Themabijeenkomst 9 december as.

- WRIJ heeft een presentatie uitgewerkt voor 9 december as. TBA zal deze opmaken in Powerpoint. [J] geeft aan ook bereid te zijn hier ondersteuning in te geven.

3

Nieuwsbrief

- In het voorjaar zal een nieuwe Nieuwsbrief worden opgesteld.

3

Ruimtelijke ordening

- Akkoord met aangepaste offerte. [J] heeft DAAD vast geïnformeerd, formele opdracht volgt. Deze mailen naar [J] ter ondertekening.
- Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. [J] overlegd met [J] [J].
- [J] heeft al 2 adviesrapporten liggen uit het verleden van dit park. Hij zal ze delen. Rapporten zin van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent.

3

Rondvraag

- Belastingregime inplannen.
- Over 6 weken Stuk Daad in overleg bespreken en daarna vervolgacties DAAD vaststellen. Wel nog opdracht geven voor vervolgacties voor DAAD.
- Algemene voorzieningen. Enquete was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Bestuur VvE/CvE gaat eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door DAAD.
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. [J] heeft offerte aangevraagd.

3

Volgende overleggen:

- 16 februari 09.00 uur overleg taxatie met overige betrokkenen
- 1 maart 09.00 uur DAAD definitieve stedenbouwkundige analyse
- 15 maart 09.00 uur belastingregime
- 29 maart 09.00 uur (goede vrijdag)
- 12 april 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Enquête algemene voorzieningen

- De enquête geeft wel een indicatie, maar zowel CvE als VvE vinden de respons (ca. 60 st) te weinig om een definitieve keuze te kunnen maken. De CvE/VvE zullen het vervolg goed voorbereiden en meenemen naar de ALV van mei as. De transitiecommissie heeft het in kaart gebracht voor eventuele aanpassingen in de algemene voorzieningen. De CvE dient dit nu verder op te pakken. Gemeente staat hier neutraal in en volgt het besluit van de eigenaren. Voor het transformatieplan is wel nodig dat hierover duidelijkheid ontstaat, vooralsnog wordt er vanuit uitgegaan, dat de situatie blijft als bestaand.

[J]

Werkgroep

- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen.

[J]

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VVE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. [J] informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. Vraag is uitgezet, onderzoek loopt nog.
- [J] legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning (VvE belangen).
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? Dit moet nog worden opgepakt. Hiervoor wordt een aparte afspraak gemaakt met een jurist.

[J]

[J]

[J]

Ruimtelijke ordening

- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. [J] kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. [J] mailt Het [J] naar [J] en [J]. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. [J] - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [J] zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse.

[J]

[J]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] (technische dienst)
Ermerzand, []@hotmail.nl), []
Afwezig mk.: [] []

4e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Wegen (technisch)

Wegen op het park

- De wegen zijn aangelegd in 70'er jaren. Na de 70'er jaren is er geen onderhoud meer gepleegd, de weg ligt er al ca 50 jaar. Gezien de huidige staat van de weg geeft dit ook aan dat de ondergrond (fundering van de weg) goed is.
- Verhogingen die hinderlijk waren bv. voor rollator zijn aangepast.
- Wel scheuren, maar ondergrond is stevig genoeg. Weg verschuift of verzakt niet. De gemeente doet bij haar eigen wegen aan scheursanering (vullen van de scheuren) om te voorkomen dat de schade sneller kan verergeren i.v.m. indringend vocht (en mogelijke opvriezing) in de wegconstructie. Advies om dit mee te wegen in het onderhoudsregime. Het aanbrengen van een slijtlaag is een conserveringsmiddel, bv. bitumen. Een slemlaag spuit je erop, die injecteer je meer.
- In de toegangswegen naar de bungalows zit teerhoudend materiaal. Daar moet wat aan gebeuren. De weg zal waarschijnlijk ook teerhoudend zijn. Bij afvoer moet het eerst gereinigd worden en naar Rotterdam of Eemshaven worden afgevoerd. Erg kostbaar. Mag wel bitumen op gelegd worden. Daar waar klinkers worden gelegd, wordt het asfalt wel verwijderd.
- De wegen worden gefaseerd aangepast.
- De toegangswegen naar de huisjes zijn slecht.
- De graskanten in de bochten zijn later aangelegd door het kapot rijden van de hoeken. Met name door het vrachtverkeer.
- Er zijn grote twijfels of AREA (afval) met wagens over het park moet rijden. FMO: voor het behoud van de weg is het beter om het ophalen van het afval bij de ingang van het park te laten.
- Bij de entree staat de maximale belasting van de weg. Dit is nu de slagboom is verwijderd wel moeilijker te bewaken.
- Zware leveringen moeten bij de poort worden gelost, daarna met een kooiaap naar de woning. Kleine vrachtwagens kunnen wel het park op
- Voor de grond is 2,7 mlj. betaald. Grond was in erfpacht met appartementenrecht. Iedereen heeft na rato bijgedragen. Sommigen met leningen van 5 of 10 jaar. De CvE heeft hiervoor ook een lening afgesloten.
- Problemen met wortels wordt lokaal opgelost.

Wat wil gemeente?

- Indien de gemeente wegen over gaat nemen, zal het alleen gaan om de rondweg (rode wegen). De wegen naar de bungalows blijven bij het park of de eigenaren.
- In dat geval moet er een duidelijke erfscheiding komen met verkaveling publiek en privaat
- Onder weg wordt dan verstaan: inclusief de bermen, nutstracee, verlichting, etc.
- De RDW dient dan geïnformeerd te worden over de maximaal belaste tonnage voor vrachtwagens.
- Indien de rondweg een openbare weg wordt, zal wel het gedrag van de eigenaren anders worden. bv. minder zorg voor de weg, dan als die in eigen eigendom blijft.
- Ook is een onderzoek nodig om te beoordelen of de weg met de fundering voldoet aan eisen van gemeente?
- Als teerhoudend asfalt blijft liggen moeten afspraken worden gemaakt over de levering.
- Afhankelijk van het gebruiks niveau zullen eisen worden gesteld aan de bochten, keermogelijkheden, gebruik door hulpverleningsdiensten, etc.

- De huidige breedte van de weg is ingericht voor recreatie. Bekeken zal moeten worden hoe dit moet worden gezien met wonen? Ook dan blijft de eenrichtingsroute in tact. Als de weg breder wordt gemaakt, rijdt men ook harder. Dan komen ook de nutsvoorzieningen in de berm in het gedrang.
 - Tekeningen worden gedigitaliseerd en verstrekt aan de gemeente. Planning is om dit voor eind van het jaar te doen.
- FMO

Overig

- De speeltoestellen worden binnenkort gekeurd. Laatste keer was 2011.
- De riolering is voor het grootste gedeelte al geïnspecteerd met een camera (verzakkingen, wortels, etc). Binnenkort worden ook de aansluitingen naar de woningen geïnspecteerd
- Het water van het park wordt door het gemaal afgevoerd naar het gemaal van de gemeente. Het park betaald al rioolrechten ivm laatste stukje naar gemaal van gemeente. Rioolrechten hoeven niet te worden betaald als het park een eigen rioolzuiveringinstallatie zou hebben. Kosten rioolrechten zijn voor zuivering van het vieze bruine water weer naar schoon water. En uiteindelijk komt het parkwater bij de gemeente terecht voor zuivering
- De Verkeersborden zijn niet retro reflecterend. Als het park privaat blijft is dat geen probleem. De bebording is verouderd, huisnummering kan beter zichtbaar. Plan maken voor opschonen en vervangen van de borden.
- Er is een MJOP (meerjaren onderhoudsplan) van het openbaar gebied met daarin opgenomen een onderhoudsfonds en een jaarschema voor het onderhoud.

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen in de ALV van 13 mei as. Dan kan ook gepeild worden of een aparte themabijeenkomst gewenst is. Inmiddels is er een Nieuwsbrief gemaakt en verstuurt naar de eigenaren.
 - De Commissie vraagt of de gemeente een planning kan aanleveren van het komende jaar, welke getoond kan worden in de ALV. I.o.m. VVPD en Commissie.
- TBA

Toets Bouwbesluit;

- De offerte aanvraag van de toets van het Bouwbesluit is gemaild. De Cie buigt zich over de offerte, waarna mandaat wordt opgehaald bij de ALV. De Cie bekijkt of hier nog aanvullende informatie voor nodig is. De gemeente geeft de Cie het advies om daar aan voorafgaand, bij wijze van proef, op basis van de gemailde checklist zelf een toets te doen op de eigen bungalow.
 - Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.
 - De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV.
- Cie
Toetser BB
GRO

Taxatie;

- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag aanpassen:
- typefout; wordt bepaald dat... (pg. 2, 2e balletje)
- TBA

- waardestijging alleen over de grond. In de aanvraag staat: ... vergelijking marktwaarde met toekomstige marktwaarde... Alleen bij de toekomstige marktwaarde zit dan ook de bungalow bij in. TBA
- Mee laten nemen welke zaken waarde verhogend zijn en welke waarde verlagend. TBA
- Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA
- De Commissie vraagt aan de gemeente en VVPD informatie aan te leveren die kan worden gebruikt als toelichting in de ALV. GRO
- De meerwaarde van de kavel kan ook gedifferentieerd worden per eigenaar, of beter gezegd per situatie. De uitgangspunten worden genomen op parkniveau, bv. alleen bebouwing op 80, 100 en 120 m². Heeft te maken met maximale bebouwing die in het bestemmingsplan komt. De Commissie doet een voorstel voor deze verdeling. Uitgangspunten en scenarios worden besproken in het overleg met de taxateurs. Cie
- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows. GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie
- Er zullen, na accordering van de ALV, 3 offertes worden aangevraagd, bij Zwanenburg, Stuursma en Schelhaas. Deze taxateurs zullen worden uitgenodigd voor een toelichtend gesprek. Hierbij zal de adviserend makelaar-taxateur van VVP aanwezig zijn. Op basis hiervan brengen zij een offerte uit. De afspraak kan worden gepland. GRO geeft door wanneer de adviseur beschikbaar is. TBA benaderd de taxateurs. Het park is uiteindelijk beslissend in de keuze van de taxateur. TBA

Algemene voorzieningen:

- Scenarios uitwerken voor de algemeen voorziening gebouwen. GRO nodigt adviseur uit. GRO

Voorstel afspraak 12 mei :

- 9-10 uur met adviseur [] TBA
- 10-12 uur met collega's water [] en TBA
- Eventueel om 08.30 uur. [] gaat eerst vragen GRO

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- 12 mei 09.00 uur - Algemene voorzieningen
- 26 mei 09.00 uur (deze afspraak vervalt!)
- 9 juni 09.00 uur - afval en belasting (TBA overlegd met betrokken ambtenaren) TBA
- 23 juni 09.00 uur - ruimtelijke ordening (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) TBA
- Voor het thema water zal een separate afspraak gemaakt moeten worden, aangezien de betrokken ambtenaar niet op vrijdag beschikbaar is.

1. Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

2. Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. ntb

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

3. Openstaande acties overleg verkeer:

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD. (=veiligheidsregio Drenthe)? Oppakken als tekeningen zijn gedigitaliseerd. TBA

Bebouwde kom:

- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom. MPO

Nieuwe situatie:

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met ███████████ opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met ███████████ ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] (digitaal), []
(technische dienst Ermerzand), [] []

2e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Groen.

De Parkcommissie van het park Ermerzand heeft een zeer gedegen beheersplan Groen geschreven, die als onderlegger zal dienen voor deze bijeenkomst. Het beheerplan Groen wordt dan ook geïntegreerd in dit verslag met datgene wat is besproken en de gemaakte afspraken. De tekst van het beheersplan is in het blauw weergegeven. Daarnaast is namens de gemeente [] [] aangesloten als groenedeskundige binnen de gemeente Coevorden. Vanuit de Parkcommissie is [] aangesloten.

Beheersplan Groen op het bungalowpark Ermerzand Geschreven door de Parkcommissie

Geschiedenis:

Het bos bestond in de jaren 50 van de vorige eeuw uit Grove Den welke destijds gekapt is ten bate van de mijnbouw in Limburg. De randen bestonden uit Eik en diende als windkering. Achter het bos lag bouwland met daaromheen heidevelden richting Oosterhesselen.

Na de kap van de Grove Den is het bos her beplant met Inlandse - en Amerikaanse Eik, Den, en Lariks. Het bouwland werd later aangewezen als gebied voor zandwinning ten behoeve van de aanleg van wegen voor de ruilverkaveling en de aanleg van de rijksweg 34.

Aan het ontstane meer werd in 1974 Bungalowpark Ermerzand ontwikkeld gelegen tussen het water en het bos. Uit het beplantingsplan van 1973 voor het Ermerzand blijkt dat de toenmalige aanplant van bomen bestaat uit Inlandse Eik, Berk, Populier en Grove Den. Daarnaast is er een variatie van struiken aangeplant o.a. Wilg, Meidoorn, Krent, Lijsterbes, Hulst, Hondsroos en Vuilboom. De bomen en struiken zijn geplant langs de wegen en rondom de bungalows en langs het bos met hier en daar uitlopers vanuit het bos het park in, om zo bos en park met elkaar te verbinden. Op het park zijn diverse grasvelden en open ruimtes, deze gaan over in het strand of vormen een natuurlijke waterkant, hierdoor ontstaat er een verbinding met park en bosrand.

Effect door de tijd heen:

Door de verandering van recreatie naar steeds meer vaste bewoning zijn er in de loop der jaren meer en meer tuinen ontstaan rondom de bungalows. Hierdoor is de verscheidenheid aan struiken, hagen en planten groter geworden.

Uitstraling en indruk van het park:

Als je het Ermerzand binnen komt rijden dan krijg je als eerste een indruk van een mooi groen bos-park met veel uitstraling. Dit is één van de redenen waarom het park bij velen geliefd is, een plek waar men graag wil verblijven en wonen. Dit is iets wat we moeten koesteren en in stand houden.

Maatregelen voor de toekomst:

Door de klimaatverandering zullen wij, om het park zo groen te kunnen behouden, moeten inspelen op deze verandering. Droogte, maar ook extreme neerslag is iets waar we rekening mee moeten houden. Hiervoor is een verscheidenheid van maatregelen nodig zoals:

* *Het water vast houden op het park.* Met name voor de aan de oppervlakte wortelende bomen. Om overtollig water op te vangen zijn er al langs de wegen verdiepingen gemaakt. Bij extreme regenval zijn dit natuurlijke bekens die ervoor zorgen dat het water ten goede aan het park komt en niet afgevoerd wordt aan het riool.

Andere maatregelen voor het vasthouden van water:

- bermen afnemen, dit is enige tijd geleden ook gebeurd
- Water van de weg af laten lopen naar de bermen, dit is zo gerealiseerd
- Rekening houden met het vasthouden van water bij de keuze van herplant
- Ander (lager) maaibeleid. Vaak willen eigenaren wel een 'nettere uitstraling' door vaker te maaien, echter staat dit in tegenstelling met de doelen voor biodiversiteit en waterhuishouding.
- Meer diversiteit, daar waar het kan.

** Nieuwe hemelwater afvoeren niet aansluiten op riool.*

Om het riool systeem niet te beladen en er voor te zorgen dat het regenwater ten goede komt van het park, moeten de nieuwe afvoeren aangesloten worden op een zinkput, die een overloop heeft op het eigen terrein. Dit is vanwege de zandgrond goed te realiseren. Er is geen gedachte voor een gescheiden rioolstelsel op het park. Hier waren in het verleden wel subsidies voor beschikbaar. Het park zal checken of deze subsidies nog bestaan. Dit wordt meegenomen bij het overleg over riolering. Hier is nu verder geen actie voor nodig.

** Meer groen en grond in tuinen.*

Bestraten en betegelen van tuinen zorgt voor wateroverlast en verhinderd het water door de grond te laten opnemen. Eigenaren worden verzocht de tuin watervriendelijk in te richten en minder verharding aan te leggen. Bij andere parken worden ook wel eens maximum percentages aangehouden voor te bestraten oppervlak. Dit kan eventueel ook voor de algemene gronden van de CvE.

** Bodem en bodemleven beschermen.*

Door dichter te beplanten of door onderbegroeiing wordt de grond beschermd tegen uitdroging en kan het bodemleven beter de hete en droge periodes aan. Ook het laten liggen van bladeren zorgt voor een goede bescherming en voeding.

Door meer droogte loopt de huidige kwaliteit van het groen al iets terug. Bij herplant wordt rekening gehouden met de nieuwe waterhuishouding.

** Rekening houden met klimaat wijzigingen.*

Er moet meer rekening gehouden worden bij nieuwe aanplant met het gewijzigde klimaat. Aanplant moet beter tegen droogte en hogere temperaturen kunnen.

Overlast:

De eikenprocessierups zorgt de laatste jaren steeds meer voor overlast. Door de natuur meer in balans te krijgen en gebruik te maken van natuurlijke vijanden kunnen we meer grip hierop krijgen.

De maatregelen die wij hebben genomen zijn:

** het gras minimaal anderhalve meter rondom de Eiken niet meer te maaien*

** het ophangen van nestkasten voor vogels maar ook voor vleermuizen.*

** op plaatsen waar dat mogelijk is een ander gras maaibeleid.*

Dit houdt in het gras te laten groeien en 1x per jaar te maaien en af te voeren. Hierdoor ontstaat er op den duur een variatie aan wilde bloeiende planten waardoor er een beter insecten leven mogelijk is. Te denken valt bv aan sluiwpespen één van de natuurlijke vijanden van de eikenprocessierups.

Daarnaast heeft men de eikenprocessierups ook een keer laten weghalen. De overlast varieert per jaar. Vorig jaar was er weinig overlast, het jaar ervoor meer.

Grasvelden:

is gebleken dat het goed onderhouden van de grasmatten op het park veel moeite kost. De ondergrond, wat hoofdzakelijk uit zandgrond bestaat, is niet de meest ideale grondsoort om mooi een goede grasvelden te hebben en te onderhouden. Daarnaast draagt het te kort maaien ook niet bij tot een mooi veld.

Om de huidige velden te houden zoals ze nu zijn en mogelijk op termijn verbetering krijgen moeten we de volgende stappen ondernemen:

** niet te vroeg beginnen met maaien.*

** op hogere stand maaien.*

Dit gaat niet alleen mos vorming tegen maar beschermt het gras ook beter tijdens droogte.

* *In tijden van droogte tijdelijk niet meer te maaien.*

* *in de herfst meer blad maaien en laten liggen.*

Dit komt ten goede van de grond. De grond krijgt hierdoor meer organische stof waardoor er een beter bodemleven en structuur ontstaat. Ook toediening van kalk zal verbetering geven.

* *op plekken die minder geschikt voor gras zijn, dit anders beheren.*

Door een ander beheer toe te passen kan er een gevarieerde vegetatie ontstaan.

* *waar mogelijk gefaseerd maaien.*

De bermen hebben voornamelijk gras. Deze liggen wat verdiept (soort van wadi)

Ligging park aan het meer:

Het park is een strand rijk, heeft vele oevers met natuurlijke begroeiing en hier en daar een plek voor een witvis visser. Het strand wordt een paar maal per jaar omgewoeld. De begroeiing op de oevers worden gefaseerd gemaaid. Er zijn diverse bungalows die vanaf het begin zicht op het water hadden, maar door de aanleg van bomen, struiken, hagen schuttingen rond tuinen zijn veel zichtlijnen verdwenen.

* *Zichtlijnen.*

We gaan proberen zoveel mogelijk oude zichtlijnen te herstellen zodat er weer meer verbinding tussen het park en het meer ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Erfafscheidingen maximaal 90 cm. hoog, dit geldt ook voor hekwerken en schuttingen. Momenteel wordt deze problematiek in kaart gebracht.

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan.

Cie

Daarnaast gaan we ook de natuurlijke oevers verbreden, indien dat mogelijk is.

Bosrand:

Tegenover het meer, aan de andere kant van het park, hebben we een strook van ongeveer 30 meter breed. Deze strook vormt de bosrand en is de afscheiding van het park met onze buren.

De bosrand bestaat uit Grove Den, inlandse Eik, Amerikaanse Eik en Berk. Er is een onder-begroeiing van o.a. Meidoorn, Kardinaalsmuts, Hazelnoot, Vogelkers, Kornoelje en Braam. Ook zijn er bodembedekking zoals varens, mossen, grassen, klimop e.d. Samen zorgen ze voor een grotere biodiversiteit zowel in het bos als op het park. De combinatie van bos, park en water vergroot de aantrekkelijkheid voor een gevarieerd dierenleven. Vele vogelsoorten zijn hier te vinden maar ook eekhoorns, egels en martens maken dankbaar gebruik van het park.

Veel van deze dieren hebben het tegenwoordig moeilijk en worden in hun voortbestaan bedreigd. Het is van belang om hier rekening mee te houden en hun leefomstandigheden in stand te houden en indien nodig te versterken.

Wij kunnen daar als bewoners zorg voor dragen door:

* *Het blad en takken-hopen in de bosrand en op andere plekken in het park te laten liggen.*

Het insecten-, bodem- en dierenleven wordt hierdoor versterkt.

* *Waar mogelijk dode bomen te behouden, zowel liggend als staand.*

* *De bosrand natuurlijk en er zoveel mogelijk rust in te houden.*

* *Nestkasten plaatsen voor vogels en vleermuizen (op het hele park).*

De parkcommissie zal de volgende taken uitvoeren: * *Vergroten van de variatie aan bosplantsoen en planten.*

* *Grotendeels verwijderen van de Amerikaanse Vogelkers.*

Met dit bosperceel zijn verder geen problemen.

Bomen op het park:

Er zijn de laatste jaren diverse bomenkap initiatieven geweest. Dit was nodig vanwege achterstallig onderhoud. Er zijn toen veel bomen verdwenen en om het huidige bestand te behouden zijn we met de bomenkap of snoei verzoeken gestopt. Alleen in gevallen van ziekte of bungalow uitbreidingen

waarbij een boom in de weg staat, zal overgegaan worden tot kap. Andere redenen zoals zonnepanelen, zicht, schaduw of vallende eikels zijn geen aanleiding voor kap.

Standpunt gemeente is ook: zonnepanelen aanpassen aan de omgeving en niet andersom.

De toenemende droogte zal er waarschijnlijk voor zorgen dat de Grove Den het moeilijk gaat krijgen. Het is sowieso verstandig hiermee rekeningen te houden bij de periodieke inspecties.

Mocht er een verzoek bij de parkcommissie binnenkomen wordt de aanvraag zorgvuldig beoordeeld. De beoordeling wordt voorgelegd aan het bestuur en deze zal hierover een oordeel over vormen. Dit oordeel zal aan de verzoekende partij schriftelijk worden doorgegeven.

Het kan dat een kap wordt goed bevonden maar dat er dan ook herplanting moet plaatsvinden. De parkcommissie zal hier een rol in spelen.

Elke eigenaar is (tot windkracht 8) verantwoordelijk voor zijn of haar 'eigen' bomen in de gebruikte tuin. Alle bomen op het park zijn eigendom van de CvE. Er worden geen periodieke en vooraf vastgestelde inspecties gehouden. Wel bij vermoeden van onveiligheid bij bomen.

Om de bodem en het bodemleven te beschermen wordt er minder gemaaid en blijft het maaifval en dood hout zoveel mogelijk liggen.

Solitaire bomen hebben andere aandacht nodig dan bomen in een groep.

Tuinen bij bungalows.

Van oorsprong hadden de bungalows alleen een terras. Door het veranderde gebruik ontstond er bij de bewoners de behoefte om een tuin rond de bungalow te maken. Echt duidelijke afspraken hierover zijn niet te vinden in het archief. Er is vroeger veel mondeling toestemming gegeven om tuinen uit te breiden. Dit heeft er toe bijgedragen dat sommige tuinen erg groot zijn uitgevallen, terwijl anderen maar een kleine tuin kunnen hebben.

De ongebreidelde groei van tuinen hebben in sommige situaties ook geleid tot het verdwijnen van doorgangen, zichtlijnen of dat andere eigenaren niet meer kunnen uitbouwen.

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie indien eigenaren een grotere tuin in bruikleen hebben, is het onduidelijk of er een verjaringstermijn van toepassing is. Volgens de Cie niet op gebruik, wel op eigendom, maar dit wordt nog gecheckt. Als verjaring al een rol zou spelen, stopt deze bij een aanschrijving van een eigenaar.

Buiten deze negatieve bijdrage van de tuinen zorgen de meeste tuinen ook voor meer diversiteit van planten en stuiken. En dat draagt weer bij tot een mooie uitstraling en aankleding van het park. Doch, we zullen moeten zorgen dat ook de tuinen voorbereid zijn voor de klimaat verandering. Het advies hiervoor is:

* Minder tuinoppervlak bestraten.

* Grond niet kaal maken maar bedekken.

Dit kan door dichter te planten, meer bodembedekking, blad (langer) laten liggen. Hierdoor komt er meer organische stof in de grond en creëert men een beter bodemleven en vochtinhouding.

* Gazon minder kort te maaien.

* Neerslag vast houden in de tuin.

* Goede afspraken maken over tuinuitbreiding en documenteren.

Daarnaast dienen de eigenaren de tuin te onderhouden. Bij exceptionele situaties van grote verwaarlozing kunnen eigenaren worden aangeschreven om onderhoud te doen. Indien daarna ook geen onderhoud wordt gepleegd kan de Commissie in het uiterste geval het gebruikrecht van de tuin invorderen.

Het park zal de locatie nooit verkavelen in verband met de dan afnemende grip op de kwaliteit van het totaal.

Voor het rooien van bomen vraagt de Parkcommissie advies aan het bestuur. Daarna vindt pas een aanvraag plaats bij de gemeente.

Het tenniseiland:

Het tenniseiland heeft de laatste jaren al een verandering ondergaan. Zo worden delen van het grasveld niet of minder gemaaid waardoor er steeds meer bloeiende velden ontwikkelen. Op enkele plekken is de oever gedeeltelijk vrij gemaakt hierdoor is er meer verbinding met het water. Ook is er een wandelpad aangelegd en een picknickbank geplaatst.

Wij zullen naar de toekomst nog meer:

- * *natuurlijke begroeiing versterken.*
- * *nog enkele plekken langs de oever vrij maken.*

De tennisbaan wordt al 2 jaar niet gebruikt in verband met het ontbreken van een vereniging of actieve tennisgroep. Er is in het verleden al eens getracht om een coöperatie te vinden met het dorp Erm, maar ook van daaruit is er te weinig animo voor de tennisbaan. De baan wordt daarom momenteel ook niet onderhouden.

Algemeen:

De parkcommissie gaat:

- + op park inventariseren welk beheer waar nodig is.
- + Biodiversiteit vergroten waardoor het park op een natuurlijke wijze versterkt wordt. Park onderhoudsarm maken en houden.
- + Door het maken van zichtlijnen de verbinding met water/park/bos versterken, hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van het park verhoogd.
- + mogelijkheid onderzoeken om zelf blad te composteren.
- + onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om afvoeren (gedeeltelijk) los te koppelen van het riool
- + voorlichting en uitleg voor maaiploeg geven.
- + in 2023 is er voor het eerst professioneel onderhoud gepleegd door de firma Krabman aan en in de kruinen van de bomen. Hierbij zijn dode, slechte en kruisende takken verwijderd in de bomen langs de wegen en parkeerplaatsen. In 2024 zal dit met de overige bomen gebeuren die op de veldjes of verder van de wegen afstaan. Parkcommissie en CVE bestuur hebben besloten dat daarna jaarlijks aan het bomenbestand onderhoud zal worden uitgevoerd.
- Een boomeigenaar is wettelijk verplicht bomen periodiek te controleren. De gemeente hanteert een periode van drie jaar. Inspectie moet worden gedaan door een erkend boominspecteur (ETWer European Tree Worker). Over het algemeen worden bomen in bossen of singels niet geïnspecteerd tenzij ze op een plek staan die als risicovol wordt gezien. Inspecties moeten worden vastgelegd.
- Groenafval; Er zijn op het park 6 plekken waar groenafval neergelegd kan worden. Dit wordt 2x/jaar afgevoerd. Composteren op het park lukt niet.

Gemeente en VVPD

- Allereerst complimenten voor dit zeer gedegen groenbeheersplan. Dit plan kan ook worden gebruikt als input voor het bureau wat zich bezig gaat houden met de eventuele bestemmingswijziging om enkele zaken te regelen en/of vast te leggen.
- Handhaving door het park is lastig in verband met dat je als bestuur je eigen 'buren' moet aanspreken. Beter is om dit extern te laten doen. Wellicht kan ook een duidelijk plan helpen hoe doelstellingen door het park zelf bewaakt kunnen worden. bv. meenemen bij bestemmingswijziging.
- Het 'groen' houden van het park is zeker een kwaliteitsimpuls.
- Mocht het groen naar de gemeente worden overgedragen:

- Wordt eisen gesteld aan de doorsnede (afnemen en daarmee verlaagd) van de berm en de maaigeschiktheid bij onderhoud.
- Voor de bomen in de algemene ruimte zal eerst een totale moeten worden gemaakt, waarbij op basis van een totale inspectie per boom een rapportage wordt gemaakt. De verantwoordelijkheid voor de bomen in de 'eigen' tuin blijft bij de eigenaren. Voor deze optie zal een duidelijke begrenzing tussen privé en openbare ruimte nodig zijn.
- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE.

Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt. Het geheel van Groenplan + kaart en verankering in bestemmingsplan kan als een vorm van kwaliteitsimpuls/meerwaarde worden gezien.

Overig

- De funderingen van de woningen bij de entree van Ermerstrand lagen/liggen waarschijnlijk deels op grond van Ermerzand. Bij verdere ontwikkeling van die locatie zal dit moeten worden getoetst. Ermerzand zal niet toestaan dat derden bouwen op het park.

Nader besproken thema's vanuit kwaliteitskaarten

- Op het park is er geen gevoel van onveiligheid op het park. Wel kan op een aantal donkere plekken wat verlichting worden bijgeplaatst. Het advies van [redacted] afwachten.
- Zijn er invasieve exoten op het park?
 - Amerikaanse vogelkers? Wordt beheer op gevoerd.
 - Bamboe? Wordt beheer op gevoerd.
 - Springbalsemien? Komt niet (meer) voor

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen in de ALV van 12 mei as. Dan kan ook gepeild worden of een aparte themabijeenkomst gewenst is. Inmiddels is er een concept Nieuwsbrief gemaakt en is er overleg geweest met de werkgroep. Cie

Toets Bouwbesluit;

- De offerte van de toets van het Bouwbesluit is gemaild. De Cie buigt zich over de offerte, waarna mandaat wordt opgehaald bij de ALV. De Cie bekijkt of hier nog aanvullende informatie voor nodig is.

De gemeente geeft de Cie het advies om daar aan voorafgaand, bij wijze van proef, op basis van de gemailede checklist zelf een toets te doen op de eigen bungalow. Cie

- Bij een definitieve transformatie dient wel elke woning getoetst te worden.

- Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.

Taxatie;

- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag aanpassen: TBA

- typefout; wordt bepaald dat... (pg. 2, 2e balletje)

- waardestijging alleen over de grond. In de aanvraag staat: ... vergelijking marktwaarde met toekomstige marktwaarde... Alleen bij de toekomstige marktwaarde zit dan ook de bungalow bij in. TBA

- Mee laten nemen welke zaken waard verhogend zijn en welke waarde verlagend. TBA

- Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA

- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows. GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO

- ca. 200.000 m² park

- ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)

- Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie

- Er zullen, na accordering van de ALV, 3 offertes worden aangevraagd, bij Zwanenburg, Stuursma en Schelhaas TBA

- Zodra er overeenstemming is over de drie te bevragen taxateurs nodigen we hen uit voor een toelichtend gesprek. Hierbij zal de adviserend makelaar-taxateur van VVP aanwezig zijn. Op basis hiervan brengen zij een offerte uit.

Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie

- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie

- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA

- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE

- Op welke hoogte zitten de armaturen Cie

- Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie

- De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie

- Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie

- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand aan zaken. TBA

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- | | | |
|----------------------|---|--|
| - 6 april 14.00 uur | - verkeer - [REDACTED] J | |
| - 21 april 09.00 uur | - wegen en riolering (technisch) - [REDACTED] J en [REDACTED] J | |

Voorstel vervolgdata:

- | | | |
|--|--|-----|
| - 12 mei 09.00 uur | - water - [REDACTED] J en eventueel [REDACTED] J | TBA |
| - 26 mei 09.00 uur (deze afspraak vervalt!) | | |
| - 9 juni 09.00 uur | - afval (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) | TBA |
| - 23 juni 09.00 uur | - belasting (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) | TBA |

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] (digitaal), []
(technische dienst Ermerzand), [] []

2e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Groen.

De Parkcommissie van het park Ermerzand heeft een zeer gedegen beheersplan Groen geschreven, die als onderlegger zal dienen voor deze bijeenkomst. Het beheerplan Groen wordt dan ook geïntegreerd in dit verslag met datgene wat is besproken en de gemaakte afspraken. De tekst van het beheersplan is in het blauw weergegeven. Daarnaast is namens de gemeente dhr. []

[] aangesloten als groenedeskundige binnen de gemeente Coevorden. Vanuit de Parkcommissie is [] aangesloten.

Beheersplan Groen op het bungalowpark Ermerzand Geschreven door de Parkcommissie

Geschiedenis:

Het bos bestond in de jaren 50 van de vorige eeuw uit Grove Den welke destijds gekapt is ten bate van de mijnbouw in Limburg. De randen bestonden uit Eik en diende als windkering. Achter het bos lag bouwland met daaromheen heidevelden richting Oosterhesselen.

Na de kap van de Grove Den is het bos her beplant met Inlandse - en Amerikaanse Eik, Den, en Lariks. Het bouwland werd later aangewezen als gebied voor zandwinning ten behoeve van de aanleg van wegen voor de ruilverkaveling en de aanleg van de rijksweg 34.

Aan het ontstane meer werd in 1974 Bungalowpark Ermerzand ontwikkeld gelegen tussen het water en het bos. Uit het beplantingsplan van 1973 voor het Ermerzand blijkt dat de toenmalige aanplant van bomen bestaat uit Inlandse Eik, Berk, Populier en Grove Den. Daarnaast is er een variatie van struiken aangeplant o.a. Wilg, Meidoorn, Krent, Lijsterbes, Hulst, Hondsroos en Vuilboom. De bomen en struiken zijn geplant langs de wegen en rondom de bungalows en langs het bos met hier en daar uitlopers vanuit het bos het park in, om zo bos en park met elkaar te verbinden. Op het park zijn diverse grasvelden en open ruimtes, deze gaan over in het strand of vormen een natuurlijke waterkant, hierdoor ontstaat er een verbinding met park en bosrand.

Effect door de tijd heen:

Door de verandering van recreatie naar steeds meer vaste bewoning zijn er in de loop der jaren meer en meer tuinen ontstaan rondom de bungalows. Hierdoor is de verscheidenheid aan struiken, hagen en planten groter geworden.

Uitstraling en indruk van het park:

Als je het Ermerzand binnen komt rijden dan krijg je als eerste een indruk van een mooi groen bos-park met veel uitstraling. Dit is één van de redenen waarom het park bij velen geliefd is, een plek waar men graag wil verblijven en wonen. Dit is iets wat we moeten koesteren en in stand houden.

Maatregelen voor de toekomst:

Door de klimaatverandering zullen wij, om het park zo groen te kunnen behouden, moeten inspelen op deze verandering. Droogte, maar ook extreme neerslag is iets waar we rekening mee moeten houden. Hiervoor is een verscheidenheid van maatregelen nodig zoals:

* *Het water vast houden op het park.* Met name voor de aan de oppervlakte wortelende bomen. Om overtollig water op te vangen zijn er al langs de wegen verdiepingen gemaakt. Bij extreme regenval zijn dit natuurlijke bekens die ervoor zorgen dat het water ten goede aan het park komt en niet afgevoerd wordt aan het riool.

Andere maatregelen voor het vasthouden van water:

- bermen afnemen, dit is enige tijd geleden ook gebeurd
- Water van de weg af laten lopen naar de bermen, dit is zo gerealiseerd
- Rekening houden met het vasthouden van water bij de keuze van herplant
- Ander (lager) maaibeleid. Vaak willen eigenaren wel een 'nettere uitstraling' door vaker te maaien, echter staat dit in tegenstelling met de doelen voor biodiversiteit en waterhuishouding.
- Meer diversiteit, daar waar het kan.

** Nieuwe hemelwater afvoeren niet aansluiten op riool.*

Om het riool systeem niet te beladen en er voor te zorgen dat het regenwater ten goede komt van het park, moeten de nieuwe afvoeren aangesloten worden op een zinkput, die een overloop heeft op het eigen terrein. Dit is vanwege de zandgrond goed te realiseren. Er is geen gedachte voor een gescheiden rioolstelsel op het park. Hier waren in het verleden wel subsidies voor beschikbaar. Het park zal checken of deze subsidies nog bestaan. Dit wordt meegenomen bij het overleg over riolering. Hier is nu verder geen actie voor nodig.

** Meer groen en grond in tuinen.*

Bestraten en betegelen van tuinen zorgt voor wateroverlast en verhinderd het water door de grond te laten opnemen. Eigenaren worden verzocht de tuin watervriendelijk in te richten en minder verharding aan te leggen. Bij andere parken worden ook wel eens maximum percentages aangehouden voor te bestraten oppervlak. Dit kan eventueel ook voor de algemene gronden van de CvE.

** Bodem en bodemleven beschermen.*

Door dichter te beplanten of door onderbegroeiing wordt de grond beschermd tegen uitdroging en kan het bodemleven beter de hete en droge periodes aan. Ook het laten liggen van bladeren zorgt voor een goede bescherming en voeding.

Door meer droogte loopt de huidige kwaliteit van het groen al iets terug. Bij herplant wordt rekening gehouden met de nieuwe waterhuishouding.

** Rekening houden met klimaat wijzigingen.*

Er moet meer rekening gehouden worden bij nieuwe aanplant met het gewijzigde klimaat. Aanplant moet beter tegen droogte en hogere temperaturen kunnen.

Overlast:

De eikenprocessierups zorgt de laatste jaren steeds meer voor overlast. Door de natuur meer in balans te krijgen en gebruik te maken van natuurlijke vijanden kunnen we meer grip hierop krijgen.

De maatregelen die wij hebben genomen zijn:

** het gras minimaal anderhalve meter rondom de Eiken niet meer te maaien*

** het ophangen van nestkasten voor vogels maar ook voor vleermuizen.*

** op plaatsen waar dat mogelijk is een ander gras maaibeleid.*

Dit houdt in het gras te laten groeien en 1x per jaar te maaien en af te voeren. Hierdoor ontstaat er op den duur een variatie aan wilde bloeiende planten waardoor er een beter insecten leven mogelijk is. Te denken valt bv aan sluiwpespen één van de natuurlijke vijanden van de eikenprocessierups.

Daarnaast heeft men de eikenprocessierups ook een keer laten weghalen. De overlast varieert per jaar. Vorig jaar was er weinig overlast, het jaar ervoor meer.

Grasvelden:

is gebleken dat het goed onderhouden van de grasmatten op het park veel moeite kost. De ondergrond, wat hoofdzakelijk uit zandgrond bestaat, is niet de meest ideale grondsoort om mooi een goede grasvelden te hebben en te onderhouden. Daarnaast draagt het te kort maaien ook niet bij tot een mooi veld.

Om de huidige velden te houden zoals ze nu zijn en mogelijk op termijn verbetering krijgen moeten we de volgende stappen ondernemen:

** niet te vroeg beginnen met maaien.*

** op hogere stand maaien.*

Dit gaat niet alleen mos vorming tegen maar beschermt het gras ook beter tijdens droogte.

* *In tijden van droogte tijdelijk niet meer te maaien.*

* *in de herfst meer blad maaien en laten liggen.*

Dit komt ten goede van de grond. De grond krijgt hierdoor meer organische stof waardoor er een beter bodemleven en structuur ontstaat. Ook toediening van kalk zal verbetering geven.

* *op plekken die minder geschikt voor gras zijn, dit anders beheren.*

Door een ander beheer toe te passen kan er een gevarieerde vegetatie ontstaan.

* *waar mogelijk gefaseerd maaien.*

De bermen hebben voornamelijk gras. Deze liggen wat verdiept (soort van wadi)

Ligging park aan het meer:

Het park is een strand rijk, heeft vele oevers met natuurlijke begroeiing en hier en daar een plek voor een witvis visser. Het strand wordt een paar maal per jaar omgewoeld. De begroeiing op de oevers worden gefaseerd gemaaid. Er zijn diverse bungalows die vanaf het begin zicht op het water hadden, maar door de aanleg van bomen, struiken, hagen schuttingen rond tuinen zijn veel zichtlijnen verdwenen.

* *Zichtlijnen.*

We gaan proberen zoveel mogelijk oude zichtlijnen te herstellen zodat er weer meer verbinding tussen het park en het meer ontstaat. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Erfafscheidingen maximaal 90 cm. hoog, dit geldt ook voor hekwerken en schuttingen. Momenteel wordt deze problematiek in kaart gebracht.

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan.

Cie

Daarnaast gaan we ook de natuurlijke oevers verbreden, indien dat mogelijk is.

Bosrand:

Tegenover het meer, aan de andere kant van het park, hebben we een strook van ongeveer 30 meter breed. Deze strook vormt de bosrand en is de afscheiding van het park met onze buren.

De bosrand bestaat uit Grove Den, inlandse Eik, Amerikaanse Eik en Berk. Er is een onder-begroeiing van o.a. Meidoorn, Kardinaalsmuts, Hazelnoot, Vogelkers, Kornoelje en Braam. Ook zijn er bodembedekking zoals varens, mossen, grassen, klimop e.d. Samen zorgen ze voor een grotere biodiversiteit zowel in het bos als op het park. De combinatie van bos, park en water vergroot de aantrekkelijkheid voor een gevarieerd dierenleven. Vele vogelsoorten zijn hier te vinden maar ook eekhoorns, egels en martens maken dankbaar gebruik van het park.

Veel van deze dieren hebben het tegenwoordig moeilijk en worden in hun voortbestaan bedreigd. Het is van belang om hier rekening mee te houden en hun leefomstandigheden in stand te houden en indien nodig te versterken.

Wij kunnen daar als bewoners zorg voor dragen door:

* *Het blad en takken-hopen in de bosrand en op andere plekken in het park te laten liggen.*

Het insecten-, bodem- en dierenleven wordt hierdoor versterkt.

* *Waar mogelijk dode bomen te behouden, zowel liggend als staand.*

* *De bosrand natuurlijk en er zoveel mogelijk rust in te houden.*

* *Nestkasten plaatsen voor vogels en vleermuizen (op het hele park).*

De parkcommissie zal de volgende taken uitvoeren: * *Vergroten van de variatie aan bosplantsoen en planten.*

* *Grotendeels verwijderen van de Amerikaanse Vogelkers.*

Met dit bosperceel zijn verder geen problemen.

Bomen op het park:

Er zijn de laatste jaren diverse bomenkap initiatieven geweest. Dit was nodig vanwege achterstallig onderhoud. Er zijn toen veel bomen verdwenen en om het huidige bestand te behouden zijn we met de bomenkap of snoei verzoeken gestopt. Alleen in gevallen van ziekte of bungalow uitbreidingen

waarbij een boom in de weg staat, zal overgegaan worden tot kap. Andere redenen zoals zonnepanelen, zicht, schaduw of vallende eikels zijn geen aanleiding voor kap.

Standpunt gemeente is ook: zonnepanelen aanpassen aan de omgeving en niet andersom.

De toenemende droogte zal er waarschijnlijk voor zorgen dat de Grove Den het moeilijk gaat krijgen. Het is sowieso verstandig hiermee rekeningen te houden bij de periodieke inspecties.

Mocht er een verzoek bij de parkcommissie binnenkomen wordt de aanvraag zorgvuldig beoordeeld. De beoordeling wordt voorgelegd aan het bestuur en deze zal hierover een oordeel over vormen. Dit oordeel zal aan de verzoekende partij schriftelijk worden doorgegeven.

Het kan dat een kap wordt goed bevonden maar dat er dan ook herplanting moet plaatsvinden. De parkcommissie zal hier een rol in spelen.

Elke eigenaar is (tot windkracht 8) verantwoordelijk voor zijn of haar 'eigen' bomen in de gebruikte tuin. Alle bomen op het park zijn eigendom van de CvE. Er worden geen periodieke en vooraf vastgestelde inspecties gehouden. Wel bij vermoeden van onveiligheid bij bomen.

Om de bodem en het bodemleven te beschermen wordt er minder gemaaid en blijft het maaifval en dood hout zoveel mogelijk liggen.

Solitaire bomen hebben andere aandacht nodig dan bomen in een groep.

Tuinen bij bungalows.

Van oorsprong hadden de bungalows alleen een terras. Door het veranderde gebruik ontstond er bij de bewoners de behoefte om een tuin rond de bungalow te maken. Echt duidelijke afspraken hierover zijn niet te vinden in het archief. Er is vroeger veel mondeling toestemming gegeven om tuinen uit te breiden. Dit heeft er toe bijgedragen dat sommige tuinen erg groot zijn uitgevallen, terwijl anderen maar een kleine tuin kunnen hebben.

De ongebreidelde groei van tuinen hebben in sommige situaties ook geleid tot het verdwijnen van doorgangen, zichtlijnen of dat andere eigenaren niet meer kunnen uitbouwen.

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie indien eigenaren een grotere tuin in bruikleen hebben, is het onduidelijk of er een verjaringstermijn van toepassing is. Volgens de Cie niet op gebruik, wel op eigendom, maar dit wordt nog gecheckt. Als verjaring al een rol zou spelen, stopt deze bij een aanschrijving van een eigenaar.

Buiten deze negatieve bijdrage van de tuinen zorgen de meeste tuinen ook voor meer diversiteit van planten en stuiken. En dat draagt weer bij tot een mooie uitstraling en aankleding van het park. Doch, we zullen moeten zorgen dat ook de tuinen voorbereid zijn voor de klimaat verandering. Het advies hiervoor is:

* Minder tuinoppervlak bestraten.

* Grond niet kaal maken maar bedekken.

Dit kan door dichter te planten, meer bodembedekking, blad (langer) laten liggen. Hierdoor komt er meer organische stof in de grond en creëert men een beter bodemleven en vochtinhouding.

* Gazon minder kort te maaien.

* Neerslag vast houden in de tuin.

* Goede afspraken maken over tuinuitbreiding en documenteren.

Daarnaast dienen de eigenaren de tuin te onderhouden. Bij exceptionele situaties van grote verwaarlozing kunnen eigenaren worden aangeschreven om onderhoud te doen. Indien daarna ook geen onderhoud wordt gepleegd kan de Commissie in het uiterste geval het gebruikrecht van de tuin invorderen.

Het park zal de locatie nooit verkavelen in verband met de dan afnemende grip op de kwaliteit van het totaal.

Voor het rooien van bomen vraagt de Parkcommissie advies aan het bestuur. Daarna vindt pas een aanvraag plaats bij de gemeente.

Het tenniseiland:

Het tenniseiland heeft de laatste jaren al een verandering ondergaan. Zo worden delen van het grasveld niet of minder gemaaid waardoor er steeds meer bloeiende velden ontwikkelen. Op enkele plekken is de oever gedeeltelijk vrij gemaakt hierdoor is er meer verbinding met het water. Ook is er een wandelpad aangelegd en een picknickbank geplaatst.

Wij zullen naar de toekomst nog meer:

- * *natuurlijke begroeiing versterken.*
- * *nog enkele plekken langs de oever vrij maken.*

De tennisbaan wordt al 2 jaar niet gebruikt in verband met het ontbreken van een vereniging of actieve tennisgroep. Er is in het verleden al eens getracht om een coöperatie te vinden met het dorp Erm, maar ook van daaruit is er te weinig animo voor de tennisbaan. De baan wordt daarom momenteel ook niet onderhouden.

Algemeen:

De parkcommissie gaat:

- + op park inventariseren welk beheer waar nodig is.
- + Biodiversiteit vergroten waardoor het park op een natuurlijke wijze versterkt wordt. Park onderhoudsarm maken en houden.
- + Door het maken van zichtlijnen de verbinding met water/park/bos versterken, hierdoor wordt de aantrekkelijkheid van het park verhoogd.
- + mogelijkheid onderzoeken om zelf blad te composteren.
- + onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om afvoeren (gedeeltelijk) los te koppelen van het riool
- + voorlichting en uitleg voor maaiploeg geven.
- + in 2023 is er voor het eerst professioneel onderhoud gepleegd door de firma Krabman aan en in de kruinen van de bomen. Hierbij zijn dode, slechte en kruisende takken verwijderd in de bomen langs de wegen en parkeerplaatsen. In 2024 zal dit met de overige bomen gebeuren die op de veldjes of verder van de wegen afstaan. Parkcommissie en CVE bestuur hebben besloten dat daarna jaarlijks aan het bomenbestand onderhoud zal worden uitgevoerd.
- Een boomeigenaar is wettelijk verplicht bomen periodiek te controleren. De gemeente hanteert een periode van drie jaar. Inspectie moet worden gedaan door een erkend boominspecteur (ETWer European Tree Worker). Over het algemeen worden bomen in bossen of singels niet geïnspecteerd tenzij ze op een plek staan die als risicovol wordt gezien. Inspecties moeten worden vastgelegd.
- Groenafval; Er zijn op het park 6 plekken waar groenafval neergelegd kan worden. Dit wordt 2x/jaar afgevoerd. Composteren op het park lukt niet.

Gemeente en VVPD

- Allereerst complimenten voor dit zeer gedegen groenbeheersplan. Dit plan kan ook worden gebruikt als input voor het bureau wat zich bezig gaat houden met de eventuele bestemmingswijziging om enkele zaken te regelen en/of vast te leggen.
- Handhaving door het park is lastig in verband met dat je als bestuur je eigen 'buren' moet aanspreken. Beter is om dit extern te laten doen. Wellicht kan ook een duidelijk plan helpen hoe doelstellingen door het park zelf bewaakt kunnen worden. bv. meenemen bij bestemmingswijziging.
- Het 'groen' houden van het park is zeker een kwaliteitsimpuls.
- Mocht het groen naar de gemeente worden overgedragen:

- Wordt eisen gesteld aan de doorsnede (afnemen en daarmee verlaagd) van de berm en de maaigeschiktheid bij onderhoud.
- Voor de bomen in de algemene ruimte zal eerst een totale moeten worden gemaakt, waarbij op basis van een totale inspectie per boom een rapportage wordt gemaakt. De verantwoordelijkheid voor de bomen in de 'eigen' tuin blijft bij de eigenaren. Voor deze optie zal een duidelijke begrenzing tussen privé en openbare ruimte nodig zijn.
- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de C/VvE.

Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt. Het geheel van Groenplan + kaart en verankering in bestemmingsplan kan als een vorm van kwaliteitsimpuls/meerwaarde worden gezien.

Overig

- De funderingen van de woningen bij de entree van Ermerstrand lagen/liggen waarschijnlijk deels op grond van Ermerzand. Bij verdere ontwikkeling van die locatie zal dit moeten worden getoetst. Ermerzand zal niet toestaan dat derden bouwen op het park.

Nader besproken thema's vanuit kwaliteitskaarten

- Op het park is er geen gevoel van onveiligheid op het park. Wel kan op een aantal donkere plekken wat verlichting worden bijgeplaatst. Het advies van [redacted] afwachten.
- Zijn er invasieve exoten op het park?
 - Amerikaanse vogelkers? Wordt beheer op gevoerd.
 - Bamboe? Wordt beheer op gevoerd.
 - Springbalsemien? Komt niet (meer) voor

W.v.t.t.k.

Informeren achterban;

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen in de ALV van 12 mei as. Dan kan ook gepeild worden of een aparte themabijeenkomst gewenst is. Inmiddels is er een concept Nieuwsbrief gemaakt en is er overleg geweest met de werkgroep. Cie

Toets Bouwbesluit;

- De offerte van de toets van het Bouwbesluit is gemaild. De Cie buigt zich over de offerte, waarna mandaat wordt opgehaald bij de ALV. De Cie bekijkt of hier nog aanvullende informatie voor nodig is.

De gemeente geeft de Cie het advies om daar aan voorafgaand, bij wijze van proef, op basis van de gemailede checklist zelf een toets te doen op de eigen bungalow. Cie

- Bij een definitieve transformatie dient wel elke woning getoetst te worden.

- Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.

Taxatie;

- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag aanpassen: TBA

- typefout; wordt bepaald dat... (pg. 2, 2e balletje)

- waardestijging alleen over de grond. In de aanvraag staat: ... vergelijking marktwaarde met toekomstige marktwaarde... Alleen bij de toekomstige marktwaarde zit dan ook de bungalow bij in. TBA

- Mee laten nemen welke zaken waard verhogend zijn en welke waarde verlagend. TBA

- Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker. TBA

- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows. GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO

- ca. 200.000 m² park

- ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)

- Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie

- Er zullen, na accordering van de ALV, 3 offertes worden aangevraagd, bij Zwanenburg, Stuursma en Schelhaas TBA

- Zodra er overeenstemming is over de drie te bevragen taxateurs nodigen we hen uit voor een toelichtend gesprek. Hierbij zal de adviserend makelaar-taxateur van VVP aanwezig zijn. Op basis hiervan brengen zij een offerte uit.

Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie

- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie

- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA

- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE

- Op welke hoogte zitten de armaturen Cie

- Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie

- De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie

- Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie

- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand aan zaken. TBA

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- 6 april 14.00 uur - verkeer - [REDACTED] J
- 21 april 09.00 uur - wegen en riolering (technisch) - [REDACTED] J en [REDACTED] J

Voorstel vervolgdata:

- 12 mei 09.00 uur - water - [REDACTED] J en eventueel [REDACTED] J TBA
- 26 mei 09.00 uur (**deze afspraak vervalt!**)
- 9 juni 09.00 uur - afval (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) TBA
- 23 juni 09.00 uur - belasting (TBA overlegd met betrokken ambtenaar) TBA

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: [] [] [] [] [] []

Afwezig: [] []

ALV vergadering

- Achterstand met informatie ALV, dus transformatie apart overleg in juni
- Online vergaderen is eigenlijk ongewenst
- - 3-4 weken naar 22 mei ALV

Brief

- Adressenlijst? CvE verstrekt ook brieven.
- Enveloppen, brieven, antwoordenv enveloppen
- 195 brievenbussen op terrein
- Afgeven bij receptie op het park: [] (alleen in de ochtenduren open) van 10.00 tot 12.00 uur.

[]

Hoe ligt het bestuur bij de eigenaren?

- Nu worden zaken wat strakker georganiseerd. Vroeger kon alles (kleine deel van de eigenaren), maar meerderheid zal vinden dat we goed bezig zijn.

Wetsvoorstel makkelijker definitief wonen op vakantiepark

- Iemand mag 1x recht opvragen en 1x doorgeven om op individuele basis aanvraag te doen voor permanent wonen.
- Bevoegdheid van College om besluiten te nemen.
- Gemeentes Drenthe zijn nu aan het kijken hoe hier invullen aan te geven, zal niet op individuele basis zijn, maar op parkniveau.
- Aanvraag binnen 8 weken beantwoorden.
- Ongewenste ontwikkelingen.
- [] verwacht niet dat dit wordt toegestaan. Gemeente wacht Taskforce af.
- Gemeenten voorzien problemen bij gemengde woonvormen.

Procesovereenkomst

- Volgende keer samen [] doornemen.
- Wanneer moment om en is het zinvol om te ondertekenen.
- Niet aan eigenaren versturen.
- Procesovereenkomst laatste versie rondmailen.

[]

Bouwbesluittoets

- Checklist doorlopen CvE [] met gemeente. Eventueel met zijn chalet. [] pakt het met [] op. [] []
- Heeft de gemeente al een besluit genomen over deze lijst? Collegebesluit? Bij Aa en Hunze al in College besproken. Moet status gegeven worden aan deze lijst. []
- Lijst is praktische lijst voor toets van vakantiewoning. Lijst is vergelijkbaar toets met bestaande woning. Kan het voldoen aan bestaande bouw met de bestemmingsplan.
- Informatie transformatie.

Volgende stap

- Kwaliteitskaarten op elk niveau van inrichting. Wordt gemaild met handleiding. Komt volgende keer een toelichting en verduidelijking op.

J

Rondvraag

- VvE mandaat opvragen? Wordt geregeld met de brief.
- Bij bouwaanvragen zit momenteel informatie over transformatieproces.
Mailen naar CvE
- Bouwaanvragen worden ook getoetst door de CvE van het park zelf. Park: max 6 m² berging. Eigenaar wil 10 m² en gemeente heeft vergunning gegeven, waarbij berging deels op het gemeenschappelijk terrein zou worden gebouwd. Wordt niet getoetst wie de eigendom van de grond heeft. Administrateur bouzwaken CvE geeft begeleidende brief.
Bij vaststellen nieuwe bestemmingsplan kunnen de regels van het park geïntegreerd worden in dit nieuwe plan.

J

Volgende afspraak:

- Vr. 21 mei as. nieuwe reeks maken. 10.00 uur

J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig:

[redacted] J (vz), [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

Afwezig:

[redacted] J [redacted] J

C.c.:

[redacted] J

Opmerkingen op vorig verslag

- In het verslag van 29 maart staat 2023, moet vanzelfsprekend 2024 zijn
- Het verslag van 26 april jl. is akkoord.

Agenda en mededelingen

- ALV van CvE/VvE op 11 mei jl.; daar waren te weinig eigenaren voor besluitvorming over de voorzieningen.
 - o Beschikbaarstelling van budget voor onderzoek naar mogelijkheden op de locatie van het centrumgebouw
 - o Al of niet behoud van het zwembad
 - o Gebruik van grondoppervlak voor tuinen
- Op 25 mei as. is een vervolgoverleg om wel besluiten te kunnen nemen.
- [redacted] J en [redacted] J zijn benoemd als nieuwe leden van de transitiecommissie (valt onder VvE)

Hoofdpunten proces (conform memo [redacted] J over de huidige stand van zaken van het transformatieproces en hoe te komen tot een toekomstbeeld:

- *Gemeenschappelijke ruimte; inrichting en beheer*
 - o Eerste vraag: wat willen we hier? Hoe willen wij dat het park er over 10 jaar uitziet? Dit nog afgezien van eigendommen, dit kan te daarna worden opgepakt.
 - o Gemeente stelt voor om dit proces samen met de eigenaren op te pakken. Iedereen kan zich daarin vinden.
 - o Idee is een soort van dromsessie met workshops. Daar zijn dan wel veel begeleiders bij nodig. We zitten te denken aan [redacted] J [redacted] J en [redacted] J
 - o [redacted] J Prins van Daad er de hele dag bij vragen om het daarna te verbeelden. TBA
 - o Voorstel is externe dagvoorzitter. TBA vraagt [redacted] J TBA
 - o Datum? Voorstel is om na de zomervakantie te doen. Afgesproken: 28 september.
 - o Gemeente overlegd welke vakambtenaren nodig zijn. Eventueel presentatie in civiel overleg van de gemeente. TBA
 - o Daarnaast zijn verslagleggers nodig, deze worden bij voorkeur vanuit het park benoemd. Mogelijkheden zijn [redacted] J [redacted] J en [redacted] J [redacted] J zal hen vragen. [redacted] J heeft ook nog een collega [redacted] J die hij gaat vragen. [redacted] J
 - o Concept uitnodiging maken TBA
 - o Voorbereidende document aanpassen [redacted] J TBA
 - o Locatie op het park.
 - o Ook reserveren Meerhuis i.v.m. mogelijke ruimtegebrek bij workshop
 - o Ook meenemen in nieuwsbrief voor de vakantie.
 - o Wethouder uitnodigen voor opening? TBA

- *Collectieve voorzieningen*
 - o Collectieve voorzieningen ook meenemen in bijeenkomst 'Ermerzand over 10 jaar'
- *Alles wat met het wonen te maken heeft*
 - o CvE is bezig met het toegestane gebruiksoppervlak van de tuinen. Wordt opnieuw besproken in ALV van 25 mei as.
 - o Er zijn diverse eigenaren geweest die al hun toekomstvisie van het park en de transformatie hebben gedeeld. Deze info ook meenemen in het proces. Het beste is dat deze eigenaren deze visie weer inbrengen op 28 september as.

Streefbeeld

- Bij de hoofdzaken gaat het zowel om zaken die direct te maken hebben met de transformatie naar permanente bewoning, als ook om onderwerpen waarover hoe dan ook nagedacht moet worden, omdat het park een zekere leeftijd heeft bereikt en bepaalde voorzieningen onder druk staan. Daarom moet nu nagedacht worden over de toekomst van het park.
- **J** heeft eventueel enkele voorbeelden van streefbeelden van ander parken. De transitiecommissie onderschrijft dat je eerst over de hoofdonderwerpen keuzes moet maken. Dat vraagt wel dat er 'ruimte' en bereidwilligheid bij CvE/VvE en gemeente moet zijn om hierover na te denken en misschien ook 'heilige huisjes' ter discussie te stellen. We starten hier in oktober mee na de uitkomsten van de bijeenkomst 'Ermerzand over 10 jaar'

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie door **J** zijn doorgedragen naar **J** en **J** met het verzoek om een reactie. **J** heeft aangegeven dat zijn opdracht is afgerond. **J** vraagt **J** of die een conceptreactie kan maken.

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit.
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente.
- Voor de vakantie nog een Nieuwsbrief versturen.
- TBA vraagt naar tussentijdse rapportage.

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Belastingregime aanpassen en apart versturen in pdf en als bijlage bij Q&A.
- Vragen van **J** toevoegen als bijlage.

Nieuwsbrief

- Voor de vakantie zal een nieuwe Nieuwsbrief worden verstuurd.
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- TBA maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met **J**

Eigenaren

Werkgroep

- Aansluitend aan dit overleg, overleg met de werkgroep. TBA
- Inloopbijeenkomst**
- Er wordt een nieuwe inloopbijeenkomst op 27 juni as. georganiseerd om ook nieuwe eigenaren te benaderen. TBA maakt concept uitnodiging en zal deze in met de commissie overleggen. TBA

Ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige analyse

- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. [J] zal hier ook naar kijken. Beoordelen nadat streefbeeld bekend is. [J]

Juridisch

- Een ieder heeft het Juridische verhaal van [J] doorgelezen. Op 21 juni as. zal [J] een toelichting geven. [J]

Belastingregime

- Memo belastingregime met voorbeeldsituaties
 - o Er bestaat een memo over Box 3. De vraag is of deze nog actueel is. TBA zal dit checken. Is gevraagd, kan niet gebruikt worden. [J] vraagt [J] op actualiteit.
 - o Optie gebruik 2e woning in de voorbeelden toevoegen. Daarna kan de memo worden verzonden naar de eigenaren. Eventueel als bijlage bij de Q&A. TBA

Planning

- [J] en TBA maken planning van 2024 na concept streefbeeld. Pakken [J] en TBA op.

WvttK

- Cie bespreekt intern of ze met de wethouder willen praten en op welk moment. Voor het gesprek is het wel van belang eerst zelf te weten wat je wilt. Cie

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 7 juni VERVALT
- 21 juni 09.00 – 13.00 uur (afwezig GKO, FMO) N.B. Inmiddels gemaild dat deze is vervalt
- 5 juli 09.00 uur en samen met de werkgroep om 11.00 uur
- 19 juli 09.00 uur (afwezig [J])
- 2 augustus VERVALT
- 16 augustus 09.00 uur (afwezig [J])
- 30 augustus VERVALT
- 13 september 09.00 uur (afwezig TBA)
- 27 september 09.00 uur

Nog openstaande (en geparkeerde) acties uit het vorige overleggen, die we niet moeten vergeten:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntb

Ruimtelijke ordening

- Eerst de ALV en vervolgacties van de CvE afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken. ntb
Adviezen veiligheidsregio worden tot nu toe altijd onverkort door de gemeente aangehouden. Consequenties kunnen rigoureus zijn. We moeten hier rekening mee houden. VR toets ook in bestemmingswijziging fase en dat moeten we het weten. Overleggen na duidelijkheid over streefbeeld. ntb
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar GdO en [] Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntb
- [] had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent. Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. ntb

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [REDACTED]
Afw: [REDACTED] (ziek), [REDACTED] (op afroep)

Thema bijeenkomst;

- Klein groepje heeft bijzondere ALV aangevraagd i.v.m. slechte ervaringen Ermeloo. Bestuur heeft schriftelijk gevraagd om agendapunten voor het overleg. Hier is slechts 1 reactie op gekomen. Bestuur gaat nu met het groepje in gesprek. Het heeft de voorkeur dat de werkgroep transformatie (en bestuur) met ca. 2-3 mensen uit te breiden, ook bij voorkeur van deze 'actieve' leden. Locatie op het park; fysiek in het restaurant Ermerzand.
- Voorstel themabijeenkomst zaterdag 25-9 10.00 uur wordt nog overlegd met [REDACTED] [REDACTED]. Voorlichting proces transformatie graag neutraal en informatief, daarmee hoofdrol voor [REDACTED] [REDACTED]. Bij voorkeur op een zaterdag, omdat dan meer mensen op het park aanwezig zijn.
- Gelijk daarna ALV op 2 oktober voor bekraftigen werkgroep en mandaat (en vele andere nog liggende zaken van het park zelf)
- [REDACTED] [REDACTED] mag van het bestuur in de zaal aanwezig zijn.

Voorzieningenlijst park

- [REDACTED] [REDACTED] heeft lijst met de voorzieningen naar [REDACTED] [REDACTED] verstuurd.
- TBA verzocht dit aan te vullen met openbare voorzieningen (bv. strand). Dit volgt later.

Volgende afspraak

- Maandagavond 13 september 20.00 uur.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig:

J (vz), J, J, J, J, J

Afwezig:

J, J

C.c.:

J

Opmerkingen op vorig verslag – 12 april jl.

- Het verslag van 29 maart jl. is akkoord.
- Eventuele verslaglegging van het overleg van 12 april (met de werkgroep) ligt bij de werkgroep.

Agenda

- Afgesproken wordt om eerst de 3 hoofdpunten van de memo van GRO te bespreken en daarna de reguliere punten.

Hoofdpunten proces (conform memo GRO over de huidige stand van zaken van het transformatieproces en hoe te komen tot een toekomstbeeld):

- *Gemeenschappelijke ruimte; inrichting en beheer*
 - o Maandag as. is er een intern overleg binnen de gemeente om meerdere opties te onderzoeken. TBA zal in het volgend overleg een terugkoppeling geven van de standpunten van de gemeente. TBA
- *Algemene voorzieningen*
 - o In de ALV van 11 mei wordt budget gevraagd om onderzoek te doen naar alternatieven. Om een architect te vragen om ideeën uit te werken. Hierin kan worden meegenomen:
 - Verhaal van de CvE over de tuinen, zichtlijnen en brandgangen. Enquête hierover is al verstuurd naar de eigenaren.
 - Stedenbouwkundige analyse van DAAD
 - Advies vanuit de transitiecommissie met extern adviseur over de algemene voorzieningen. Daarna is er een enquête gehouden, echter waren daar te weinig reacties om besluiten te kunnen nemen.
 - VvE/CvE bijdrage in relatie tot teruglopende vrijwilligers en stijgende kosten
 - De CvE heeft een architect gevraagd om na te denken over een alternatief voor het centrumgebouwCie
- *Alles wat met het wonen te maken heeft*
 - o CvE is bezig met het toegestane gebruiksoppervlak van de tuinen. Cie
 - o Er zijn diverse eigenaren geweest die hun toekomstvisie van het park en de transformatie hebben gedeeld.
 - o Werken aan het streefbeeld

Streefbeeld

- Bij de hoofdzaken gaat het zowel om zaken die direct te maken hebben met de transformatie naar permanente bewoning, als ook om onderwerpen waarover hoe dan ook nagedacht moet worden, omdat het park een zekere leeftijd heeft bereikt en bepaalde voorzieningen onder druk staan. Daarom moet nu nagedacht worden over de toekomst van het park. GRO heeft eventueel enkele voorbeelden van streefbeelden van ander parken. De transitiecommissie onderschrijft dat je eerst over de hoofdonderwerpen keuzes moet maken. Dat vraagt wel dat er 'ruimte' en bereidwilligheid bij CvE/VvE en gemeente moet zijn om hierover na te denken en misschien ook 'heilige huisjes' ter discussie te stellen.

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie door Rekelhof zijn doorgezet naar [] en [] met het verzoek om een reactie. [] heeft een opgave gedaan van aanvullende uren. De Transitiecommissie vindt dat deze beantwoording binnen zijn opdracht valt, ook in relatie tot de betrokkenheid van [] tot het park. LDIJ overlegd met [] over de beantwoording van aanvullende vragen. LDIJ
- De vraag is of de gemeente nog iets kan betekenen voor het park als de wegen, riolering, verlichting, etc bij het park blijft. Dit nemen we verder mee in het vervolgproces. ntB
- Een optie is om het gesprek hierover aan te gaan met de wethouder. ntB

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit. TBA
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente. TBA
- Voor de vakantie nog een Nieuwsbrief versturen. TBA

Communicatie met eigenaren

Q&A

- Belastingregime aanpassen en apart versturen in pdf en als bijlage bij Q&A. TBA

Nieuwsbrief

- Voor de vakantie zal een nieuwe Nieuwsbrief worden verstuurd. TBA/LDIJ
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- TBA maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met []

Eigenaren

- Er zijn enkele vragen en opmerkingen binnengekomen van individuele eigenaren, De Transitiecommissie zal in eerste instantie deze vragen zelf beoordelen en beantwoorden. Indien nodig zullen vragen doorgesteld worden naar de gemeente. Cie

Werkgroep

- De concept beantwoording van op de vragen vanuit de werkgroep is akkoord en kunnen naar de coördinator van de werkgroep worden gemaild met het verzoek om dit verder te verspreiden. TBA

Inloopbijeenkomst

- Er wordt een nieuwe inloopbijeenkomst georganiseerd om ook nieuwe eigenaren te benaderen. Vanzelfsprekend zijn andere eigenaren ook welkom. De Transitiecommissie komt met een datumvoorstel. Voorstel is om dit in juni te plannen. GRO heeft in juni vakantie. Cie

- Op die avond ook een plek reserveren waar eigenaren met elkaar kunnen praten.

Ruimtelijke ordening en stedenbouwkundige analyse

- Eerst de ALV en vervolgacties van de CvE afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken. ntbs
- [redacted] had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent. Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. ntbs
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. [redacted] kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het [redacted] naar GdO en GRO. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. ntbs
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken. GRO
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken door DAAD na de stedenbouwkundige analyse. ntbs
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. [redacted] heeft offerte aangevraagd. FMO

Juridisch

- Een ieder heeft het Juridische verhaal van [redacted] doorgelezen. Hij wordt gevraagd nog een toelichting te geven. GRO

Belastingregime

- Memo belastingregime met voorbeeldsituaties
 - o Er bestaat een memo over Box 3. De vraag is of deze nog actueel is. TBA zal dit checken. TBA
 - o Optie gebruik 2^e woning in de voorbeelden toevoegen. Daarna kan de memo worden verzonden naar de eigenaren. Eventueel als bijlage bij de Q&A. TBA

Planning

- GRO en TBA maken planning van 2024 na concept streefbeeld ntbs

WvttK

- Geen bijzonderheden

Rondvraag

- Geen opmerkingen

Volgende overleggen:

- 24 mei 09.00 uur
- 7 juni 09.00 uur (TBA afwezig)
- 21 juni 09.00 uur
- 5 juli 09.00 uur
- 19 juli 09.00 uur
- 2 augustus 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. Ntb
- TBA vraagt naar laatste stand van zaken, zijn daar wat ontwikkelingen. TBA

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

C.c: [redacted] J [redacted] J overige werkgroepleden (N.B. mailadressen graag nog even doorgeven, zodat zij het definitieve verslag rechtstreeks kunnen ontvangen)

Werkgroep: c.c.: [redacted] J @gmail.com, [redacted] J @gmail.com

Agenda

1. Stand van zaken en mededelingen
2. Taxatie
3. Toets Bouwbesluit
4. Streefbeeld
5. Informatieverstrekking commissie en werkgroep en rol gemeente
6. Betrekken van eigenaren/nieuwsbrief/enquête
7. Gelegenheid tot stellen van vragen vanuit eigenaren
8. Vragen handhaving
9. Wvttk
10. Rondvraag

Stand van zaken en mededelingen

- De Commissie is samen met de gemeente nog steeds bezig om alle voors- en tegens te inventariseren, te onderzoeken en eventueel uit te werken. Voor de buitenwereld lijkt het soms traag te gaan of stil te staan. Wij hebben zelf het gevoel nog steeds vooruit te gaan door middel van een zorgvuldig proces.
- De Commissie vraag naar het standpunt gemeente in relatie tot een eventuele transformatie naar wonen. De gemeente benoemd nogmaals hun standpunt: één park één plan. Dus zoveel mogelijk één soort van gebruik op een park, dus óf wonen óf recreëren, dit leidt in de praktijk tot de minste problemen. Dus wonen is goed (indien een park hiervoor geschikt is), maar ook recreëren vindt de gemeente goed. Door het aantal afgegeven beschikkingen in het verleden zal voor Ermerzand een bestemming met zoveel mogelijk recreëren lastiger zijn als wonen. Daardoor heeft de gemeente een voorkeur voor bestemming wonen, maar als Ermerzand zelf de bestemming recreatie wil behouden, gaat de gemeente daar ook in mee.
- De vraag is of er een minimum percentage eigenaren moet zijn die meegaan in de transformatie. 100% zal nooit worden gehaald en is niet realistisch, dit is ook niet noodzakelijk. Er is geen minimale ondergrens, alleen zal wel het overgrote deel van de eigenaren mee moeten gaan in de transformatie. Denk hierbij aan 85-90%. Bij een lager percentage blijft een groot deel een andere bestemming (recreëren) houden dan wonen. En daarmee wordt niet voldaan aan het doel van de gemeente: één park, één plan. De vraag is dan of de gemeente daarin meegaat.
- Bij het voorstel welke naar de eigenaren gaat zal ook uitleg worden gegeven over de 3 opties waaruit kan worden gekozen; dus wat zijn de consequenties (voors en tegens) bij:
 - o blijven recreëren
 - o transformatie naar wonen
 - o gebruik maken van het overgangsrecht

Overgangsrecht:

Het overgangsrecht houdt in dat de eigenaar wél meegaat in de transformatie, maar (tijdelijk) gebruik blijft maken van de mogelijkheid om te blijven recreëren. Dat betekent dat wel de financiële bijdrage wordt betaald voor de bestemmingswijziging en in het

bestemmingsplan krijgt de bungalow de bestemming wonen. Dat betekent bij verkoop de bungalow ook verkocht kan worden als een bungalow waar permanent gewoond mag worden. Na een transformatie naar wonen, is in de wet geregeld, dat een eigenaar (tijdelijk) gebruik kan maken van de voorgaande bestemming. Hier worden wel voorwaarden aan gesteld, dit moeten we nog nader uitzoeken. Eén van de voorwaarden is dat als de woning voor een bepaalde tijd wel wordt bewoond, het overgangsrecht vervalt.

- Er wordt gevraagd naar het onderscheid tussen een bestemming en een beschikking. Deze vraag nemen we mee in het overleg met Ruimtelijke Ordening [J]
- Zijn er ook voordelen bij een transformatie van eigenaren die al nu een perceelsbeschikking hebben? Voordeel bungalows met een perceelsbeschikking die overgaat naar bestemming wonen:
 - o Voor het afsluiten van een hypotheek moet bij een recreatiewoning 30% eigen geld geïnvesteerd worden. Bij een woning hoeft dat niet. Dat betekent dat bij verkoop een grotere groep mensen in staat zijn om de woning te kopen. Het vergroten van deze afzetbaarheid heeft een prijsopdrijvend effect bij verkoop van de bungalow.
 - o Bij een recreatiewoning hanteren hypotheekverstrekkers een renteopslagpercentage van 0,8% voor de hypotheek. Deze opslag geldt niet voor een woonhuis. Daarbij hanteert de hypotheekverstrekker de aanduiding die in het bestemmingsplan staat en daarbij wordt niet gekeken naar eventuele beschikkingen. De bestemming van alle bungalows op Ermerzand is recreatie.
- Het streven is om het eind van het jaar een informatiebijeenkomst voor eigenaren te organiseren.

Cie

Taxatie

- In principe is het uitgangspunt 158 m² per bungalow. Meenemen in de opdracht. Doorgeven aan de taxateur. TBA
- Bungalows moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012, met name ventilatie, daglicht en veiligheid.
- Opdracht verstrekken aan de taxateur en proces taxatie opstarten. TBA

Toets Bouwbesluit

- Toets Bouwbesluit kan worden gepland door de receptie. WRIJ neemt dit op met de receptie obv beschikbaarheid van Martin. Er kunnen 12 bungalows per dag ingepland. WRIJ

Streefbeeld

- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls moeten we nog oppakken. GRO bereid dit voor. GRO
- Thema Ruimtelijke Ordening zal gezien de omvang van het onderwerp wat meer tijd kosten, het is verstandig om hier gelijk na de vakantie mee beginnen. TBA
- [J] heeft Ermeloo gemaaid, niet te traceren, wordt nogmaals gemaaid. WRIJ

Informatieverstrekking commissie en werkgroep met gemeente

- Alle verslagen van de overleggen van de commissie met de gemeente zijn gedeeld met de werkgroep. De werkgroep kijkt of er nog vragen zijn, Deze komen via de commissie terug in het overleg. Werkgroep
- De nieuwe deelnemers van de werkgroep ontvangen ook de eerder gemaakte verslagen. [J] ontvangt de mailadressen van alle werkgroepdeelnemers. Cie
- Inmiddels bekend: [J]@gmail.com; [J] [J]@gmail.com

- De werkgroep is op dit moment eigenlijk wat te klein. Een groep van 10-12 personen is geen enkel probleem, ook voor het creëren van een breder draagvark. Er wordt een oproep gedaan voor nieuwe deelnemers, dit meenemen in de eerstvolgende nieuwsbrief. Eventueel kan een aanmeldingsformulier of telefoonnummer bij de Nieuwsbrief. TBA
- Er zijn ook wat aanmeldingen op eigen initiatief. Met deze aanmeldingen zal overleg worden. Werkgroep
- Daarnaast kunnen ook eigenaren door de werkgroep zelf of door de commissie benaderd worden. Cie
- Het periodiek overleg tussen commissie en werkgroep kan zal wat beter gestructureerd worden. Bv. elke maand en eventueel op behoefte. Commissie overlegd hierover met de werkgroep Cie
- Indien daar behoefte aan is de gemeente of VVPD op afroep beschikbaar. Werkgroep
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen. Werkgroep

Betrekken van eigenaren/nieuwsbrief/enquête

- De verslagen van de Commissie met de gemeente zijn al verspreid aan een aantal eigenaren die daar om vroegen. Deze optie zou eigenlijk voor iedereen beschikbaar moeten zijn. Verslagen hoeven niet naar iedereen verspreid te worden, maar diegene die het wenst zou daar wel de beschikking over moeten kunnen krijgen. Ook kunnen dan door eigenaren vragen worden gesteld aan de werkgroep en de Commissie. Deze kunnen al of niet met de gemeente of VVPD worden overlegd. Dit meenemen in de Nieuwsbrief. TBA
- We gaan een Q&A bijhouden op basis van alle vragen die worden gesteld. Beantwoording van vragen zijn vaak voor meerdere eigenaren interessant. We kunnen de Q&A van de themabijeenkomst als basis gebruiken. TBA/Cie
- Werkgroep eventueel laten ook meelezen. Cie
- Format wordt gemaild door [REDACTED] IAS
- Nieuwsbrief verder oppakken met de mensen van communicatie van VVPD en de gemeente, daarna nieuwe concept in dit overleg bespreken. TBA
- Enquête over de algemene voorzieningen toevoegen aan de nieuwsbrief. TBA
- [REDACTED] heeft al meerdere foto's van het park Ermerzand gemaakt, die kunnen worden gebruikt voor de Nieuwsbrief. Foto's worden naar de gemeente gemaild, worden meegegenomen in het concept.
- Nieuwsbrief en enquête ook per post versturen. Gaat via de receptie. Cie

Gelegenheid tot het stellen van vragen door eigenaren

- Er is al een standaard mailadres, gaat kopie naar [REDACTED] @gmail.com. Dit meenemen in de nieuwsbrief TBA
- Het is belangrijk om vragen binnen een redelijke termijn te beantwoorden. [REDACTED] zorgt dat hij kan inloggen iom [REDACTED] WRIJ
- [REDACTED] geeft de werkgroepleden en de commissieleden het wachtwoord door. GKO
- Voor de werkgroep si het puur voor informatiebehoefte met leesstatus. [REDACTED] bewaakt en coördineert opvolging en beantwoording van de vragen-mails. WRIJ

Vragen handhaving

- Onderstaande vragen zijn binnengekomen bij Toezicht & Handhaving van de gemeente over wel/niet handhaven op Ermerzand.
De handhaver voor Ermerzand kreeg van T&H Bouw de vraag hoe de situatie is op Ermerzand, er zijn een drietal casussen waar gehandhaafd moet worden.
 1. Vergunningen gebruikt andere materialen
 2. Bouw groter dan de 100m² toegestaan
 3. Ontbreekt sterke berekening.
- Voorstel van de gemeente is op 1 en 3 te handhaven en bij 2 het nieuwe bestemmingsplan af te wachten. Bij 2; Wel eigenaren informeren dat niet aan de voorwaarden wordt voldaan en dat het niet is toegestaan. De gemeente gaat na het nieuwe bestemmingsplan alsnog toetsen en bepalen of er gehandhaafd wordt. Indien de eigenaar nu doorbouwt is dit volledig op eigen risico. Indien gebouwd wordt volgens de bouwvergunning is er niets aan hand (checken []).
- De werkgroep en cie beraden zich over de maximaal te bouwen m². Voorkeur lijkt om de maximaal 100 m² te handhaven. Gemeente kan hierop voor de huidige bouwwerken voorsorteren. TBA overlegd met [] (Ruimtelijke ordening) en [] (handhaver) TBA

Wvttk

- Nog definitieve keuzes maken voor algemene voorzieningen. Komt terug in ALV. Huidige voorstel van de commissie wordt besproken. Cie
- Nagenoeg alle onderdelen van de collectieve ruimte zijn inmiddels besproken. Denken aan groen, verkeer, wegen, riolering, voorzieningen. Onderwerpen die nog besproken moeten worden zijn belastingen, afval en ruimtelijke ordening

Rondvraag

- [] vraagt CvE bestuur om toestemming om tekeningen te delen.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [] J [] J [] J [] J [] J [] J [] J [] J
 Deels: [] J [] J
 Afw: [] J [] J [] J
 Jc. Werkgroep: [] J [] J [] J [] J
 Jc. overig: -

Taxatie; [] J geeft een toelichting op de taxatiemethodiek

(N.B. Voor de lezer: Let op! Deze aantekeningen gaan over het eerste gesprek met de taxateurs. De getallen zijn niet definitief en kunnen alleen als indicatie en concept worden gezien. Waarschijnlijk zullen deze nog aangepast worden. In de bijeenkomst van 9 december as. zullen de definitieve cijfers worden gepresenteerd door de taxateurs)

- In de taxatie is opgenomen:
 - o Identificatie van de opdrachtgevers
 - o Opdrachtformulering
 - o Wat is de kwalificatie van de deskundige
 - o [] J is registertaxateur
 - o Taxatie is onafhankelijk
 - o Een 2^e taxateur tekent voor een plausibiliteitsverklaring, in deze [] J
 - o Datums beschreven opdracht, ondertekening
 - o Doel van de taxatie
 - o Uitgangspunten bij de taxatie
 - o Verklaringen taxateur
 - o Onderscheid recreatiewoningen zonder een beschikking of met een perceels- en persoonsgebonden beschikking; leidend is het bestemmingsplan op ruimtelijke plannen.
 - o Geldigheid van het rapport; 6 maanden. Waarden worden vastgeklikt in een separate overeenkomst; nog uitzoeken met wie dan de overeenkomst wordt gesloten. VvE, CvE of individuele eigenaar.
- GRO
- Gehanteerde methodiek:
 - o Waarderen grond incl. het recht om daarop te bouwen, dus exclusieve gebruiksrecht wordt meegenomen in de waardering
 - o Er zijn geen referenties aanwezig van vergelijkbare recreatiewoningen met een zo'n klein grondoppervlak
 - o Daarom gekeken naar waardeontwikkelingen op het park van de laatste 5 jaar en die vergeleken met de CBS-index voor wonen voor Drenthe. Er bestaat geen CBS-index voor recreatie.
 - o Waardestijging van vakantiewoningen had in de afgelopen 5 jaar een sterkere waardestijging
 - o Als basis alle transacties opgevraagd van de laatste 20 jaar, waarvan de laatste 5 jaar relevant zijn.
 - o In het verleden zijn al wel woningen verkocht, waarbij (onterecht) al wel van werd uitgegaan dat men er mocht wonen.
 - o Er is rekening gehouden met verbouwingen, aanbouwen, etc. De taxatie wordt uitgevoerd op parkniveau op basis van een kavel van 158 m².
 - o Daarbij is gekeken naar welk deel van de waardestijging toegeschreven kan worden aan de grond. Gemiddeld is dit 30-40%, voor het park is 35% aangehouden.

- Uitgangspunten:
 - o De status van het park blijft onveranderd
 - o 158 m² kavel
 - o 100 m² mag bebouwd worden
 - o Appartementsrecht is buiten beschouwing gelaten
 - o Laatste 5 jaren is de waardestijging sneller gegaan dan de CBS-index
 - o Iedereen heeft al € 10.500,- betaald voor het in gemeenschappelijk eigendom krijgen van de (recreatie)grond.
 - o Bij verkoop:
 - Overdrachtsbelasting is 2% als de nieuwe eigenaar er zelf gaat wonen.
 - Overdrachtsbelasting is 10,4% voor een belegger die het gaat verhuren of bij gebruik als 2^e woning.
 - o Bij het wijzigen van een recreatiwoning naar een reguliere woning wordt (ook die met een perceelsgebondenbeschikking) de financiering voor de nieuwe eigenaar veel makkelijker. Dan is geen inbreng van eigen vermogen nodig van 30%. Voor een woning van € 200.000,- is dit al snel € 60.000,-. Dat betekent dat meer mensen de woning zouden kunnen kopen. Als de afzet naar de markt daarmee toeneemt heeft dit een prijsopdrijvend effect.
 - o In de markt is te zien dat waardes van wel of niet een perceelsgebondenbeschikking naar elkaar toe groeien i.v.m. het speculatieve karakter.
 - o In de grafieken van de taxatie zijn de verkochte bungalows meegenomen die in het kadaster ingeschreven zijn.
 - o De CBS Index in de grafieken is een indicatie.
- Vragen/opmerkingen vanuit de gemeente en Ermerzand:
 - o Waarom is de waardestijging vanaf 2019 genomen en niet vanaf heden?
 - **J** Tot die tijd komen de prijstijgingen van de woningen overeen met de CBS index, vanaf die datum zien we een sterke stijging in de verkoopprijs. Daarbij zien wij een relatie met de start van het programma Vitale Vakantieparken. Nieuwe kopers schatten in dat er gewoond mag worden of zijn bij aankoop van de woning niet goed geïnformeerd. Dat betekent dat een deel van de waardestijging bij een transformatie al wordt opgenomen in de markt. Dat is de reden dat niet kan worden uitgegaan van de huidige waarden, aangezien daar stuk speculatie in zit. Indien de transformatie niet doorgaat, zullen de woningen (met name zonder een beschikking) terugvallen naar recreatiwaarde.
 - o Waarom is niet gekeken naar het waardeverschil tussen een m² recreatiegrond en een m² bouwgrond?
 - **J** Zie het bovenstaande antwoord.
 - o Waarom is bij De Tip de waardestijging voor eigenaren met een beschikking op nul gezet?
 - **J** Wij hebben geen taxatie gemaakt van De Tip en kunnen daarmee die taxatie niet verklaren. Zeer waarschijnlijk zijn daar andere uitgangspunten gehanteerd.
 - o Hoe is het percentage gronddate onderbouwd?
 - **J** deze is vergelijkbaar bij locatieverkoop van recreatieve kavels of bij ontwikkeling van nieuwe recreatiwoningen.

- Als ik de woning na 2019 heb gekocht heb ik toch al een deel van de waardestijging betaald?
 - **J** Dat klopt, alleen is dit een speculatieve waarde, als de transformatie niet doorgaat, zal deze toegevoegde waarde weer wegvalen.
- Bij een transformatie zal het belastingregime omhoog gaan. Is hier rekening mee gehouden en leidt dit tot een waardedaling?
 - **J** Bij de huidige methodiek wordt uitgegaan van een vergelijkbare situatie van het park in de markt. De markt (nieuwe koper) houdt daarbij rekening met het verschil. Daarmee wordt dit niet extra meegenomen in de taxatie.
- Indien de gemeenschappelijke ruimte in het bezit blijft van het park en de eigenaren betalen hiervoor een CvE/VvE bijdrage. Is hier rekening mee gehouden en leidt dit tot een waardedaling?
 - **J** Bij de huidige methodiek wordt uitgegaan van een vergelijkbare situatie van het park in de markt. De markt (nieuwe koper) houdt daarbij rekening met het verschil. Daarmee wordt dit niet extra meegenomen in de taxatie.

De waardestijgingen zijn behoorlijk. Indien eigenaren wel mee willen gaan in de transformatie, maar kunnen het niet betalen. Hoe wordt daarmee omgegaan? Er zijn meerdere financieringsopties:

- De eigenaar betaald in 1 keer, al of niet met een individuele financiering.
- De gemeente geeft de optie van betaling in 36 gelijke maandelijkse termijnen.
- Er kan naar een externe financier worden gezocht voor een financiering met hypothecaire inschrijving.
- Financiering door een collectief van eigenaren die een financiering willen verstrekken met hypothecaire inschrijving, vergelijkbaar met de eerdere aankoop van de grond.
- Maatwerk; de gemeente heeft altijd aangegeven dat voor diegene die wel mee willen in de transformatie, maar het niet kunnen betalen; maatwerk wordt geboden. Dus deze oplossing kan per eigenaar verschillen. Dan vindt een gesprek plaats met Sociaal Domein van de gemeente op basis van alle financiële gegevens van de eigenaar. Dan wordt gezocht naar een individuele oplossing.

Zowel het park als de gemeente willen zich beraden over de uitgangspunten en de methodiek.

Gevraagd wordt aan alle partijen om aanvullende opmerkingen op de taxatie te mailen naar

- J** Daarna:
- **J** zal deze opmerkingen doorspreken met **J**
 - **J** en **J** komen 10 november as. 09.00 uur nogmaals langs voor een 2^e bespreekronde.
 - De taxateurs zullen zelf de uitgangspunten, de methodiek en de waardestijging uitleggen aan de eigenaren op de bijeenkomst van 9 december as. om 10.00 uur.

Opmerking op het vorig verslag:

- Geen

Stedenbouwkundige analyse – aangepaste offerte

- Akkoord met aangepaste offerte. GRO heeft ██████ vast geïnformeerd, formele opdracht volgt. TBA
- Relevante stukken naar DAAD zijn gestuurd: huishoudelijk reglement, statuten, verslagen themabijeenkomsten, analyse huishoudelijk reglement – bestemmingsplan.
- Plattegronden van de woningen met de mogelijke (standaard uitbouwen) is gemaild naar DAAD.

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VvE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. GRO informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. Vraag is uitgezet, onderzoek loopt nog. GRO
- GKO legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning (VvE belangen). GKO
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? Dit moet nog worden opgepakt. Hiervoor wordt een aparte afspraak gemaakt met een jurist. GRO
- Kan 1 perceel recreëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Checken bij GdO hoe dit exact zit. TBA

Toetsing Bouwbesluit

- Momenteel is er, naast de toets, onrust over het in kaart brengen van aan- en verbouwen. Eigenaren kunnen niet overzien welke consequenties dit heeft en dit zorgt voor onrust en irritatie. Eigenaren willen de reden hiervan weten en vragen om aanvullende informatie. TBA zal een reactie maken en die naar de transitiecommissie mailen. TBA
Er zijn nog steeds individuele eigenaren die geen toegang geven tot hun woning. De commissie wijst hen op de consequenties. De toets van het Bouwbesluit is noodzakelijk om de woning om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Door nu mee te doen met de toetsing van de woning kan de eigenaar gebruik maken van het gunstig tarief welke mogelijk is door alle woningen in 1 keer te beoordelen. Op basis van ervaring is bekend dat een individuele toets snel 4 tot 6 keer duurder zijn. Maar of een eigenaar nu meedoet of niet meedoet blijft een individuele keuze van de eigenaar zelf. Momenteel is een groot deel van de woningen al onderzocht en de inspecteur komen geen vreemde zaken tegen. De beide basiswoningen zoals destijds gebouwd, voldoen ook aan het Bouwbesluit 2012. Alleen bij (eigen) verbouwingen komt de inspecteur soms wat vreemde dingen tegen. Vooralsnog is er geen redenen om direct zorgen te maken of de woning door de toetsing komt, tenzij hele rare dingen met de woning zijn gebeurd. De commissie blijft vragen hieromtrent beantwoorden aan eigenaren. WRIJ
- Voorgesteld wordt om na de toetsing nog een inhaalronde te houden met een laatste kans om mee te doen aan de huidige opzet.
- WRIJ heeft vragen van enkele eigenaren beantwoord en doorgezet naar TBA. Deze worden opgenomen in de aanstaande Q&A. TBA

Communicatie met eigenaren

- Diverse eigenaren geven wel aan dat de communicatie naar de achterban na de bouwvakvakantie verbeterd is. We zien ook meer vragen komen in het mailadres van de transitiecommissie. Dit is alleen maar goed. We zullen trachten deze vragen zo goed als mogelijk te beantwoorden en mee te nemen in de Q&A.

Enquête

- Er zijn ca. 60 enquêtes retour gekomen. Sommige helaas anoniem, waardoor een individuele terugkoppeling lastig is. IAS en RHE hebben de enquêtes geïnventariseerd. De uitkomst wordt tijdens de ALV in november gepresenteerd. Cie

Werkgroep

- De werkgroep is groter geworden. Vorige week het 1^e overleg gehad. 15 november is de volgende. De mailadressen van de nieuwe werkgroepleden worden nog doorgegeven i.v.m. het verspreiden van dit verslag. Cie
- Belangrijk is dat de werkgroep weer goed gaat functioneren. Het is de bedoeling dat de regelmatige (maandelijkse) overleggen tussen transitiecommissie en de werkgroep weer worden opgestart. WRIJ/IAS
- De gemeente en VVPD zijn op afroep beschikbaar werkgroep
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen. werkgroep

Q&A

- De Q&A is in concept gedeeld en kan na aanpassing worden verspreid. TBA
- Vraag of de Q&A op een website kan (Veel gestelde vragen). WRIJ

Inloopbijeenkomst 2 november as.

- Iedere vertegenwoordiging zorgt zelf voor een goede notulist om alle vragen te notuleren.
 - Park
 - VVPD
 - Gemeente

Themabijeenkomst 9 december as.

- Hiervoor zal nog een presentatie moeten worden gemaakt door zowel de gemeente als de transitiecommissie. Daarnaast zullen de taxateurs uitleg gaan geven over de waardestijging.
- Uiterlijk eind november nog een uitnodiging sturen met een aangepaste Q&A. TBA

Nieuwsbrief

- De volgende nieuwsbrief zal tussen 2 november en 9 december verstuurd worden. Concept opstellen en bespreken met de transitiecommissie. TBA

Ruimtelijke ordening

- GDO heeft een analyse gemaakt van het huishoudelijk reglement van het park en hoe dit aansluit bij het bestemmingsplan. Deze analyse is besproken. Conclusie: goed dat deze er nu

ligt, zet aan tot nadenken over zaken als: welk gebruik en welke bebouwing is passend bij een woonfunctie (bebouwing, afscheiding van het erf, inrichting tuin, wel/niet bedrijf aan huis), wat kan de gemeente regelen, wat het park zelf. Afgesproken dat deze analyse naast de uitkomst van de stedenbouwkundige analyse van DAAD wordt gelegd. Beide zijn de basis voor het maken van keuzes over alles dat met bouw, gebruik en inrichting te maken heeft en wie waar over gaat.

- Veilligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. GDO overlegd met Harrie Commies. GdO
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar GdO en GRO. TBA
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken. GRO
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. MPR

Wvttk

- Geen

Rondvraag

- Geen

Volgende overleggen:

- 2 november inloopbijeenkomst 19.00 – 21.00 uur op het park
- 10 november:
 - o 09.00 uur beleid afval (met [] en []) en
 - o 10.00 uur bespreken 2^e concept taxatie (met [] en []) en []
 - o 11.00 uur overige punten w.o. evaluatie inloopbijeenkomst en voorbereiding eigenarenbijeenkomst.
- 24 november
 - o 09.00 uur Stedenbouwkundige analyse []
 - o 10.30 uur overige punten w.o. afronden en toezinging aangepaste Q&A naar alle eigenaren
- Zaterdag 9 december
 - o 10.00 uur eigenarenbijeenkomst

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

- Geen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

Afw: [redacted] J (mk)

C.c. overig: eigenaren Ermerzand

Opmerkingen op vorig verslag

- Datum boven het verslag moet 15 maart zijn i.p.v. 1 maart.

Agenda

- Streefbeeld met input van de Cie en VVPD
- Onrust op het park door het nieuwsbericht van RTV Drenthe
- Gebruikelijke agendapunten

Streefbeeld

- [redacted] J heeft een concept memo geschreven over de huidige stand van zaken van het transformatieproces en hoe te komen tot een toekomstbeeld.
- De strekking van die memo is dat het verstandig is om nu eerst op enkele hoofdzaken keuzes te maken. Dat betekent een pas op de plaats wanneer het gaat over detailzaken en nadelen over 'Ermerzand in 2024'.
- Bij die hoofdzaken gaat het zowel om zaken die direct te maken hebben met de transformatie naar permanente bewoning, maar ook om onderwerpen waarover hoe dan ook nagedacht moet worden, omdat het park een zekere leeftijd heeft bereikt en bepaalde voorzieningen onder druk staan.
- Voor het vervolgproces zijn er 3 belangrijke pijlers: Hierover moeten eerst keuzes worden gemaakt, alvorens de details uit te werken:
 - o Het wonen op Ermerzand: de bestaande 158 m² woning en erf of zou dat ook anders/groter kunnen zijn, wat is privéterrein en wat is gemeenschappelijk terrein.
 - o Hoe wordt de gemeenschappelijke ruimte (wegen, groen, ondergrondse infrastructuur) ingericht en beheerd en wie zou dat het beste kunnen doen of daar de eigenaar van kunnen zijn.
 - o Duidelijkheid over de toekomst van de gemeenschappelijke voorzieningen (receptie, kantine, zwembad, ect.).
- De transitiecommissie onderschrijft dat je eerst over deze hoofdonderwerpen keuzes moet maken. Dat vraagt wel dat er 'ruimte' en bereidwilligheid bij CvE/VvE en gemeente moet zijn om hierover na te denken en misschien ook 'heilige huisjes' ter discussie te stellen.
- Afgesproken is dat [redacted] J de concept-memo wat aanpast en dat deze in een gemeenschappelijk overleg met het CvE/VvE-bestuur op 12 april as. om 16.00 uur besproken gaan worden. TBA gooit binnen de gemeente een balletje op.

Mededeling

- Artikel RTV Drenthe Ermerzand over de status van de transformatie:
Het park is eerder ook benaderd door RTV Drenthe en heeft daarbij aangegeven niet te willen reageren voordat het proces van transformatie voor iedereen duidelijk is, dit was ook afgesproken in ons overleg. Het artikel van vorige week was een initiatief van RTV Drenthe en niet van de gemeente. RTV Drenthe heeft de gemeente een aantal vragen gesteld in navolging van het eerdere artikel over de afsprakenbrief van een jaar geleden. De gemeente heeft daarop een aantal vragen beantwoord om onjuiste berichtgeving te voorkomen. De

gemeente heeft echter verzuimd om dit vooraf met het park af te stemmen. Dit was wel beter geweest voor het vertrouwen. Nu is er onnodige onrust ontstaan op het park.

De actiepunten van het vorig overleg zijn niet besproken i.v.m. het gesprek over het toekomstbeeld. Daarom is het vorig verslag met acties onverkort opgenomen in dit verslag.

Juridische vraagstukken

- [J] heeft de opdracht geformuleerd en alle partijen hebben hun opmerkingen gemaakt. Momenteel is hij bezig met de beantwoording van de vragen. [J] wordt gevraagd om met [J] te overleggen welke vergadering hij weer kan aansluiten voor beantwoording. [J]

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie van [J] is doorgezet naar [J] en [J] met het verzoek om een reactie. Nog geen reactie van beide partijen ontvangen. TBA informeert naar stvz. TBA
- Eigenaren vinden percentage van 20% van de vereveningsbijdrage te hoog. Met name in relatie tot de financiering van de aankoop van de grond en het in bezit houden van de algemene voorzieningen. Beide staan inhoudelijk los van elkaar. Het park denkt erover om dit raadsbesluit ter discussie te stellen. TBA geeft aan dat het vereveningspercentage uiteindelijk uitkomt op ca. 4,4% van de totale waardestijging (20% vereveningsbijdrage van 22% grondquote). Zonder een perceelsbegonden beschikking is de totale waardestijging € 109.000,- en de vereveningsbijdrage € 4.800,-. Een vraag aan de Raad kan zowel positief als negatief uitpakken. De Cie zal eerst de raadsbijeenkomst terugkijken en komt volgende keer met een reactie. De link van de raadsvergadering is gemaaid. De commissie geeft aan:
 - o Discussie in de raad was wat hen betreft meer gericht op investeerders.
Gemeente: Het besluit is genomen op basis van compensatie van voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector door het verdwijnen van toeristische en recreatieve voorzieningen door een transformatie. Wel of geen investeerder is van geen enkel belang.
 - o De gemeenteraad heeft een besluit genomen die verder staat van Ermerzand.
Gemeente: Het besluit is inderdaad niet op parkniveau genomen. Het besluit gaat over een algemene bestuurlijke maatregel die geldt voor alle transformaties van vakantieparken in de gemeente. En is daarmee ook van toepassing op Ermerzand.
 - o Het besluit is niet alleen voor het park, maar ook voor de gemeente. Van belang is hoe het park er in de toekomst uit moet zien.
Gemeente: Binnen de gemeente is de toeristische en recreatieve sector de afgelopen jaren sterk verminderd door met name 'wonen' op vakantieparken. De gemeente heeft er voor gekozen om die toeristische en recreatieve sector weer te gaan versterken. Een sterke toeristische en recreatieve sector zorgt voor werkgelegenheid en welzijn voor de inwoners. Dat betekent ook dat momenteel op veel parken wordt gehandhaafd om niet-toegestane bewoning te beëindigen.
- De commissie vindt het onterecht dat de vereening moeten worden betaald als alle openbare ruimte in het bezit blijft van het park.
- De vraag is of de gemeente nog iets kan betekenen voor het park als de wegen, riolering, verlichting, etc bij het park blijft. Dit nemen we verder mee in het vervolgsproces. ntb

- De commissie gaat eerst intern in overleg en komt met een reactie. Een optie is om het gesprek aan te willen gaan met de wethouder. Cie
- TBA geeft aan dat het een gedragen en genomen raadsbesluit betreft.

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit. TBA
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente. TBA

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De laatste Q&A is akkoord en gemaild

Nieuwsbrief

- In het voorjaar zal een nieuwe Nieuwsbrief worden opgesteld. TBA/LDIJ
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- TBA maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] J

Eigenaren

- Algemene voorzieningen. Enquête was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Besturen VvE/CvE gaan eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door DAAD. Willen we in april een besluit voor het vervolg, dan dient dit thema door de besturen goed voorbereid te worden. [redacted] J heeft e.e.a. uitgezocht en zal dit op 30 maart as. presenteren aan de eigenaren. Hierbij is de gemeente en VVPD ook uitgenodigd. Daarnaast zal de CvE dit proces bewaken. Voorstel: CvE maakt advies voor de eigenaren.

Werkgroep

- Voorstel is om ook nieuwe eigenaren nog te benaderen. Uitnodigen voor inloopbijeenkomst 19 april as. Vanzelfsprekend zijn ander eigenaren ook welkom.
- [redacted] J heeft een aantal vragen op de mail gezet, de voorlopige beantwoording door [redacted] J zijn doorgezet naar de deskundige ambtenaar Ruimtelijke Ordening, die de antwoorden nog even zal nalopen. Daarna zal TBA de beantwoording breed verspreiden. TBA
- Aanvullende vragen voor de afdeling belastingen zijn door TBA doorgezet en vanochtend besproken met de afdeling belastingen. De beantwoording wordt meegenomen in een nog te maken document met het belastingregime. TBA
- Verder heeft [redacted] J een aantal parkscenario's van individuele eigenaren beschreven. Aan een ieder de oproep om te beoordelen of deze volledig zijn of mogelijk nog een scenario ontbreekt. Ook deze scenario's worden meegenomen in het document belastingregime.
- Het nieuwe overleg met de werkgroep moet nog worden gepland. Cie

Ruimtelijke ordening en DAAD

- Eerst even verhaal [redacted] J afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken.
- Stedenbouwkundige analyse DAAD is gemaild naar [redacted] J en [redacted] J
- [redacted] J had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent.

- Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. Ntb
- was in principe aanwezig bij het overleg. TBA gaat met zijn vervanger overleggen hoe hij wil worden aangehaakt. TBA

Streefbeeld en transformatieplan

- Dit proces opstarten. wil wel voorstel/uitgangspunten bespreken op 29 maart 09.00 uur. Hij kan een voorstel maken op basis van een paar voorbeelden van andere parken.

Planning

- en TBA maken planning van 2024 na concept streefbeeld

WvttK

- Op dit moment heeft de huidige electracapaciteit ruimte genoeg om uit te breiden, helemaal als zwembad er ook afgaat. De actie is niet voor dit overleg, wordt verder meegenomen binnen het park. Eventueel in de Nieuwsbrief nog meenemen. Eventuele toekomstige laadpalen kunnen consequenties hebben, daar zal dan naar gekeken moeten worden. Verzekeraars geven ook aan dat laadpalen verder van de woning af moeten staan. FMO

Rondvraag

- Geen opmerkingen

Volgende overleggen:

- 12 april 09.00 uur is verplaatst naar 16.00 uur
- 19 april eigenarenbijeenkomst inloopavond. is met uitnodiging bezig
- 26 april 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntB

Ruimtelijke ordening

- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. Ermer Loo kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het Ermer Loo naar GdO en Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. TBA - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. MPR
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. heeft offerte aangevraagd. FMO

Belastingregime

- Er wordt door de gemeente nog een apart document/samenvatting/overzicht gemaakt met de verschillen tussen belastingregime bij wonen en recreatie. TBA

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

Afw: [redacted] J (mk)

C.c. overig: eigenaren Ermerzand

Opmerkingen op vorig verslag

- Datum boven het verslag moet 15 maart zijn i.p.v. 1 maart.

Agenda

- Streefbeeld met input van de Cie en VVPD
- Onrust op het park door het nieuwsbericht van RTV Drenthe
- Gebruikelijke agendapunten

Streefbeeld

- [redacted] J heeft een concept memo geschreven over de huidige stand van zaken van het transformatieproces en hoe te komen tot een toekomstbeeld.
- De strekking van die memo is dat het verstandig is om nu eerst op enkele hoofdzaken keuzes te maken. Dat betekent een pas op de plaats wanneer het gaat over detailzaken en nadelen over 'Ermerzand in 2024'.
- Bij die hoofdzaken gaat het zowel om zaken die direct te maken hebben met de transformatie naar permanente bewoning, maar ook om onderwerpen waarover hoe dan ook nagedacht moet worden, omdat het park een zekere leeftijd heeft bereikt en bepaalde voorzieningen onder druk staan.
- Voor het vervolgproces zijn er 3 belangrijke pijlers: Hierover moeten eerst keuzes worden gemaakt, alvorens de details uit te werken:
 - o Het wonen op Ermerzand: de bestaande 158 m² woning en erf of zou dat ook anders/groter kunnen zijn, wat is privéterrein en wat is gemeenschappelijk terrein.
 - o Hoe wordt de gemeenschappelijke ruimte (wegen, groen, ondergrondse infrastructuur) ingericht en beheerd en wie zou dat het beste kunnen doen of daar de eigenaar van kunnen zijn.
 - o Duidelijkheid over de toekomst van de gemeenschappelijke voorzieningen (receptie, kantine, zwembad, ect.).
- De transitiecommissie onderschrijft dat je eerst over deze hoofdonderwerpen keuzes moet maken. Dat vraagt wel dat er 'ruimte' en bereidwilligheid bij CvE/VvE en gemeente moet zijn om hierover na te denken en misschien ook 'heilige huisjes' ter discussie te stellen.
- Afgesproken is dat [redacted] J de concept-memo wat aanpast en dat deze in een gemeenschappelijk overleg met het CvE/VvE-bestuur op 12 april as. om 16.00 uur besproken gaan worden. TBA gooit binnen de gemeente een balletje op.

Mededeling

- Artikel RTV Drenthe Ermerzand over de status van de transformatie:
Het park is eerder ook benaderd door RTV Drenthe en heeft daarbij aangegeven niet te willen reageren voordat het proces van transformatie voor iedereen duidelijk is, dit was ook afgesproken in ons overleg. Het artikel van vorige week was een initiatief van RTV Drenthe en niet van de gemeente. RTV Drenthe heeft de gemeente een aantal vragen gesteld in navolging van het eerdere artikel over de afsprakenbrief van een jaar geleden. De gemeente heeft daarop een aantal vragen beantwoord om onjuiste berichtgeving te voorkomen. De

gemeente heeft echter verzuimd om dit vooraf met het park af te stemmen. Dit was wel beter geweest voor het vertrouwen. Nu is er onnodige onrust ontstaan op het park.

De actiepunten van het vorig overleg zijn niet besproken i.v.m. het gesprek over het toekomstbeeld. Daarom is het vorig verslag met acties onverkort opgenomen in dit verslag.

Juridische vraagstukken

- [J] heeft de opdracht geformuleerd en alle partijen hebben hun opmerkingen gemaakt. Momenteel is hij bezig met de beantwoording van de vragen. [J] wordt gevraagd om met [J] te overleggen welke vergadering hij weer kan aansluiten voor beantwoording. [J]

Taxatie

- Vragen/second opinion/opmerkingen op de taxatie van [J] is doorgezet naar [J] en [J] met het verzoek om een reactie. Nog geen reactie van beide partijen ontvangen. TBA informeert naar stvz. TBA
- Eigenaren vinden percentage van 20% van de vereveningsbijdrage te hoog. Met name in relatie tot de financiering van de aankoop van de grond en het in bezit houden van de algemene voorzieningen. Beide staan inhoudelijk los van elkaar. Het park denkt erover om dit raadsbesluit ter discussie te stellen. TBA geeft aan dat het vereveningspercentage uiteindelijk uitkomt op ca. 4,4% van de totale waardestijging (20% vereveningsbijdrage van 22% grondquote). Zonder een perceelsbegonden beschikking is de totale waardestijging € 109.000,- en de vereveningsbijdrage € 4.800,-. Een vraag aan de Raad kan zowel positief als negatief uitpakken. De Cie zal eerst de raadsbijeenkomst terugkijken en komt volgende keer met een reactie. De link van de raadsvergadering is gemaaid. De commissie geeft aan:
 - o Discussie in de raad was wat hen betreft meer gericht op investeerders.
Gemeente: Het besluit is genomen op basis van compensatie van voorzieningen in de toeristische en recreatieve sector door het verdwijnen van toeristische en recreatieve voorzieningen door een transformatie. Wel of geen investeerder is van geen enkel belang.
 - o De gemeenteraad heeft een besluit genomen die verder staat van Ermerzand.
Gemeente: Het besluit is inderdaad niet op parkniveau genomen. Het besluit gaat over een algemene bestuurlijke maatregel die geldt voor alle transformaties van vakantieparken in de gemeente. En is daarmee ook van toepassing op Ermerzand.
 - o Het besluit is niet alleen voor het park, maar ook voor de gemeente. Van belang is hoe het park er in de toekomst uit moet zien.
Gemeente: Binnen de gemeente is de toeristische en recreatieve sector de afgelopen jaren sterk verminderd door met name 'wonen' op vakantieparken. De gemeente heeft er voor gekozen om die toeristische en recreatieve sector weer te gaan versterken. Een sterke toeristische en recreatieve sector zorgt voor werkgelegenheid en welzijn voor de inwoners. Dat betekent ook dat momenteel op veel parken wordt gehandhaafd om niet-toegestane bewoning te beëindigen.
- De commissie vindt het onterecht dat de vereening moeten worden betaald als alle openbare ruimte in het bezit blijft van het park.
- De vraag is of de gemeente nog iets kan betekenen voor het park als de wegen, riolering, verlichting, etc bij het park blijft. Dit nemen we verder mee in het vervolgsproces. ntb

- De commissie gaat eerst intern in overleg en komt met een reactie. Een optie is om het gesprek aan te willen gaan met de wethouder. Cie
- TBA geeft aan dat het een gedragen en genomen raadsbesluit betreft.

Toetsing Bouwbesluit

- Er komt nog 1 ronde (laatste kans) met de taxateur van het park, anders komt de inspectie voor eigen rekening. Bij een bestemmingswijziging moet de bungalow voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de gemeente mag dan ook zelf toetsen. TBA vraagt bij Bouwtoezicht hoe dit juridisch zit. TBA
- Thema Bouwbesluit nog een keer uitleggen in de volgende Nieuwsbrief. Concept laten maken door gemeente. TBA

Communicatie met eigenaren

Q&A

- De laatste Q&A is akkoord en gemaild

Nieuwsbrief

- In het voorjaar zal een nieuwe Nieuwsbrief worden opgesteld. TBA/LDIJ
- Wachten op reactie toets BB gemeente, dan nieuwe nieuwsbrief met aanvullingen
- TBA maakt teksten voor volgende nieuwsbrief en gaat hierover in overleg met [redacted] J

Eigenaren

- Algemene voorzieningen. Enquête was niet representatief genoeg, gezien de aantallen (ca. 60 st.). Besturen VvE/CvE gaan eerst zelf in overleg. Daarna besluit met eigenaren en daarna eventuele visualisatie door DAAD. Willen we in april een besluit voor het vervolg, dan dient dit thema door de besturen goed voorbereid te worden. [redacted] J heeft e.e.a. uitgezocht en zal dit op 30 maart as. presenteren aan de eigenaren. Hierbij is de gemeente en VVPD ook uitgenodigd. Daarnaast zal de CvE dit proces bewaken. Voorstel: CvE maakt advies voor de eigenaren.

Werkgroep

- Voorstel is om ook nieuwe eigenaren nog te benaderen. Uitnodigen voor inloopbijeenkomst 19 april as. Vanzelfsprekend zijn ander eigenaren ook welkom.
- [redacted] J heeft een aantal vragen op de mail gezet, de voorlopige beantwoording door [redacted] J zijn doorgezet naar de deskundige ambtenaar Ruimtelijke Ordening, die de antwoorden nog even zal nalopen. Daarna zal TBA de beantwoording breed verspreiden. TBA
- Aanvullende vragen voor de afdeling belastingen zijn door TBA doorgezet en vanochtend besproken met de afdeling belastingen. De beantwoording wordt meegenomen in een nog te maken document met het belastingregime. TBA
- Verder heeft [redacted] J een aantal parkscenario's van individuele eigenaren beschreven. Aan een ieder de oproep om te beoordelen of deze volledig zijn of mogelijk nog een scenario ontbreekt. Ook deze scenario's worden meegenomen in het document belastingregime.
- Het nieuwe overleg met de werkgroep moet nog worden gepland. Cie

Ruimtelijke ordening en DAAD

- Eerst even verhaal [redacted] J afwachten. Daarna dit terugkoppelen naar DAAD en de volgende stappen uitwerken.
- Stedenbouwkundige analyse DAAD is gemaild naar [redacted] J en [redacted] J
- [redacted] J had nog 2 adviesrapporten van de Veiligheidsregio liggen vanuit het verleden. Hij heeft deze gemaild. De rapporten zijn van 2018 en 2020. Dus ook vrij recent.

- Opmerkingen bespreken bij de stedenbouwkundige analyse en het streefbeeld. De geadviseerde 2^e uitvalsweg vanuit het park is niet gewenst. Ntb
- was in principe aanwezig bij het overleg. TBA gaat met zijn vervanger overleggen hoe hij wil worden aangehaakt. TBA

Streefbeeld en transformatieplan

- Dit proces opstarten. wil wel voorstel/uitgangspunten bespreken op 29 maart 09.00 uur. Hij kan een voorstel maken op basis van een paar voorbeelden van andere parken.

Planning

- en TBA maken planning van 2024 na concept streefbeeld

WvttK

- Op dit moment heeft de huidige electracapaciteit ruimte genoeg om uit te breiden, helemaal als zwembad er ook afgaat. De actie is niet voor dit overleg, wordt verder meegenomen binnen het park. Eventueel in de Nieuwsbrief nog meenemen. Eventuele toekomstige laadpalen kunnen consequenties hebben, daar zal dan naar gekeken moeten worden. Verzekeraars geven ook aan dat laadpalen verder van de woning af moeten staan. FMO

Rondvraag

- Geen opmerkingen

Volgende overleggen:

- 12 april 09.00 uur is verplaatst naar 16.00 uur
- 19 april eigenarenbijeenkomst inloopavond. is met uitnodiging bezig
- 26 april 09.00 uur

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Afval

- De beste optie voor het park is: als gemeente perscontainer overneemt en 2 containers er naast zet. De gemeente kijkt momenteel naar de effecten van het gekozen beleid. ntB

Ruimtelijke ordening

- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het naar GdO en Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. TBA - aanhouden
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. Oppakken na de stedenbouwkundige analyse. MPR
- De werkgroep heeft nog gevraagd wat het zou kosten om de wegen naar een hogere kwaliteitsniveau te brengen. heeft offerte aangevraagd. FMO

Belastingregime

- Er wordt door de gemeente nog een apart document/samenvatting/overzicht gemaakt met de verschillen tussen belastingregime bij wonen en recreatie. TBA

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: J J J J J J J**Opm vorig verslag**

- Verslag te laat verspreid

Afsprakenbrief - kostenverhaal

- De gemeente heeft de versie verspreid die besproken is, ipv de gecorrigeerde. Wordt alnog gemaild.
- niet de laatste versie van de afsprakenbrief gemaild. Deze zal alsnog worden gemaild.
J
- Park gaat niet akkoord met punt 15 (voorheen 16) dat de kosten van de verevening bij de belanghebbende liggen
- Punt 16 herformuleren
- De Gemeente zal niet van het **Park** vragen afspraken te maken over zaken waar zij niet over gaat. In die gevallen zullen Park en Gemeente naar bevind van zaken handelen. ZIN ERUIT HALEN!!!

Verevening

- Raadsbesluit met oplegnotitie wordt gemaild.

J**Taxatie**

- Waarover?
- Taxatieleidraad mailen GRO
- Evt adviseur taxatie VVPD

Openbaar gebied

- Kwaliteitskaarten oppakken met huidige deelnemers. Wordt gemaild.
- Vrijdag 30 september 09.00 behandelen kwaliteitskaarten. J, kijkt of mensen aansluiten.
J J, etc.
J
- Lasten om aan te geven of openbare voorzieningen met meerwaarde meegenomen wordt

Belanghebbend bij transformatie

- Een park een plan. Voor de gemeente is transformatie naar wonen geen noodzaak. Recreatie is ook goed. Uitleg proces keuze 2 parken transformeren.
- Onduidelijk hoe de toekomst van de openbare ruimte moet worden gezien.
- Overleg met de betrokkenen van de gemeente
- Niet elke eigenaar zal de verevening kunnen betalen of zal een hypotheek krijgen.
- In bepaalde situaties maatwerk.
- Lastig is dat de grond kortgeleden is overgedragen
- Veel voorzieningen die veel geld kosten.

Voorbereiding overleg met wethouder

- Park wil graag iets verder zijn voor gesprek met de wethouder. Eind okt-begin nov.

Meerwaarde park

- Na behandeling kwaliteitskaarten

Rondvraag

- Als doorgaat komt er dan een overeenkomst? Met park? Met eigenaren? bij ander park 1 overeenkomst met bepaalde artikelen die niet voor iedereen van toepassing is. bv. bepaalde zaken voor de VvE en bepaalde zaken voor de eigenaar.
- Werkgroep vanuit ALV heet Commissie met een ondersteuningswerkgroep ter ondersteuning en klankbord.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J J J J J J J
 [redacted] J , J (deels), J
 Afw: [redacted] J (vak)
 C.c. Werkgroep: [redacted] J J J
 C.c. overig: -

Opmerking op het vorig verslag:

- Een ieder kan zijn opmerkingen nog mailen.

Stedenbouwkundige analyse met DAAD Architecten – [redacted] J

- DAAD licht haar offerte toe. Opmerking park en gemeente: Offerte is aan de hoge kant, waarschijnlijk vragen we te veel en gaat de offerte uit van een optimaal proces. Daarnaast is het proces en tijdslijn te lang en te uitgebreid voor de huidige analyse. Met name fase 1 is nu van belang, de andere fasen zijn meer voor een voorbereiding voor een nieuw bestemmingsplan, maar dat is nu niet aan de orde. [redacted] J past de offerte aan. TBA
- Huishoudelijk reglement en statuten mailen naar DAAD. TBA
- Mailen verslagen themabijeenkomsten naar DAAD. TBA
- Plattegronden van de woningen met de mogelijke (standaard uitbouwen) worden gemaaid naar DAAD. FMO
- De werkgroep en cie beraden zich over de maximaal te bouwen m². Voorkeur lijkt om de maximaal 100 m² te handhaven. Meenemen in de stedenbouwkundige analyse. MPR

Transformatieproces

- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit voor transformatie naar wonen. Vaak is dit voor een VvE 80%. Meeste parken kennen een andere structuur dan Ermerzand. Mogelijk is bij zo'n belangrijk besluit een hoger percentage nodig. Het heeft te maken met een verschil van daden van beheer en daden van beschikking. Wordt nu juridisch uitgezocht hoe dit te interpreteren. GRO informeert hiernaar wat dit betekent voor Ermerzand. GRO
- GKO legt de kwestie ook voor aan de juridische ondersteuning (VvE belangen) die hij kent. GRO stuurt de link van de uitspraak naar GKO. GRO zoekt dit ook verder uit met een jurist, omdat dit op meer parken speelt: wanneer is er meer nodig voor besluiten? GRO
- Daarnaast spelen er nog vragen rondom het gehele besluitvormingsproces. Bv. wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^e deel is van de CvE, 1/260^e deel is van de eigenaar van een bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst VvE? Individuele eigenaar? GRO
- Kan 1 perceel recreëren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Checken bij GdO hoe dit exact zit. TBA
- Besluitvorming zit in alle 4 fasen van het transformatieproces. Deze worden uiteengezet:
- Betreft 4 fasen van de planning:
 - o Fase 1 is de verkenningsfase: Willen we überhaupt gaan onderzoeken of we willen transformeren naar wonen.
Hiervoor is door de transitiecommissie een enquête gehouden onder alle eigenaren, waarvan een grote meerderheid heeft gezegd: Ja, ga maar onderzoeken óf om een keus te kunnen maken wil ik weten hoe het financieel zit. Ook heeft een kleine

minderheid aangegeven niet te willen transformeren. Op basis van deze uitkomst is de transitiecommissie verder in gesprek gegaan met de gemeente en VVPD.

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

- Fase 2 is de onderzoeksfase: het in kaart brengen van alle consequentie (plussen en minnen) als het park gaat transformeren naar wonen. Op dit moment zitten we nog midden in deze fase. Hierbij wordt o.m. gekeken naar:
 - Toets bouwbesluit op de te transformeren woningen
 - Taxatie van de waardeverandering van het park
 - Stedenbouwkundige analyse van het park (wat zijn de kwaliteiten en wat te behouden, verbeteren of afstoten)
 - Gesprekken met deskundigen over bepaalde thema's
 - Openbare ruimte
 - Groen, wegen, riolering, etc.
 - Algemene voorzieningen
 - Etc.
 - Opstellen van een concept transformatieplan (wat wordt anders)
 - Bepalen van welke meerwaarde bij een eventuele bestemmingswijziging
- Fase 3: Is de uitwerkingsfase van een gedragen transformatieplan met o.a. een plan van aanpak, planning, financiële paragraaf, etc. Initiatief hiervoor ligt voor een groot deel bij de eigenaren.
- Fase 4: Uitvoeringsfase bestemmingsplan. Het opstellen van het bestemmingsplan en het doorlopen van de bijbehorende procedure

Toetsing Bouwbesluit

- De uitvoering van de toets van het Bouwbesluit is wat stroef begonnen i.v.m. onvoldoende informatie naar de eigenaren. Na de Nieuwsbrief is dit wel verbeterd. Echter zijn er enkele individuele eigenaren die niet meedoen. De commissie wijst hen op de consequenties. De toets van het Bouwbesluit is noodzakelijk om de woning om te kunnen zetten naar een woonbestemming. Door nu mee te doen met de toetsing van de woning kan de eigenaar gebruik maken van het gunstig tarief welke mogelijk is door alle woningen in 1 keer te beoordelen. Op basis van ervaring is bekend dat een individuele toets snel 4 tot 6 keer duurder zijn. Maar of een eigenaar nu meedoet of niet meedoet blijft een individuele keuze van de eigenaar zelf. Momenteel is een groot deel van de woningen al onderzocht en de inspecteur komen geen vreemde zaken tegen. De beide basiswoningen zoals destijds gebouwd, voldoen ook aan het Bouwbesluit 2012. Alleen bij (eigen) verbouwingen komt de inspecteur soms wat vreemde dingen tegen. Vooralsnog is er geen redenen om direct zorgen te maken of de woning door de toetsing komt, tenzij hele rare dingen met de woning zijn gebeurd. De commissie blijft vragen hieromtrent beantwoorden aan eigenaren. J
- J heeft vragen van enkele eigenaren beantwoord en doorgezet naar TBA. Deze bekijkt of wij die vragen mee kunnen nemen in de aanstaande Q&A. TBA
- De inspecteur werkt nu met bloktijden, dit versoepeld het proces. Daarnaast wordt de inspecteur gevraagd soepeler om te gaan met het ter plekke invullen van andere uitgevallen afspraken. TBA
- De inspecteur wordt gevraagd om een terugkoppeling van de huidige stand van zaken. TBA

Communicatie met eigenaren

- Het bestuur van de CvE is enigszins ontevreden over de communicatie en vraagt om hierin beter meegenomen te worden. JvD pakt dit op, zal het bespreken met het bestuur van de CvE en deze op de hoogte houden. JvD
- LDIJ (met achtervang RHE) zal het bestuur van de VvE op de hoogte houden. LDIJ
- Diverse eigenaren geven wel aan dat de communicatie naar de achterban na de bouwvakvakantie verbeterd is. We zien ook meer vragen komen in het mailadres van de transitiecommissie. Dit is alleen maar goed. We zullen trachten deze vragen zo goed als mogelijk te beantwoorden en mee te nemen in de Q&A.

Enquête

- Vandaag is de sluitingsdatum van de enquête. In de laatste week van september is nog een reminder gestuurd naar alle eigenaren. Er zijn behoorlijk wat enquêtes opgestuurd. Sommige helaas anonym, waardoor een individuele terugkoppeling lastig is. IAS zal de uitkomsten inventariseren. IAS
- Diverse eigenaren geven aan het lastig te vinden om af te wegen hoe om te gaan met de algemene voorzieningen, omdat de benodigde investeringen daarbij ontbreken. Deze spelen zeker wel een rol bij de afweging. Alleen zijn de kosten soms moeilijk vooraf in kaart te brengen, omdat deze sterk afhangen van de uiteindelijke keuze. Op basis van de uitkomsten van de enquête zal daarna een grove inschatting worden gemaakt van de benodigde investeringen. Het bestuur heeft in een eerdere fase al een keer wat voorzichtige bedragen genoemd. Cie
- Nog definitieve keuzes maken voor algemene voorzieningen. Komt terug in ALV. Huidige voorstel van de commissie wordt in combinatie met de enquête besproken met de eigenaren. Cie

Werkgroep

- Helaas kon het laatste overleg met de werkgroep niet doorgaan i.v.m. vakanties en andere verplichtingen. Er wordt een nieuwe afspraak gepland voor 9 oktober 19.00 uur (voor de inloopbijeenkomst) en 26 oktober as. 19.00 uur (voor de themabijeenkomst). Cie
- Er zijn nog geen nieuwe aanmeldingen binnen gekomen voor de werkgroep. De commissie denkt na over wie in de werkgroep zouden kunnen gaan zitten. Daarbij wordt met o.m. gekeken naar de verschillende locaties op het park en bij voorkeur eigenaren die ook kritisch in het proces staan, zodat we zoveel mogelijk vragen kunnen beantwoorden. RHE en IAS pakken de uitvoering van de werkgroep op. RHE/IAS
- Belangrijk is dat de werkgroep weer goed gaat functioneren. Het is de bedoeling dat de regelmatige (maandelijkse) overleggen tussen transitiecommissie en de werkgroep weer worden opgestart. 3
- De gemeente en VVPD zijn op afroep beschikbaar werkgroep
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen. Werkgroep

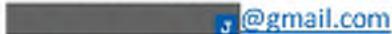
Q&A

- Afgesproken is alle vragen van eigenaren te verzamelen in een Q&A en deze voor de inloopbijeenkomst van 2 november as. te mailen naar alle eigenaren.
- 3 is contactpersoon vanuit de transitiecommissie naar de eigenaren. Meenemen in de volgende Q&A. TBA
- Voor technische vragen over de toets van het Bouwbesluit vanuit de eigenaren kan overlegd worden met FMO. Meenemen in de volgende Q&A. TBA

- Vraag of de Q&A op een website kan (Veel gestelde vragen).

J

Inloopbijeenkomst 2 november as.

- Op 6 oktober as. gaan we een uitnodigingsbrief opstellen voor de inloopbijeenkomst. Doel is het ophalen en waar mogelijk beantwoorden van vragen van eigenaren.
- Iedere vertegenwoordiging zorgt zelf voor een goede notulist om alle vragen te notuleren.
 - o Park
 - o VVPD
 - o Gemeente
- Nog uitnodigingsbrief opstellen voor deze inloopbijeenkomst, waarin ook wordt uitgelegd dat de datum is verschoven.
- Als mensen niet kunnen op 2 november as, kunnen ze hun vragen mailen naar
 @gmail.com

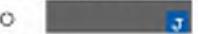
Themabijeenkomst 9 december as.

- Hier voor zal nog een presentatie moeten worden gemaakt door zowel de gemeente als de transitiecommissie.
- Het is niet verstandig geweest om deze bijeenkomst aansluitend op de ALV te plannen. Daarom is uitgeweken naar 9 december as.

Nieuwsbrief

- De volgende nieuwsbrief zal tussen 2 november en 9 december verstuurd worden. Concept opstellen en bespreken met de transitiecommissie. TBA
- Planning actualiseren en bij de volgende nieuwsbrief toevoegen. TBA
- Opnemen dat DAAD een stedenbouwkundige analyse maakt. TBA

Vertegenwoordiging in de diverse overleggen

- In de transitiecommissie zijn aanwezig:
 - o  (voorzitter transitiecommissie en voorzitter van de CvE)
 - o  (lid transitiecommissie)
 - o  (lid transitiecommissie)
 - o  (technisch adviseur transitiecommissie)
 - o  (voorzitster VvE)
 - o  (bestuurslid VvE en vervanger voor LDIJ)
- In de werkgroep zitten op dit moment:
 - o 
 - o 
 - o  (heeft aangegeven te willen stoppen met de werkgroep)
 - o Dat betekent dat er nog diverse eigenaren kunnen deelnemen aan de werkgroep.

Ruitelijke ordening

- GRO heeft een analyse gemaakt van het huishoudelijk reglement van het park en hoe dit aansluit bij het bestemmingsplan. Deze analyse zal worden gemaild en besproken worden in het volgend overleg. GdO
- GRO heeft ook een analyse gemaakt van de statuten. Daar staan geen zaken in die meegenomen moeten worden in het bestemmingsplan.
- Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren.  zou dit oppakken. GdO overlegd met  Commies. GdO
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten.  kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van

- deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het [] naar GdO en GRO. TBA
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken. GRO
 - Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is. MPR

Taxatie

- De gemeente heeft ook namens het park mondeling opdracht gegeven aan Zwanenburg voor de uitvoering van taxatie, dit om geen vertraging op te lopen. Het offertebedrag valt allerzins mee. TBA
- De taxateurs laten bevestigen de gevraagde planning te halen. TBA
- De schriftelijke opdracht dient ook door het park te worden ondertekend. TBA
- Doorgegeven aan Zwanenburg:
 - o De ligging van de bungalow achter de Cie niet bepalend
 - o Uitgangspunt is bungalow maximaal 100 m²
 - o Alle kavels 158 m². (al doorgegeven)
 - o Beantwoorden of een bungalow met een perceelsbeschikking een waardeverandering kent. De beantwoording van deze vraag meenemen in de Q&A.
- Planning opnemen in het verslag. 27 oktober komt taxateur.

Wvttk

- De jurist van de gemeente vragen naar de link van de wet overgangsrecht. TBA

Rondvraag

- GKO volgende keer verhinderd

Volgende overleggen:

- 13 oktober 09.00 uur met analyse reglement (GdO) en belastingen []
- Geen overleg, maar via de mail; 26 oktober (week voor inloopbijeenkomst 2 nov) afronden en toezendend Q&A
- 27 oktober 09.00 uur met Ruimtelijke Ordening (GdO), stedenbouwkundige analyse [] en afval []
- 2 november inloopbijeenkomst 19.00 – 21.00 uur op het park
- 10 november 09.00 uur Evaluatie inloopbijeenkomst en voorbereiding eigenarenbijeenkomst
- 24 november 09.00 uur Afronden en toezendend aangepaste Q&A naar alle eigenaren
- Zaterdag 9 december 10.00 uur eigenarenbijeenkomst

Nog openstaande acties uit het vorige overleggen:

Geen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [J] [J] [J] [J] [J] [J]

Op uitnodiging: [J] (adviseur algemene voorzieningen)

Afwezig mk.: -

Mededelingen

WRIJ: Wat is het effect van de brief van van 29 juni 2023 naar de 2^e kamer?

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/06/29/kamerbrief-over-vervolgaanpak-vakantieparken>

Komt daarmee meer druk op de vakantieparken om te transformeren naar woonwijken?

Minister zit te al een tijd behoorlijk te pushen op meer woningen. Veel provincies en gemeenten hebben slecht zicht op de situatie op de vakantieparken. Daarnaast ontbreekt vaak beleid binnen gemeenten hoe hier mee om te gaan. Drenthe behoort echter bij de provincies die het al wel goed in beeld hebben. De meeste gemeenten binnen de provincie hebben zelfs al een keuze gemaakt over de toekomstige bestemmingen van vakantieparken. In de brief wordt aangegeven dat landelijk 60 parken dienen te wijzigen van recreëren naar wonen. Drenthe heeft alleen al 20 parken hiervoor aangewezen

Ministerie vraagt om goed na te denken welke parken omgezet kunnen worden naar wonen. De gemeenteraad van de gemeente Coevorden heeft de 17 parken binnen haar gemeentegrenzen al besproken en een besluit genomen op toekomstige bestemmingen. Bij de meeste parken wordt de bestemming van recreatie gehandhaafd. Twee parken, te weten Ermerzand en De Tip, mogen zelf onderzoeken of ze willen transformeren naar wonen.

Actie:

- Een ieder leest de brief goed en komt volgende keer op de agenda. is de volgende keer aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.
- Ook het park hierover informeren. Meenemen in de Nieuwsbrief
- Vanaf januari kunnen mensen individueel bestemmingswijziging aan vragen, echter zal dat ook getoetst worden aan de gemeentelijke kaders.
- TBA verspreid de brief.
- VVPD beraad zich over een algemene beschouwing over deze brief. [J]

7e themabijeenkomst – algemene voorzieningen 2

In het kort:

heeft een 2 scenarios uitgewerkt:

- een minimale variant en
- een maximale variant

voor het afstoten of het behouden van de algemene voorzieningen.

Deze beide scenario's en de individuele voorzieningen worden besproken en wordt een advies gemaakt om aan de eigenaren voor te leggen. Voor de individuele voorzieningen wordt alleen de functie van de voorziening besproken en niet het al of handhaven van het object. Wellicht is gewenst

om de functie te behouden, maar kan die wel worden aangepast en afgestemd op de huidige of toekomstige situatie.

Cie

Minimum variant:

- Uitgangspunten op papier (inplakken in verslag)
- Behouden:
 - o Speeltuin
 - o Jeu de boules baan
 - o Gebouwtje voor materieel onderhoud, materiaalberging
- Overig afstoten; eventueel alternatieve voorzieningen weer opzetten (bv. Ruimte voor vergaderingen)
- Vrijkomende gronden kunnen dan weer een andere invulling krijgen (bv. Verkavelen of groen)

Maximum variant:

- Alles opknappen
- Forse investeringen op alles weer op niveau te krijgen (en keuze hoe ga je wat gebruiken)

Beschrijving toekomstscenario's gemeenschappelijke voorzieningen Bungalowpark Ermerzand
(versie 31 mei 2023; opgesteld door  Advies en Beleid)

Toelichting:

In een op 12 mei jl. gehouden overleg met de transformatiegroep is afgesproken dat er een aantal mogelijke toekomstscenario's inzake de nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen wordt beschreven op het moment dat wordt besloten om het bungalowpark een woonfunctie te geven. Hierna zijn de volgende twee scenario's beschreven:

1. een minimumvariant waarbij is uitgegaan dat de CVE vrijwel geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie wil hebben en
2. een maximumvariant waarvoor als uitgangspunt is gehanteerd dat de CVE de nu aanwezige voorzieningen in eigendom, beheer en exploitatie wil houden en deze voorzieningen aan de eisen van deze tijd wil aanpassen.

Uiteraard zijn er tussen deze beide uiterste scenario's vele andere varianten mogelijk en denkbaar. Door de voors en tegens en (praktische) haalbaarheid van de beide scenario's binnen en in het op 30 juni aanstaande geplande overleg met de transformatiegroep te bespreken en keuzes te maken ontstaat(n) vanzelf een (of meerdere) realistische varianten, welke verder uitgewerkt kan (kunnen) worden. Het is van belang dat de transformatiegroep in vermeld overleg aangeeft welke voorzieningen zij minimaal noodzakelijk vindt dat in een behoefte voorziet en bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het park en waarmee het park zich kan onderscheiden van andere vergelijkbare parken. Naast het beschrijven van twee scenario's is per soort voorziening de huidige situatie beschreven en zijn toekomstmogelijkheden aangegeven.

SCENARIO 1 (minimumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt de bestemming en functie wonen.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor de volgende gemeenschappelijke voorzieningen: jeu de boulesbanen en speeltuin.
- * Voor het overige wenst de CVE geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie verdwijnt.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keuken, magazijn en terras) wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette worden gesloopt of krijgen een andere functie.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., worden ontmanteld.
- * De midgetgolfbaan wordt ontmanteld.
- * Het pand Meerhuis wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd voor de volgende functies: materialenberging, kleine mf-ruimte voor het houden van vergaderingen, kantine, jeu de boulesclub, biljarten(?), ontmoeten parkbewoners en openbaar toilet (o.a. voor badgasten).
- * De door sloop vrijkomende gronden verkavelen en in erfpacht geven aan belangstellenden, die er woningen willen realiseren.
- * Indien nodig dienen de jeu de boulesbanen en speeltuin te worden opgeknapt.

SCENARIO 2 (maximumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt woonfunctie.
- * De CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * Alle nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen blijven gehandhaafd, blijven in eigendom van de CVE en deze blijft ook verantwoordelijk voor beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie blijft (eventueel beperkt) in tact.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keuken, magazijn en terras) dient te worden opgeknapt en verduurzaamd.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette dienen deels anders te worden ingericht, opgeknapt en verduurzaamd.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten dient te worden opgeknapt en verduurzaamd.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., dienen te worden opgeknapt.
- * Indien nodig dienen de jeu de boules, speeltuin en midgetgolfbaan te worden opgeknapt.

Beschrijving per soort voorziening

Centrumgebouw

Dit gebouw is van 1975 en bestaat uit een grote zaal met bar, keuken en magazijn. Aan de zijde van het water is een groot buitenterras. Het gebouw is toe aan een flinke opknapbeurt. Er zijn geen energiebesparende maatregelen getroffen. In de grote zaal staat een biljart, die regelmatig door een groepje bewoners wordt gebruikt. Elke vrijdagmiddag komt een aantal bewoners bijeen om elkaar te ontmoeten en spreken. Verder is de voorziening alleen op afspraak in gebruik.

Toekomstmogelijkheden:

Bij handhaving is een upgrading en zijn investeringen in energiebesparende maatregelen nodig. Als wordt besloten tot afstoten kan worden gekozen voor sloop en bebouwing van de vrije grond met wooneenheden. Ook kan worden overwogen het gebouw te verbouwen tot wooneenheden.

Ook wordt genoemd om het gebouw gedeeltelijk te slopen en te herontwikkelen.

Advies functie; alleen functie voor centrumruimte behouden. Ook voor het houden van vergaderingen, kantine jeu de boules, biljarten, etc.

JLO maakt uitgangspuntenlijst met aspecten die hij nodig heeft om een Programma van eisen te kunnen opstellen.

J

Nadenken over wat voor woonwijk wil het park zijn? Maak programma van eisen voor het centrum gebouw. JLO vraagt om een opgave van het aantal m² of het aantal mensen die tegelijk aanwezig moeten kunnen zijn.

Receptieruimte

In deze ruimte wordt momenteel de administratie gedaan. Op twee dagdelen per week wordt de ruimte bemand door een beroepskracht. Bij ombouw van het park naar een woonfunctie is een receptie niet meer nodig. Deze ruimte dient ook als toegang tot voor de vergaderruimte, opslagruimte en materialenberging.

Toekomstmogelijkheden:

Bij handhaving is upgrading en verbouw van deze ruimte nodig. Als wordt gekozen voor afstoten van deze en aanpalende ruimten, zie bij toekomstmogelijkheden centrumgebouw.

Advies functie; deze functie kan afgestoten worden. Wel is nog ruimte nodig voor materieelopslag.

Openbaar toilet

Werd gebruikt bij strandbezoek. Nu dicht door te weinig strandbezoek en te weinig schoonmaak

Advies functie; behouden.

Vergaderruimte

Deze ruimte is naast de receptieruimte gesitueerd. De ruimte wordt vooral gebruikt door de vrijwilligers die met het onderhoud van het park zijn belast.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie; behouden.

Opslagruimte

Deze ruimte is gesitueerd tussen de vergaderruimte en de materialenberging c.q. technische werkruimte. In deze ruimte worden voorraden, nodig voor o.a. het schoonhouden van de opstellen, opgeslagen.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: behouden

Materialenberging c.q. technische werkruimte

Deze ruimte is achter de opslagruimte gesitueerd. In deze ruimte zijn diverse onderhoudsmaterialen opgeborgen. Tevens dient deze ruimte als technische werkruimte.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: behouden, benodigde m² afstemmen in het Programma van eisen van het centrumgebouw.

Postbussenruimte

Deze ruimte is gesitueerd tussen de receptie- en overige ruimten en de wasserette en heeft een open ingang aan de voorkant. In deze ruimten bevinden zich de postbussen voor alle vaste bewoners van het park. Bij ombouw van het park naar een woonfunctie zijn er geen postbussen meer nodig, omdat elke woning dan een eigen postbus krijgt. Deze ruimte is dan dus niet meer nodig.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: voorkeur bij de woning en onderzoeken of het kan

Wasserette

In deze (te) grote ruimte staan momenteel een wasmachine en een wasdroger. Deze apparaten zijn voor algemeen gebruik door parkbewoners. In de loop der jaren wordt steeds minder gebruik van deze apparaten gemaakt. Vrijwel alle (vaste) parkbewoners beschikken over een eigen wasmachine en/of -droger.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: kan afgestoten worden.

Zwembadgebouw (met fitnessvoorziening)

Dit gebouw staat los van het centrumgebouw en bestaat uit twee afzonderlijke zwembaden, een fitnessruimte, een ruimte voor het stallen van maalmachines en toiletten. Fitnessruimte wordt ook weinig gebruikt.

Toekomstmogelijkheden:

Bij handhaving van dit gebouw en de huidige functies zijn forse investeringen nodig om vooral de beide zwembaden aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. In geval van afgestoten kan worden gekozen voor sloep en bebouwing van de vrijkomende grond door wooneenheden. Ook kan worden overwogen om het gebouw te verbouwen tot wooneenheden. Tenslotte kan worden overwogen om het gebouw geschikt te maken voor een aantal voorzieningen, waarvoor de CVE verantwoordelijk blijft houden.

Advies functie: kan afgestoten worden (incl. fitnessruimte)

Meerhuis

Dit gebouw is een groepsverblijf voor maximaal 10 personen. Het verblijf wordt een aantal keren per jaar verhuurd. Het gebouw is recentelijk opgeknapt.

Toekomstmogelijkheden:

Het gebouw kan de huidige functie behouden al ligt dit niet voor de hand bij ombouw van het park tot alleen wonen. Als wordt besloten tot afgestoten kan worden gekozen voor slopen of verbouw tot wooneenheden voor een specifieke doelgroep (bijv. zorg). In geval van sloep kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Advies functie: als beheerderswoning niet nodig. Gebouw andere invulling.

Jeu de boulesbanen

Deze banen zijn gesitueerd tussen het buitenterras van het centrumgebouw en het strand. De banen worden gebruikt door een vereniging, waarvan hoofdzakelijk bewoners van het park lid zijn.

Toekomstmogelijkheden:

De banen kunnen gehandhaafd blijven. Als er voor wordt gekozen de banen te ontmantelen kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Advies functie; behouden. Kan deze naar het Eiland of andere locatie?

Midgetgolfbaan

Het gebruik van deze baan beperkt zich hoofdzakelijk tot de gebruikers van de groepsaccommodatie Meerhuis.

Toekomstmogelijkheden:

De baan kan gehandhaafd blijven of worden ontmanteld. In het laatste geval kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Advies functie; kan afgestoten worden. Denk om asbest

Speeltuin, incl. trapveldje

De speeltuin wordt vooral gebruikt door kinderen van tijdelijke gebruikers van woningen op het park en van bezoekers aan bewoners. Ook kinderen van dagbezoekers aan het strand maken er gebruik van.

Toekomstmogelijkheden:

De speeltuin kan gehandhaafd blijven of worden ontmanteld. In het laatste geval kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Bij het afstoten van de fitnessruimte kan worden overwogen om bij de huidige speeltuin een aantal fitnessapparaten, geschikt voor volwassenen en al of niet voorzien van een overkapping, te plaatsen.

Advies functie; behouden. Wel moderniseren. Gekoppeld blijven aan het strand en met toezicht. In principe op huidige locatie. Eventuele subsidies gaan via de dorpsvereniging.

Tennisbanen

Op het eiland liggen twee tennisbanen met een betonnen toplaag. De banen zijn omsloten door een hoog hekwerk om ballen tegen te houden. De banen worden weinig gebruikt.

Toekomstmogelijkheden:

De banen kunnen gehandhaafd blijven of worden ontmanteld. Bij handhaving is een flinke opknapbeurt nodig.

Advies functie; kan afgestoten worden.

Eiland

Het eiland is via een houten loopbrug vanuit het park bereikbaar. Buiten de tennisbanen zijn er op het eiland geen voorzieningen aanwezig.

Toekomstmogelijkheden:

Het ligt niet voor de hand het eiland een andere of meer functies te geven dan dat het nu heeft.

Advies functie; behouden. Wel heroverweging over gebruik.

Water (3 meter)

Aan de zijde van het park dat grenst aan het water is ca. 3 meter water vanuit de wal eigendom van de CVE. Ter hoogte van het centrumgebouw is een zandstrand waar gezwommen kan worden. Naast parkbewoners en -bezoekers maken in beperkte mate ook dagbezoekers gebruik van het strand.

Toekomstmogelijkheden:

Het ligt niet voor de hand het water een andere of meer functie(s) te geven dan dat het nu heeft.

Advies functie; behouden.

Parkeerterrein

Bij de ingang van het park ligt een parkeerterrein. Dit terrein wordt vooral gebruikt door bezoekers aan het park. Bewoners parkeren hun auto over het algemeen bij hun woning.

Toekomstmogelijkheden:

Het ligt voor de hand om het parkeerterrein te handhaven om te voorkomen dat ook bezoekers hun auto bij de woningen op het park gaan parkeren.

Advies: functie behouden

Taxatie

De kennismaking [] gaat weer niet door in verband met (het ontbreken van) zijn beschikbaarheid. De Cie uit haar zorgen over wat de impact hiervan is op de uit te voeren beschikbaarheid voor de taxatie. Daarop wordt besloten van zijn diensten af te zien. De taxatie zal in opdracht worden gegeven aan Zwanenburg ivm.

Door [] en [] zijn opmerkingen gemaakt op de offerteaanvraag. TBA zal deze bekijken en de aanvraag doormailen naar de Cie.

(N.B. onderstaande rode teksten komen uit het vorig overleg en zijn enigzins aangepast op de actuele situatie, acties kunnen eraf als ze uitgevoerd zijn. Ik zal een deel van deze teksten opnemen in de aangepaste offerteaanvraag voor de taxatie)

Doel en aanleiding taxatie:

- Doel bij keuze makelaar is geen discussie achteraf. [] kan als controlerend taxateur optreden. Zgn. plausibiliteitsverklaring.
- Eerst een concept opstellen met een duidelijke termijn waarbinnen gereageerd kan worden.
- Gaat om waardeverandering van de grond

Opdrachtformulering:

- Zowel gemeente al park geven opdracht, factuuradres is gemeente. Opnemen in de opdrachtverstrekking.
- Gemeente heeft concept offerte aanvraag naar [] en [] gemaild. TBA verwerkt de opmerkingen.
- In aanvraag aantal perceelsbeschikkingen opnemen.
- [] geeft advies over de aanvraag
- VVPD voegt een omschrijving van het proces er aan toe.
- Daarna wordt de offerte aanvraag voor akkoord naar het park gemaild.
- De Cie beoordeelt de offerte en maakt eventuele opmerkingen.
- Na akkoord van het park wordt de aanvraag verzonden naar de taxateur.
- Vanuit gemeente komt een mail met de opdracht naar de taxateur.
- VVPD geeft opdracht aan []
- Gaat om waardering van de grond en niet van de opstal. De grond is in bezit van de CvE Ermerzand

Inventarisatie en informatievergaring:

- Huidig bestemmingsplan op Ruimtelijke plannen. Uitgangspunt: alles blijft hetzelfde, behalve dat je er mag wonen.

- Parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten. Heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond.

Referenties:

- Bungalows met een perceelsbeschikking zullen geen tot nauwelijks waardestijging hebben.
- Woningen met een persoonsbeschikking hebben wel waardeverandering doordat de beschikking niet overdraagbaar is.
- Voor de taxatie wordt gekeken naar de waardeverandering van de grond per perceel en de plussen en minnen van het geheel.
- Alle bungalows staan op 158 m² grond. De rest is wegen, groen, etc. Som bouwgrond Coevorden is bekend.
- Bouwoppervlakte bungalow 100 m².
- Het gemeenschappelijke moet ook worden onderhouden
- Parkbijdrage € 1.638,- per jaar voor CvE. MJOP wordt gemaald naar de gemeente
- Geen parkbijdrage voor VvE.
- Uitgangspunt voor de taxatie: alle algemene voorzieningen en openbare ruimte blijft bij het park.
- Er zijn al eerder rapporten gemaakt waar de taxateur gebruik van kunt maken.
- Gronduitgifte prijs:
 - o Positieve invloed:
 - Verschil in m² prijs bouwgrond en recreatiegrond
 - Waarde van de omliggende ruimte
 - Meer mogelijkheden, bv. Meer bouwmogelijkheden
 - o Negatieve invloed:
 - In eigen bezit zijn van openbare ruimte
 - Effect belastingregime wordt kleiner; Overheid gaat ook 2^e woning hoger belasten. WOZ-waarde kan wel groter worden.

Rapportage:

- Verdeling gelden
 - o Wel/geen perceelsbeschikking
 - o Benoemen situatie waardeverandering persoonsgebonden beschikking, ook is die gelijk aan een reguliere woning, omdat de beschikking niet overdraagbaar is.

Overleg:

- Zowel het park als de gemeente willen graag dat het concept rapport eerst naar [J] gestuurd voor een plausibiliteitsverklaring.
- Daarna wordt het concept rapport gelijk verspreid naar het park en de gemeente.
- /Mailadressen mailen naar taxateur.
- Na verspreiding van het taxatierapport wordt een overleg gepland, waarna een definitief rapport wordt gemaakt.

Overig:

- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows). [J] zoekt dit uit. Kengetallen:
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd?
- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag nog een keer nalopen met [J] Offerte kan nog wat duidelijker.
- WerkCie vraagt [J] ook voor de 30^e uit te nodigen om kennis te maken.

Toets Bouwbesluit:

In de afgelopen week zijn op aanwijs van de 3 referentiewoningen getoetst. De terugkoppeling hierover zal plaatsvinden in het volgende overleg.

Doel en aanleiding:

- Toets gaat met name over veiligheid, ventilatie van de woning.
- Opdrachtverlening: Zowel park en gemeente. Gemeente is factuuradres. Offerte in de opdracht uitsplitsen in fase 1 en 2.
- Opdracht in concept eerst naar het park voor controle.
- Offerte is besproken in ALV. Eerst 3 woningen toetsen en na evaluatie terugkoppelen aan de ALV. Als het resultaat erg meevalt kan een schrijven worden rondgegaan. Daarna pas de overgebleven woningen toetsen.
- Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.

Toets in de woning:

- Geschiedt conform de eerder gemailde checklist.

Overleg en terugkoppeling:

- Van de 3 woningen worden de ingevulde checklisten besproken.
- Nadat alle woningen zijn getoetst wordt een concept evaluatierapport opgesteld.
- Deze wordt besproken met de Commissie, waarna een definitief rapport worden opgesteld

Informeren achterban;

- In de ALV kwamen veel vragen over het proces. Wij moeten samen ons best doen om de achterban zo goed als mogelijk te informeren.
- Verslagen eventueel op de website plaatsen. Beter is eerst een samenvatting te maken.
- Werkgroep meer informeren en klankborden. Overleggen met de werkgroep hoe verder, gezien terugtrekking van sommige deelnemers. Terugkoppelen en sparren is erg lastig i.v.m. afhaken van mensen.

Nieuwsbrieven

- Nieuwsbrieven elk kwartaal; meer gemeenschappelijk opstellen. De gemeente kan ondersteuning geven voor het communicatief goed weergeven van de informatie. Eventueel een samenvatting maken van alle verslagen. Aan het eind opnemen waar vragen kunnen worden gesteld. Allen
- De gemeente heeft de planning aangeleverd van het komende jaar, welke opgenomen kan worden in de Nieuwsbrief. Mochten er vanuit het park nog vragen zijn, kunnen die ook als thema meegenomen worden in de Nieuwsbrief.
- TBA maakt nieuwsbrief met 'dit is onze gedachte' wat vindt u? eventueel digitale enquête en vraag wat zou u er nog bij willen. Enquête als bijlage bij de nieuwsbrief. Enquête alleen naar eigenaren, niet naar huurder. We gaan er vanuit dat eigenaren voor zover van toepassing de huurders informeren.
- Parkeigenaren meer betrekken bij keuzes door digitaal stemmen; bv. Wat wil je behouden?

Transformatieplan en Kwaliteitsimpuls;

- Wij kunnen alvast nadenken over de invulling hiervan. ■ zal in het volgend overleg wat meer duiding geven.

- [J] heeft al opgestelde stukken vanuit het verleden (Ermerloo) naar [] gemaild, [] zet dit door naar [J]
- [J] mailt statuten en huishoudelijk reglement en bouwregels als input en ter voorbereiding op het overleg over Ruimtelijke ordening.

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

Volgend overleg 14 juli as

10.00 uur Belastingen (N.B. LET OP GEWIJZIGD TIJDSTIP)

11.00 uur overig, concept nieuwsbrief bespreken.

Daaropvolgend overleg 28 juli as. (zonder [J] en [J] 09.00 uur!!

Overige thema's

- Water; Proberen op donderdag en kijken wie aanwezig, bv. met [J] (afspraak op donderdagochtend 09.00 uur) i.o.m. Mark Jurriëns
- Ruimtelijke ordening? Na de bouwvak i.o.m. [J] ntb.

1. Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd.
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn.
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is.

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als:
 - Op welke hoogte zitten de armaturen
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?)
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting.
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild.
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild.

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken.

Lijkt erop dat 2 blijven staan. Checken bij []

2. Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan.

ntb

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de CvE/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

J

Tuinen zijn allemaal ingemeten (via satteliet), alleen opgave hoeveel m² erbij is.

3. Openstaande acties overleg verkeer:

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD. (=veiligheidsregio Drenthe)? Oppakken als tekeningen zijn gedigitaliseerd. TBA

Bebouwde kom:

- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom. MPO

Nieuwe situatie:

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met J opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met J ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

4. Openstaande acties overleg wegen:

- Tekeningen worden gedigitaliseerd en verstrekt aan de gemeente. Planning is om dit voor eind van het jaar te doen. FMO

5. Algemene Voorzieningen:

- Nadelen over eventuele herontwikkeling Centrumgebouw - *Multifunctionele zaal met keuken Cie*
- **J** werkt op hoofdlijnen wat ideeën uit voor alle algemene voorzieningen. Daarna vervolgoverleg.

JLO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: 10

Op uitnodiging: 1 (adviseur algemene voorzieningen)

Afwezig mk.: -

Mededelingen

WRIJ: Wat is het effect van de brief van Hugo de Jonge van 29 juni 2023 naar de 2^e kamer?

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/06/29/kamerbrief-over-vervolgaanpak-vakantieparken>

Komt daarmee meer druk op de vakantieparken om te transformeren naar woonwijken?

GRO: Minister zit te al een tijd behoorlijk te pushen op meer woningen. Veel provincies en gemeenten hebben slecht zicht op de situatie op de vakantieparken. Daarnaast ontbreekt vaak beleid binnen gemeenten hoe hier mee om te gaan. Drenthe behoort echter bij de provincies die het al wel goed in beeld hebben. De meeste gemeenten binnen de provincie hebben zelfs al een keuze gemaakt over de toekomstige bestemmingen van vakantieparken. In de brief wordt aangegeven dat landelijk 60 parken dienen te wijzigen van recreëren naar wonen. Drenthe heeft alleen al 20 parken hiervoor aangewezen

TBA: Ministerie vraagt om goed na te denken welke parken omgezet kunnen worden naar wonen. De gemeenteraad van de gemeente Coevorden heeft de 17 parken binnen haar gemeentegrenzen al besproken en een besluit genomen op toekomstige bestemmingen. Bij de meeste parken wordt de bestemming van recreatie gehandhaafd. Twee parken, te weten Ermerzand en De Tip, mogen zelf onderzoeken of ze willen transformeren naar wonen.

Actie:

- Een ieder leest de brief goed en komt volgende keer op de agenda. GRO is de volgende keer aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.
- Ook het park hierover informeren. Meenemen in de Nieuwsbrief TBA
- Vanaf januari kunnen mensen individueel bestemmingswijziging aan vragen, echter zal dat ook getoetst worden aan de gemeentelijke kaders.
- TBA verspreid de brief. TBA
- VVPD beraad zich over een algemene beschouwing over deze brief. GRO

7e themabijeenkomst – algemene voorzieningen 2

In het kort:

JLO heeft een 2 scenarios uitgewerkt:

- een minimale variant en
- een maximale variant

voor het afstoten of het behouden van de algemene voorzieningen.

Deze beide scenario's en de individuele voorzieningen worden besproken en wordt een advies gemaakt om aan de eigenaren voor te leggen. Voor de individuele voorzieningen wordt alleen de functie van de voorziening besproken en niet het al of handhaven van het object. Wellicht is gewenst

om de functie te behouden, maar kan die wel worden aangepast en afgestemd op de huidige of toekomstige situatie.

Cie

Minimum variant:

- Uitgangspunten op papier (inplakken in verslag)
- Behouden:
 - o Speeltuin
 - o Jeu de boules baan
 - o Gebouwtje voor materieel onderhoud, materiaalberging
- Overig afstoten; eventueel alternatieve voorzieningen weer opzetten (bv. Ruimte voor vergaderingen)
- Vrijkomende gronden kunnen dan weer een andere invulling krijgen (bv. Verkavelen of groen)

Maximum variant:

- Alles opknappen
- Forse investeringen op alles weer op niveau te krijgen (en keuze hoe ga je wat gebruiken)

Beschrijving toekomstscenario's gemeenschappelijke voorzieningen Bungalowpark Ermerzand
(versie 31 mei 2023; opgesteld door  Advies en Beleid)

Toelichting:

In een op 12 mei jl. gehouden overleg met de transformatiegroep is afgesproken dat er een aantal mogelijke toekomstscenario's inzake de nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen wordt beschreven op het moment dat wordt besloten om het bungalowpark een woonfunctie te geven. Hierna zijn de volgende twee scenario's beschreven:

1. een minimumvariant waarbij is uitgegaan dat de CVE vrijwel geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie wil hebben en
2. een maximumvariant waarvoor als uitgangspunt is gehanteerd dat de CVE de nu aanwezige voorzieningen in eigendom, beheer en exploitatie wil houden en deze voorzieningen aan de eisen van deze tijd wil aanpassen.

Uiteraard zijn er tussen deze beide uiterste scenario's vele andere varianten mogelijk en denkbaar. Door de voors en tegens en (praktische) haalbaarheid van de beide scenario's binnen en in het op 30 juni aanstaande geplande overleg met de transformatiegroep te bespreken en keuzes te maken ontstaat(n) vanzelf een (of meerdere) realistische varianten, welke verder uitgewerkt kan (kunnen) worden. Het is van belang dat de transformatiegroep in vermeld overleg aangeeft welke voorzieningen zij minimaal noodzakelijk vindt dat in een behoefte voorziet en bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het park en waarmee het park zich kan onderscheiden van andere vergelijkbare parken. Naast het beschrijven van twee scenario's is per soort voorziening de huidige situatie beschreven en zijn toekomstmogelijkheden aangegeven.

SCENARIO 1 (minimumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt de bestemming en functie wonen.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor de volgende gemeenschappelijke voorzieningen: jeu de boulesbanen en speeltuin.
- * Voor het overige wenst de CVE geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie verdwijnt.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keuken, magazijn en terras) wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette worden gesloopt of krijgen een andere functie.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., worden ontmanteld.
- * De midgetgolfbaan wordt ontmanteld.
- * Het pand Meerhuis wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd voor de volgende functies: materialenberging, kleine mf-ruimte voor het houden van vergaderingen, kantine, jeu de boulesclub, biljarten(?), ontmoeten parkbewoners en openbaar toilet (o.a. voor badgasten).
- * De door sloop vrijkomende gronden verkavelen en in erfpacht geven aan belangstellenden, die er woningen willen realiseren.
- * Indien nodig dienen de jeu de boulesbanen en speeltuin te worden opgeknapt.

SCENARIO 2 (maximumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt woonfunctie.
- * De CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * Alle nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen blijven gehandhaafd, blijven in eigendom van de CVE en deze blijft ook verantwoordelijk voor beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie blijft (eventueel beperkt) in tact.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keuken, magazijn en terras) dient te worden opgeknapt en verduurzaamd.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette dienen deels anders te worden ingericht, opgeknapt en verduurzaamd.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten dient te worden opgeknapt en verduurzaamd.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., dienen te worden opgeknapt.
- * Indien nodig dienen de jeu de boules, speeltuin en midgetgolfbaan te worden opgeknapt.

Beschrijving per soort voorziening

Centrumgebouw

Dit gebouw is van 1975 en bestaat uit een grote zaal met bar, keuken en magazijn. Aan de zijde van het water is een groot buitenterras. Het gebouw is toe aan een flinke opknapbeurt. Er zijn geen energiebesparende maatregelen getroffen. In de grote zaal staat een biljart, die regelmatig door een groepje bewoners wordt gebruikt. Elke vrijdagmiddag komt een aantal bewoners bijeen om elkaar te ontmoeten en spreken. Verder is de voorziening alleen op afspraak in gebruik.

Toekomstmogelijkheden:

Bij handhaving is een upgrading en zijn investeringen in energiebesparende maatregelen nodig. Als wordt besloten tot afstoten kan worden gekozen voor sloop en bebouwing van de vrije grond met wooneenheden. Ook kan worden overwogen het gebouw te verbouwen tot wooneenheden.

Ook wordt genoemd om het gebouw gedeeltelijk te slopen en te herontwikkelen.

Advies functie; alleen functie voor centrumruimte behouden. Ook voor het houden van vergaderingen, kantine jeu de boules, biljarten, etc.

JLO maakt uitgangspuntenlijst met aspecten die hij nodig heeft om een Programma van eisen te kunnen opstellen.

Cie

GRO

Nadenken over wat voor woonwijk wil het park zijn? Maak programma van eisen voor het centrum gebouw. JLO vraagt om een opgave van het aantal m² of het aantal mensen die tegelijk aanwezig moeten kunnen zijn.

Receptieruimte

In deze ruimte wordt momenteel de administratie gedaan. Op twee dagdelen per week wordt de ruimte bemand door een beroepskracht. Bij ombouw van het park naar een woonfunctie is een receptie niet meer nodig. Deze ruimte dient ook als toegang tot voor de vergaderruimte, opslagruimte en materialenberging.

Toekomstmogelijkheden:

Bij handhaving is upgrading en verbouw van deze ruimte nodig. Als wordt gekozen voor afstoten van deze en aanpalende ruimten, zie bij toekomstmogelijkheden centrumgebouw.

Advies functie; deze functie kan afgestoten worden. Wel is nog ruimte nodig voor materieelopslag.

Openbaar toilet

Werd gebruikt bij strandbezoek. Nu dicht door te weinig strandbezoek en te weinig schoonmaak

Advies functie; behouden.

Vergaderruimte

Deze ruimte is naast de receptieruimte gesitueerd. De ruimte wordt vooral gebruikt door de vrijwilligers die met het onderhoud van het park zijn belast.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie; behouden.

Opslagruimte

Deze ruimte is gesitueerd tussen de vergaderruimte en de materialenberging c.q. technische werkruimte. In deze ruimte worden voorraden, nodig voor o.a. het schoonhouden van de opstellen, opgeslagen.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: behouden

Materialenberging c.q. technische werkruimte

Deze ruimte is achter de opslagruimte gesitueerd. In deze ruimte zijn diverse onderhoudsmaterialen opgeborgen. Tevens dient deze ruimte als technische werkruimte.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: behouden, benodigde m² afstemmen in het Programma van eisen van het centrumgebouw.

Postbussenruimte

Deze ruimte is gesitueerd tussen de receptie- en overige ruimten en de wasserette en heeft een open ingang aan de voorkant. In deze ruimten bevinden zich de postbussen voor alle vaste bewoners van het park. Bij ombouw van het park naar een woonfunctie zijn er geen postbussen meer nodig, omdat elke woning dan een eigen postbus krijgt. Deze ruimte is dan dus niet meer nodig.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: voorkeur bij de woning en onderzoeken of het kan

Wasserette

In deze (te) grote ruimte staan momenteel een wasmachine en een wasdroger. Deze apparaten zijn voor algemeen gebruik door parkbewoners. In de loop der jaren wordt steeds minder gebruik van deze apparaten gemaakt. Vrijwel alle (vaste) parkbewoners beschikken over een eigen wasmachine en/of -droger.

Toekomstmogelijkheden:

Idem als bij receptieruimte.

Advies functie: kan afgestoten worden.

Zwembadgebouw (met fitnessvoorziening)

Dit gebouw staat los van het centrumgebouw en bestaat uit twee afzonderlijke zwembaden, een fitnessruimte, een ruimte voor het stallen van maalmachines en toiletten. Fitnessruimte wordt ook weinig gebruikt.

Toekomstmogelijkheden:

Bij handhaving van dit gebouw en de huidige functies zijn forse investeringen nodig om vooral de beide zwembaden aan de eisen van deze tijd te laten voldoen. In geval van afgestoten kan worden gekozen voor sloep en bebouwing van de vrijkomende grond door wooneenheden. Ook kan worden overwogen om het gebouw te verbouwen tot wooneenheden. Tenslotte kan worden overwogen om het gebouw geschikt te maken voor een aantal voorzieningen, waarvoor de CVE verantwoordelijk blijft houden.

Advies functie: kan afgestoten worden (incl. fitnessruimte)

Meerhuis

Dit gebouw is een groepsverblijf voor maximaal 10 personen. Het verblijf wordt een aantal keren per jaar verhuurd. Het gebouw is recentelijk opgeknapt.

Toekomstmogelijkheden:

Het gebouw kan de huidige functie behouden al ligt dit niet voor de hand bij ombouw van het park tot alleen wonen. Als wordt besloten tot afgestoten kan worden gekozen voor slopen of verbouw tot wooneenheden voor een specifieke doelgroep (bijv. zorg). In geval van sloep kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Advies functie: als beheerderswoning niet nodig. Gebouw andere invulling.

Jeu de boulesbanen

Deze banen zijn gesitueerd tussen het buitenterras van het centrumgebouw en het strand. De banen worden gebruikt door een vereniging, waarvan hoofdzakelijk bewoners van het park lid zijn.

Toekomstmogelijkheden:

De banen kunnen gehandhaafd blijven. Als er voor wordt gekozen de banen te ontmantelen kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Advies functie; behouden. Kan deze naar het Eiland of andere locatie?

Midgetgolfbaan

Het gebruik van deze baan beperkt zich hoofdzakelijk tot de gebruikers van de groepsaccommodatie Meerhuis.

Toekomstmogelijkheden:

De baan kan gehandhaafd blijven of worden ontmanteld. In het laatste geval kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Advies functie; kan afgestoten worden. Denk om asbest

Speeltuin, incl. trapveldje

De speeltuin wordt vooral gebruikt door kinderen van tijdelijke gebruikers van woningen op het park en van bezoekers aan bewoners. Ook kinderen van dagbezoekers aan het strand maken er gebruik van.

Toekomstmogelijkheden:

De speeltuin kan gehandhaafd blijven of worden ontmanteld. In het laatste geval kan de vrijkomende grond worden betrokken bij herbestemming van andere vrijkomende gronden.

Bij het afstoten van de fitnessruimte kan worden overwogen om bij de huidige speeltuin een aantal fitnessapparaten, geschikt voor volwassenen en al of niet voorzien van een overkapping, te plaatsen.

Advies functie; behouden. Wel moderniseren. Gekoppeld blijven aan het strand en met toezicht. In principe op huidige locatie. Eventuele subsidies gaan via de dorpsvereniging.

Tennisbanen

Op het eiland liggen twee tennisbanen met een betonnen toplaag. De banen zijn omsloten door een hoog hekwerk om ballen tegen te houden. De banen worden weinig gebruikt.

Toekomstmogelijkheden:

De banen kunnen gehandhaafd blijven of worden ontmanteld. Bij handhaving is een flinke opknapbeurt nodig.

Advies functie; kan afgestoten worden.

Eiland

Het eiland is via een houten loopbrug vanuit het park bereikbaar. Buiten de tennisbanen zijn er op het eiland geen voorzieningen aanwezig.

Toekomstmogelijkheden:

Het ligt niet voor de hand het eiland een andere of meer functies te geven dan dat het nu heeft.

Advies functie; behouden. Wel heroverweging over gebruik.

Water (3 meter)

Aan de zijde van het park dat grenst aan het water is ca. 3 meter water vanuit de wal eigendom van de CVE. Ter hoogte van het centrumgebouw is een zandstrand waar gezwommen kan worden. Naast parkbewoners en -bezoekers maken in beperkte mate ook dagbezoekers gebruik van het strand.

Toekomstmogelijkheden:

Het ligt niet voor de hand het water een andere of meer functie(s) te geven dan dat het nu heeft.

Advies functie; behouden.

Parkeerterrein

Bij de ingang van het park ligt een parkeerterrein. Dit terrein wordt vooral gebruikt door bezoekers aan het park. Bewoners parkeren hun auto over het algemeen bij hun woning.

Toekomstmogelijkheden:

Het ligt voor de hand om het parkeerterrein te handhaven om te voorkomen dat ook bezoekers hun auto bij de woningen op het park gaan parkeren.

Advies: functie behouden

Taxatie

De kennismaking [] gaat weer niet door in verband met (het ontbreken van) zijn beschikbaarheid. De Cie uit haar zorgen over wat de impact hiervan is op de uit te voeren beschikbaarheid voor de taxatie. Daarop wordt besloten van zijn diensten af te zien. De taxatie zal in opdracht worden gegeven aan Zwanenburg ivm. TBA

Door GRO en [] zijn opmerkingen gemaakt op de offerteaanvraag. TBA zal deze bekijken en de aanvraag doormailen naar de Cie. TBA

(N.B. onderstaande rode teksten komen uit het vorig overleg en zijn enigzins aangepast op de actuele situatie, acties kunnen eraf als ze uitgevoerd zijn. Ik zal een deel van deze teksten opnemen in de aangepaste offerteaanvraag voor de taxatie)

Doel en aanleiding taxatie:

- Doel bij keuze makelaar is geen discussie achteraf. [] kan als controlerend taxateur optreden. Zgn. plausibiliteitsverklaring. GRO
- Eerst een concept opstellen met een duidelijke termijn waarbinnen gereageerd kan worden.
- Gaat om waardeverandering van de grond

Opdrachtformulering:

- Zowel gemeente al park geven opdracht, factuuradres is gemeente. Opnemen in de opdrachtverstrekking. TBA
- Gemeente heeft concept offerte aanvraag naar [] en GRO gemaild. TBA verwerkt de opmerkingen. TBA
- In aanvraag aantal perceelsbeschikkingen opnemen. TBA
- [] geeft advies over de aanvraag AMU
- VVPD voegt een omschrijving van het proces er aan toe. GRO
- Daarna wordt de offerte aanvraag voor akkoord naar het park gemaild. TBA
- De Cie beoordeeld de offerte en maakt eventuele opmerkingen. Cie
- Na akkoord van het park wordt de aanvraag verzonden naar de taxateur. TBA
- Vanuit gemeente komt een mail met de opdracht naar de taxateur. TBA
- VVPD geeft opdracht aan [] GRO
- Gaat om waardering van de grond en niet van de opstal. De grond is in bezit van de CvE Ermerzand

Inventarisatie en informatievergaring:

- Huidig bestemmingsplan op Ruimtelijke plannen. Uitgangspunt: alles blijft hetzelfde, behalve dat je er mag wonen.

- Parkreglement wordt voor de taxatie buiten beschouwing gelaten. Heeft geen invloed op de waardeverandering van de grond.

Referenties:

- Bungalows met een perceelsbeschikking zullen geen tot nauwelijks waardestijging hebben.
- Woningen met een persoonsbeschikking hebben wel waardeverandering doordat de beschikking niet overdraagbaar is.
- Voor de taxatie wordt gekeken naar de waardeverandering van de grond per perceel en de plussen en minnen van het geheel.
- Alle bungalows staan op 158 m² grond. De rest is wegen, groen, etc. Som bouwgrond Coevorden is bekend.
- Bouwoppervlakte bungalow 100 m².
- Het gemeenschappelijke moet ook worden onderhouden
- Parkbijdrage € 1.638,- per jaar voor CvE. MJOP wordt gemaald naar de gemeente FMO
- Geen parkbijdrage voor VvE.
- Uitgangspunt voor de taxatie: alle algemene voorzieningen en openbare ruimte blijft bij het park.
- Er zijn al eerder rapporten gemaakt waar de taxateur gebruik van kunt maken.
- Gronduitgifte prijs:
 - o Positieve invloed:
 - Verschil in m² prijs bouwgrond en recreatiegrond
 - Waarde van de omliggende ruimte
 - Meer mogelijkheden, bv. Meer bouwmogelijkheden
 - o Negatieve invloed:
 - In eigen bezit zijn van openbare ruimte
 - Effect belastingregime wordt kleiner; Overheid gaat ook 2^e woning hoger belasten. WOZ-waarde kan wel groter worden.

Rapportage:

- Verdeling gelden
 - o Wel/geen perceelsbeschikking
 - o Benoemen situatie waardeverandering persoonsgebonden beschikking, ook is die gelijk aan een reguliere woning, omdat de beschikking niet overdraagbaar is.

Overleg:

- Zowel het park als de gemeente willen graag dat het concept rapport eerst naar [] gestuurd voor een plausibiliteitsverklaring.
- Daarna wordt het concept rapport gelijk verspreid naar het park en de gemeente.
- /Mailadressen mailen naar taxateur. TBA/
- Na verspreiding van het taxatierapport wordt een overleg gepland, waarna een definitief rapport wordt gemaakt.

Overig:

- Wat is de kavel? Bij Ermerzand is de CvE juridisch eigenaar van alle gronden (ook tuinen en onder de bungalows). GRO zoekt dit uit. Kengetallen: GRO
 - ca. 200.000 m² park
 - ca. 30.000 m² grond onder de bungalows (ca. 196 st * 158 m²)
 - Wat te doen met de bungalows die zelf een grotere tuin hebben gecreëerd? Cie
- TBA heeft een voorstel gedaan voor een offerte aanvraag. Aanvraag nog een keer nalopen met GRO. Offerte kan nog wat duidelijker.
- WerkCie vraagt [] ook voor de 30^e uit te nodigen om kennis te maken. TBA

Toets Bouwbesluit:

In de afgelopen week zijn op aanwijs van de 3 referentiewoningen getoetst. De terugkoppeling hierover zal plaatsvinden in het volgende overleg.

Doel en aanleiding:

- Toets gaat met name over veiligheid, ventilatie van de woning.
- Opdrachtverlening: Zowel park en gemeente. Gemeente is factuuradres. Offerte in de opdracht uitsplitsen in fase 1 en 2. TBA
- Opdracht in concept eerst naar het park voor controle. TBA
- Offerte is besproken in ALV. Eerst 3 woningen toetsen en na evaluatie terugkoppelen aan de ALV. Als het resultaat erg meevalt kan een schrijven worden rondgegaan. Daarna pas de overgebleven woningen toetsen.
- Bij het in kaart brengen van alle kosten en opbrengsten voor de eigenaren dient wel elke woning getoetst te worden. Ook een bungalow met een perceelsbeschikking dient hierop getoetst te worden.

Toets in de woning:

- Geschiedt conform de eerder gemailde checklist.

Overleg en terugkoppeling:

- Van de 3 woningen worden de ingevulde checklisten besproken.
- Nadat alle woningen zijn getoetst wordt een concept evaluatierapport opgesteld.
- Deze wordt besproken met de Commissie, waarna een definitief rapport worden opgesteld

Informeren achterban;

- In de ALV kwamen veel vragen over het proces. Wij moeten samen ons best doen om de achterban zo goed als mogelijk te informeren.
- Verslagen eventueel op de website plaatsen. Beter is eerst een samenvatting te maken.
- Werkgroep meer informeren en klankborden. Overleggen met de werkgroep hoe verder, gezien terugtrekking van sommige deelnemers. Terugkoppelen en sparren is erg lastig i.v.m. afhaken van mensen.

Nieuwsbrieven

- Nieuwsbrieven elk kwartaal; meer gemeenschappelijk opstellen. De gemeente kan ondersteuning geven voor het communicatief goed weergeven van de informatie. Eventueel een samenvatting maken van alle verslagen. Aan het eind opnemen waar vragen kunnen worden gesteld. Allen
- De gemeente heeft de planning aangeleverd van het komende jaar, welke opgenomen kan worden in de Nieuwsbrief. Mochten er vanuit het park nog vragen zijn, kunnen die ook als thema meegenomen worden in de Nieuwsbrief. TBA
- TBA maakt nieuwsbrief met 'dit is onze gedachte' wat vindt u? eventueel digitale enquête en vraag wat zou u er nog bij willen. Enquête als bijlage bij de nieuwsbrief. Enquête alleen naar eigenaren, niet naar huurder. We gaan er vanuit dat eigenaren voor zover van toepassing de huurders informeren.
- Parkeigenaren meer betrekken bij keuzes door digitaal stemmen; bv. Wat wil je behouden?

Transformatieplan en Kwaliteitsimpuls;

- Wij kunnen alvast nadenken over de invulling hiervan. GRO zal in het volgend overleg wat meer duiding geven.

- [J] heeft al opgestelde stukken vanuit het verleden (Ermerloo) naar TBA gemaild, TBA zet dit door naar [J] GRO
- [J] mailt statuten en huishoudelijk reglement en bouwregels als input en ter voorbereiding op het overleg over Ruimtelijke ordening. RHE

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

Volgend overleg 14 juli as.

10.00 uur Belastingen (N.B. LET OP GEWIJZIGD TIJDSTIP)

11.00 uur overig, concept nieuwsbrief bespreken.

Daaropvolgend overleg 28 juli as. (zonder [J] en [J] 09.00 uur!!

Overige thema's

- Water; Proberen op donderdag en kijken wie aanwezig, bv. met [J] (afspraak op donderdagochtend 09.00 uur) i.o.m. [J] TBA
- Ruimtelijke ordening? Na de bouwvak i.o.m. [J] ntb.

1. Openstaande acties van het overleg verlichting:

Gegevens:

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. TBA
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De technische dienst van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaild. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is. Cie

Situatie eigendom blijft bij het park:

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Kabels en leidingen:

- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild. Cie
- Park heeft verlichtingscheck laten doen op NEN. Het rapport wordt gemaild. Cie

Verlichting aan de weg naar het park toe:

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling. TBA vraagt KHE naar de stand van zaken. TBA

Lijkt erop dat 2 blijven staan. Checken bij 

2. Openstaande acties van het overleg groen:

Ligging park aan het meer:

- Bepaalde zichtlijnen op tekening aangeven en bewaken. Eventueel meenemen in een eventueel bestemmingsplan. ntb

Tuinen bij bungalows:

De tuinen bij de bungalows zijn in bruikleen. De Parkcommissie geeft hierover advies aan het bestuur van de CvE. Eventueel kan het gebruik van meer dan de toegestane m² tuin recht getrokken worden bij mutaties van eigendom. Makelaars zullen hierover worden aangeschreven. De Parkcommissie is momenteel een globale inventarisatie aan het maken van de tuinen. Naar verwachting zullen alle inspecties voor de zomervakanties zijn afgerond. In principe heeft elke bungalow een tuingebruik van 158 m², welke in de praktijk soms is vergroot door de eigenaar. Indien er bungalows zijn met het gebruik van een grotere tuin, bekijkt het park of hier met de eigenaar nadere afspraken over gemaakt kunnen worden. Eigenaren kunnen, indien mogelijk, uitbreiding aanvragen tot 225 m². Cie

Gemeente en VVPD:

- Het Groenplan zou uitgebreid kunnen worden met een kaart/tekening en illustraties/foto's. Hierop kunnen de waardevolle en beeldbepalende groenelementen, zichtlijnen en dergelijke worden aangeduid. Het kan ook de basis zijn voor (de discussie over) de privatisering van de tuinen en de omvang en de ligging van het groen dat in collectief bezit blijft. Op een kaart kunnen de logische/wenselijke begrenzingen van de tuinen worden ingetekend; het terrein dat dan overblijft blijft in eigendom en beheer van de C/VvE. Dan zal ook duidelijk worden hoe groot die tuinen dan zijn (in ieder geval verschillend van afmetingen, want afhankelijk van de situatie/ligging), waar bestaande tuinen passen in het gewenste beeld, waar nog mogelijkheden voor vergroting van de tuinen zijn en waar bestaande tuinen eigenlijk te groot en/of verkeerd gelegen zijn. Het groenplan met tekening/kaart kan ook de basis vormen voor een onderhouds/beheersplan en eventueel daaruit voortvloeiende handhaving. Tenslotte kan het een doorwerking krijgen als bijlage bij het bestemmingsplan, bijvoorbeeld als Beeldkwaliteitsplan. Dat geeft ook juridische handvatten voor de instandhouding van het groen. Dat laatste moet uiteraard ook terugkomen in het huishoudelijk reglement van de CvE/VvE. Wanneer ook park en gemeente een bijdrage/inspanning leveren is vanuit VVP Drenthe een bijdrage mogelijk voor het opstellen van zo'n kaart/tekening. De inmeting die nu wordt uitgevoerd kan daar goed bij worden gebruikt.

Cie/GRO

Tuinen zijn allemaal ingemeten (via satteliet), alleen opgave hoeveel m² erbij is.

3. Openstaande acties overleg verkeer:

Verantwoordelijkheid, aansprakelijkheid en veiligheid:

- Is er een mogelijk dat de hulpdiensten de bestaande situatie checken? bv. is nummering van huisjes logisch en vindbaar voor hulpdiensten? Vragen aan afdeling vergunningen, gegevens VRD. (=veiligheidsregio Drenthe)? Oppakken als tekeningen zijn gedigitaliseerd. TBA

Bebouwde kom:

- MPO kijkt of er binnen de gemeente een grenskaart is van de bebouwde kom. MPO

Nieuwe situatie:

- Voor verlichting zou het beter zijn dat het park binnen de bebouwde kom ligt. Echter heeft dit vele consequenties, gaan we met [] opnemen als hij in het overleg aanschuift. ntb
- Hoe kijkt de gemeente tegen de huidige situatie van het park aan? En waar zouden ze kunnen adviseren? Als de bestemming wijzigt, dan wordt er door gemeente wel naar gekeken, bv. naar de beoogde inrichting in combinatie met welke gebruikers, etc. MPO wil wel een keer kijken hoe hij generiek naar het plan kijkt. Hiervoor zal hij ook naar de bestaande situatie van het park kijken. MPO

Overige punten:

- Hoeveel afstanden moet tussen woningen? En wijzigt dit bij een bestemmingswijziging? ov met [] ntb
- Afval wordt door het park geregeld, centraal bij entree.

4. Openstaande acties overleg wegen:

- Tekeningen worden gedigitaliseerd en verstrekt aan de gemeente. Planning is om dit voor eind van het jaar te doen. FMO

5. Algemene Voorzieningen:

- Nadelen over eventuele herontwikkeling Centrumgebouw - *Multifunctionele zaal met keuken Cie*
- JLO werkt op hoofdlijnen wat ideeën uit voor alle algemene voorzieningen. Daarna vervolgoverleg.

JLO

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Gesprekken: goed op weg. Aanstaande over eind oef '21
ALV dragen niet rechter na oef code

Prijs vergadering? welke thema bijeenkomst.

Commissie opperlicht = werkgroep transitie

Meerderheid wil zelf vertegenwoordigd zijn = prima

4 pers aangemeld

Berkum wil groep wat groter

ophanik geen 100%

Zoeken er nog meer mensen, eraf in i ebay

- Hoe gaan we opzetten
- Wat gaan we doen
- Bewoners benaderen met vraag
- Zoek woordvoerder

Wel voorbereidend:

- al mailadres gefaciliteerd

nav-mail: ga je organiseren

begin vlg wh. meeting

We moeten wel voorbereidingen maken

Voorstel: vergadering dicht op en avond BVO | ma x v avond 19³⁰

ma	x	v
di		
wo	v	
do	v	

5-6 personen

progr. team

Hannie

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: J J J J J J J**1e themabijeenkomst kwaliteitskaarten openbaar gebied: Verlichting inclusief kabels en leidingen.****Verlichting****Gegevens:**

- Er is een situatietekening waar de kabels en leidingen op staan inclusief de locatie van de verlichtingsmasten. Cie (De transformatiecommissie) gaat vragen aan de beheerder van de gegevens van het park, welke tekeningen digitaal hieromtrent beschikbaar zijn. Indien deze tekeningen alleen op papier beschikbaar zijn, zullen ze worden gedigitaliseerd. Cie
- Niet elke lichtmast heeft dezelfde ouderdom. De onderhoudsman van het park geeft aan dat onlangs enkele lichtmasten zijn vernieuwd. De specificatie van alle lichtmasten wordt gemaaid. Cie
- TBA kijkt welke gegevens er nog in het gemeentearchief beschikbaar zijn. TBA
- Mochten er tekeningen zijn, moet wel gecheckt worden of het ook zo uitgevoerd is.
- Mochten er geen tekeningen beschikbaar zijn is deze wel nodig voor een goede afweging in het proces over de eigendom bij een bestemmingswijziging.
- Onduidelijk is of er een Fagetkastje (soort van stoppenkastje) in de lichtmast zit. De onderhoudsman van de verlichting geeft aan dat deze aanwezig zijn, aangezien deze onlangs nog voor enkele lichtmasten zijn vervangen.

Huidige situatie Ermerzand:

- Over sommige plaatsen wordt op het park geklaagd over te weinig licht en wordt verzocht om het bijplaatsen van lichtmasten.
- Het park denkt na over het eventueel toepassen van bewegingsmelders op donkere plekken.

Gemeentelijke kaders:

- Er is een normering voor openbare verlichting. J (beleidsmedewerker gemeente) is bezig met het schrijven nieuw beleid voor de gemeente, waarbij de gemeente minimaal 30% onder de geldende norm gaat zitten. Uitgangspunt daarbij is: donkere waar het kan en licht waar het moet, dit i.v.m. het verminderen van lichtvervuiling voor flora en fauna. Lichtmasten zijn eventueel inwisselbaar. Dit houdt in, dat op donkere locaties lichtmasten bijgeplaatst kunnen worden en op andere locaties zouden mogelijk lichtmasten weggehaald kunnen worden. Voor een park zou de norm van verlichting lager kunnen liggen dan een reguliere woonwijk.

Opties:**Situatie eigendom blijft bij het park:**

- De gemeente zal dan vanuit haar deskundigheid kijken de verlichting op het park en met een vrijblijvend advies komen. Daarvoor moeten gegevens aangeleverd worden als: KHE
 - Op welke hoogte zitten de armaturen Cie
 - Sterkte van de lichtbron (foto van doosje van de lamp?) Cie
 - De lichtkleur (Kelvin) van de verlichting. Cie
 - Onderlinge afstand en maatvoering van de lichtmasten Cie

Situatie overdracht eigendom naar de gemeente:

- Als het eigendom naar gemeente gaat, moeten zowel de lichtmasten als de kabels en leidingen vervangen worden gezien de huidige leeftijd van het materiaal en de huidige veiligheidsnormen. Het

oude netwerk dient dan door het park verwijderd te worden. Het nieuwe netwerk moet dan door de nutsbedrijven worden aangelegd. Voor deze situatie zou elke bungalow zelf de aansluitkosten moeten betalen voor een nieuwe aansluiting. Voordeel is dat de verlichting geschakeld wordt via de netbeheerder (Enexis) en de energiekosten komen dan voor rekening van de gemeente.

- Overdracht van de verlichting naar de gemeente is alleen mogelijk bij een totale overdracht van berm, wegen, riolering, etc., waarbij ook een duidelijke afbakening moet zijn van eigendommen gemeente en park en/of eigenaren.
- Algemene voorzieningen en/of private eigendommen als speeltuin en jeu de boule baan komen niet rechtstreeks op het net, maar moeten worden voorzien van een meter.
- Kosten voor de nieuwe verlichting is ongeveer € 1.500,- per lichtmast excl. het verwijderen van de oude kabel, masten en armaturen.

Voordeel voor de eigenaren:

- Energiekosten zijn voor de gemeente
- Onderhoudskosten zijn voor de gemeente

Nadeel voor de eigenaren:

- Hoge kosten voor het verwijderen en aanbrengen van de verlichting

Kabels en leidingen

Algemeen:

- In de bermen van het park ligt een netwerk voor Elektra, gas, water, data en telefoon
- Elke bungalow heeft een eigen 'slimme' meter. Voor water is nog een centrale meterkast bij het begin van het park.
- Kabels en leidingen liggen in principe in het openbaar gebied van het park, echter is alle grond openbaar. Voor de tuinen geldt een gebruiksrecht.
- Bij overdracht naar de gemeente wordt wel een berm geëist voor kabels en leidingen.
- Er is door het park een KLIC-melding gedaan. Deze gegevens worden gemaild.

Cie

Elektra:

- Park heeft check laten doen op NEN 3140 (waar inspectie aan moet voldoen). Hier is een rapport van opgesteld. Nog even checken of NEN-nr klopt (NEN 3140 Keuringsnorm voor elektrische arbeidsmiddelen). NEN 1010 gaat over Veiligheidsbepalingen voor laagspanningsinstallaties (voorschriften installaties). Het rapport wordt gemaild.
- Onderhoud geeft dat er (in een gedeelte) LED verlichting in het asfalt zit.

Cie

Gas:

- Aftakkingen zijn van een kleiner formaat
- Leidingwerk is van koper

Water:

- Waterleidingen zijn van kunststof of tyleen
- Met WMD overleggen of bij een transformatie de eis wordt gesteld om elke woning separaat aan te sluiten met eigen watermeter.

Data:

- geen nadere bijzonderheden

Telefoon:

- geen nadere bijzonderheden

Verlichting aan de weg naar het park toe

- Hier staan nu 2 lichtmasten en de gemeente wil deze terugbrengen naar 1 lichtmast gezien het te hanteren beleid. Het park en dorpsbelangen zijn niet blij met het verwijderen van lichtmasten. De gemeente begrijpt het belang, echter hebben ze ook te maken met de terugdringing van de lichtvervuiling.

W.v.t.t.k.

- Bij de bewonersbijeenkomst is verzocht om een themavergadering omtrent het onderwerp en de voortgang van de eventuele transformatie. De Cie gaat kijken hoe de achterban in dit proces kan worden geïnformeerd en meegenomen. Cie
- Toets Bouwbesluit; De offerte van de toets van het Bouwbesluit is gemaild. De Cie buigt zich over de offerte, waarbij:
 - Bij het doorgaan van de transformatie zijn deze kosten voor het park en worden ze meegenomen in het kostenverhaal (overzicht kosten en opbrengsten)
 - Bij het niet doorgaan van de transformatie worden deze kosten betaald door de gemeente. De gemeente zal na uitvoering van de toets deze ook voorfinancieren.
- Taxatie;
 - Door het park wordt makelaar [REDACTED] toegevoegd aan de short list. TBA mailt de andere 2 makelaars door. TBA
 - N.B. Andere twee makelaars zijn [REDACTED] (taxatie gemaakt voor De Tip) en [REDACTED] te Hoogeveen. Beide makelaars hebben eerder taxaties gemaakt voor transformaties
 - De Cie zal de definitieve keus maken welke makelaar(s) wordt/worden aangevraagd. Cie
 - TBA zal een voorstel doen voor een offerte aanvraag. TBA

Volgende overleggen: locatie park Ermerzand

- 23 maart 14.00 uur - thema groen - [REDACTED]
- 6 april 14.00 - wegen en riolering
- 21 april 09.00 uur - wegen en riolering

Voorstel vervolgdata:

- 12 mei 09.00 uur (week verschoven i.v.m. meivakantie)
- 26 mei 09.00 uur
- 9 juni 09.00 uur
- 23 juni 09.00 uur

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: [] (werkgroep)

Ermerzand), [] (gemeente Coevorden), [] (VVV
Drenthe)

Mededelingen en algemeen

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

Opmerkingen op het bijgaande verslag van de kwaliteitskaarten

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

Afstemming 'regels' park en bestemmingsplan en verkaveling

- De erfpaacht loopt af op 1 januari 2023. Daarna niet de bedoeling om te verkavelen.
- Er komt een nieuwe VvE met een nieuw huishoudelijk Reglement. De werkgroep heeft wat zorg om alles 'los' te laten.
- In de ALV is een werkgroep tuinen ingesteld om alles te inventariseren en zo nodig te actualiseren/verrekenen.

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

Ondertekening afsprakenbrief

- Bij voorkeur ondertekening in het gesprek met de wethouder. J probeert dit te organiseren. De brief wordt afgedrukt op briefpapier van de gemeente, met het logo van het park erop. Verspreiding van de brief onder de eigenaren op het park na ondertekening, aan fein de werkgroep nadat heeft a betreff een indertie a betreff

Opstarten taxatie, bouwbesluittoets, meerwaarde, etc.

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

Wat verder ter tafel komt/ Rondvraag

- Volgende afspraak 16 december 10.30 uur in het Meerhuis
- Voor de thematische besprekking zal J een rooster maken. In beginsel tweewekelijks, vanaf 13 januari 2023.

N.B. Nielmann
Scholte
appt Primo Heurden

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

[redacted] J

Afw: [redacted] J (vak)

C.c. Werkgroep: [redacted] J [redacted] J [redacted] J [redacted] J

C.c. overig: -

Stedenbouwkundige analyse met [redacted] – [redacted] J

- Stedenbouwkundige analyse: thema's hierbij zijn:
 - o wat zijn de kwaliteiten van het park,
 - o wat is de ruimtelijke kwaliteit,
 - o erfgrenzen,
 - o zichtlijnen,
 - o wat behouden,
 - o wat vervallen,
 - o wat aanpassen en verbeteren,
 - o toegankelijkheid,
 - o veiligheid,
 - o wat wil je beheersbaar houden,
 - o etc.
- De Stedenbouwkundige analyse moet een opstap worden naar het nieuwe omgevingsplan en een mogelijke beeldkwaliteitsplan.
- Huishoudelijk reglement en statuten mailen naar [redacted]. TBA
- Mailen verslagen themabijeenkomsten naar [redacted]. TBA
- Vraag aan [redacted] om offerte te maken en deze uiterlijk 27 september as. te mailen. MPR
- In offerte meenemen: Situatietekening maken van het gehele park met de gebruiksgrenzen. De gebruikte tuinen zijn voorheen al ingemeten worden gemaaid naar [redacted] om aan te geven waar verbeteringen mogelijk zijn. FMO
- Het bouwvlak van de bungalows was oorspronkelijk 58 m², dit is in de loop der tijden vergroot naar 80 en 100 m².
- Plattegronden van de woningen met de mogelijke (standaard uitbouwen) worden gemaaid naar [redacted] FMO

Evaluatie gesprek met [redacted]

- Iedereen heeft een goede indruk en een positief gevoel gekregen van [redacted] en het vertrouwen dat zij in staat moeten zijn om de vraag van het park uit te werken.

Opmerking op het vorig verslag:

- Definitie bestemmingsplan is niet correct, graag aanpassen

Vragen vanuit de eigenaren: Opstellen van een Q&A

TBA

- Afgesproken is alle vragen van eigenaren te verzamelen in een Q&A en deze voor de inloopbijeenkomst van 12 oktober as. te mailen naar alle eigenaren.
- Wie is besluitvormend voor wel of geen bestemmingswijziging? Het gehele terrein bevat 1 kavel met gemeenschappelijk eigendom. CvE is voor 25% eigenaar, de eigenaren voor de resterende 75%. 65/260^o deel is van de CvE, 1/260^o deel is van de eigenaar van een

bungalow. Het park kent nu een structuur van appartementsrecht. CvE bestuur? ALV-bijeenkomst.

- Kan 1 perceel recreeren op de totale kavel? Ja, op objectniveau. Vragen aan [J] hoe het exact zit. TBA
- Enquête is verspreid zonder overleg met VvE. De transitiecommissie vertegenwoordigt de eigenaren van de VvE en niet het bestuur. Afgesproken om bij de inventarisatie en evaluatie van de uitkomsten het bestuur hierover te informeren. JvD
- Het is onduidelijk welke meerderheid nodig is bij een besluit. Vaak is dit voor een VvE 80%. GRO zoekt dit uit. GRO

Toetsing Bouwbesluit

- De Commissie heeft een aantal reacties ontvangen van eigenaren en de vragen beantwoord. WRIJ/TBA
- Ook in de Nieuwsbrief zijn een groot deel van de vragen beantwoord. TBA
- WRIJ stuurt de gestelde vragen door, zodat deze in de Q&A opgenomen kunnen worden. WRIJ/TBA
- WRIJ is contactpersoon naar de eigenaren. Meenemen in de Q&A TBA
- 12 oktober as. voorbereiden met [J] TBA
- Vraag of Q&A op een website kan (Veel gestelde vragen) WRIJ
- Afgesproken met de deskundige om in bloktijden te werken. Doorgeven aan de receptie voor de planning. TBA
- Voor vragen vanuit de eigenaren kan overleg worden met FMO.

Communicatie met eigenaren

- De nieuwsbrief zag er heel goed uit. Ook positieve reacties van eigenaren. Complimenten doorgeven aan de uitwerker. TBA
- Er zijn nog maar een paar enquêtes ingevuld. WRIJ zal eigenaren vragen om de enquête in te vullen. WRIJ
- Vanuit de Cie zal in de laatste week van september een reminder worden verstuurd voor het invullen van de enquête. Cie
- Helaas kon het laatste overleg met de werkgroep niet doorgaan ivm vakanties en andere verplichtingen. Er wordt een nieuwe afspraak gepland voor 9 oktober 19.00 uur (voor de inloopbijeenkomst) en 26 oktober as. 19.00 uur (voor de themabijeenkomst). Cie
- Er zijn nog geen nieuwe aanmeldingen binnen gekomen voor de werkgroep.

Ruitelijke ordening

- TBA overlegd met [J] Commies. Veiligheidsregio Assen maakt geen afspraak met particulieren. [J] zou dit oppakken. TBA

Taxatie

- De gemeente heeft ook namens het park mondeling opdracht gegeven aan [J] voor de uitvoering van taxatie, dit om geen vertraging op te lopen. Het bedrag valt allerzins mee.
- De taxateurs bevestigen de gevraagde planning te kunnen halen.
- De schriftelijke opdracht dient ook door het park te worden ondertekend. TBA
- Nog doorgeven aan [J]
 - o De ligging van de bungalow acht de Cie niet bepalend
 - o Uitgangspunt is bungalow maximaal 100 m²
 - o Alle kavels 158 m². (al doorgegeven)

- Beantwoorden of een bungalow met een perceelsbeschikking een waardeverandering kent. De beantwoording van deze vraag meenemen in de Q&A.

Vragen handhaving

- Onderstaande vragen zijn binnengekomen bij Toezicht & Handhaving van de gemeente over wel/niet handhaven op Ermerzand.
De handhaver voor Ermerzand kreeg van T&H Bouw de vraag hoe de situatie is op Ermerzand, er zijn een drietal casussen waar gehandhaafd moet worden.
 1. Vergunningen gebruikt andere materialen
 2. Bouw groter dan de 100m² toegestaan.
 3. Ontbreekt sterke berekening.
- De gemeente zal op al deze punten blijven handhaven.
- De werkgroep en cie beraden zich over de maximaal te bouwen m². Voorkeur lijkt om de maximaal 100 m² te handhaven. Meeenemen in de stedenbouwkundige analyse. MPR

Wvttk

- Geen bijzonderheden

Rondvraag

- De jurist van de gemeente vragen naar de link van de wet overgangsrecht. TBA

Volgend overleg:

- 29 september 09.00 uur GRO met belastingen (Fransisca de Boer uitnodiging)
- 6 oktober 13.00 voorbereiding inloopbijeenkomst van 12-10
- 12 oktober inloopbijeenkomst 19.00 – 21.00 uur op het park
- 13 oktober 09.00 uur met analyse reglement [J] en statuten en afval [J] TBA
- 27 oktober 09.00 uur met [J] (RO) en eventueel stedenbouwkundige analyse
- 10 november 09.00 uur Voorbereiding eigenarenbijeenkomst
- Zaterdag 18 november eigenarenbijeenkomst (i.c.m. de al geplande reguliere ALV van de VvE)
- 24 november 09.00 uur evaluatie eigenarenbijeenkomst
- Nog inplannen: overleg taxatie (voor 18 november)

Nog openstaande acties uit het vorig overleg:

Communicatie

- De volgende nieuwsbrief komt eind oktober met terugkoppeling van de inloopbijeenkomst
- Op 18 november vindt een themabijeenkomst plaats voor alle eigenaren, om hen bij te praten over de stand van zaken en gelegenheid te geven om alle vragen te kunnen stellen
- Ook een nieuwsbrief in december terugkoppeling van de themabijeenkomst.
- Bijeenkomst van de Commissie met alle eigenaren eind dit jaar of begin volgend jaar.
(ledenvergadering)
- Het periodiek overleg tussen commissie en werkgroep kan zal wat beter gestructureerd worden. Bv. elke maand en eventueel op behoefte. Commissie overlegd hierover met de werkgroep
- Indien daar behoefte aan is de gemeente of VVPD op afroep beschikbaar. TBA wordt uitgenodigd om bij de werkgroepbijeenkomst van 7 september 19.00 uur aan te sluiten.
- Van de bijeenkomsten van de werkgroep al of niet met de commissie wordt verslagen gemaakt en gedeeld met eigenaren. Hoeft niet van de inhoud, dat staat al in de verslagen van de commissie, maar wel goed om de aanvullende vragen van de werkgroep vast te leggen.

Werkgroep

Ruimtelijke ordening

- **J** zal het Huishoudelijk en de staturen analyseren en aangeven waar de verschillen zitten met het huidige bestemmingsplan.
- VVPD en de gemeente bieden aan om de kosten door 3 te delen. Alle betrokkenen overleggen met hun achterban en vragen een akkoord. Daarnaast overlegd TBA binnen de gemeente of het deel van het park kan worden voorgefinancierd en later kan worden meegenomen in het kostenverhaal bij een definitieve bestemmingswijziging.
- Een eventuele bestemmingswijziging moet ook een meerwaarde/kwaliteitsimpuls bevatten. **J** kan meegenomen worden met de stedenbouwkundige analyse in het kader van deze meerwaarde/kwaliteitsimpuls. De gemeente heeft sinds 2 maanden een woon/zorg visie. TBA mailt Het **J** naar **J** en GRO.
- Streefbeeld met kwaliteitsimpuls. GRO zal hier ook naar kijken.
- Er wordt nog overwogen of een beeldkwaliteitsplan nodig is.

J

TBA

TBA

GRO

MPR

Algemene voorzieningen

- Nog definitieve keuzes maken voor algemene voorzieningen. Komt terug in ALV. Huidige voorstel van de commissie wordt in combinatie met de enquête besproken met de eigenaren.
- Nagenoeg alle onderdelen van de collectieve ruimte zijn inmiddels besproken. Denken aan groen, verkeer, wegen, riolering, voorzieningen. Onderwerpen die nog besproken moeten worden zijn belastingen, afval en ruimtelijke ordening

Cie

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aant ov werkgroep transformatie [] J
Aanw: [] J [] J [] J [] J [] J
Afw: [] J [] J
C.c.: [] J

31 maart 2022

Agenda

1. Informatie ophaaldag Primo, Secundo en Ermerstrand
2. Stand van zaken gesprekken eigenaren over visie park
3. Intentieovereenkomst
4. Kosten fase 2
5. Vervolgproces
6. Rondvraag
7. Acties vanuit vorig overleg

1. Informatie ophaaldag

- [] J vraagt zich af waarom de gemeente met zoveel mensen het park opgegaan is. Dit heeft ook veel onrust veroorzaakt op [] J Het aantal mensen wordt met name bepaald door de hoeveelheid aan afdelingen/onderwerpen die hierin een rol spelen.
- Eigenaren vragen zich nu af of de gemeente deze actie ook op [] J gaat uitvoeren. De gemeente geeft aan dat, zolang de gesprekken over transformatie lopen, de gemeente niet gaat handhaven op [] J

2. Gesprekken met eigenaren

- De definitieve conclusies van de enquête zijn nog niet aan de gemeente verstrekt. De vertrouwelijke achtergrondinformatie zal niet aan de gemeente worden verstrekt.
- Nog niet alle eigenaren zijn gesproken. Van de eigenaren die niet bereikt kunnen worden, wordt het huidige gebruik van de vakantiewoningen geïnventariseerd.
- Inmiddels zijn 3 woningen al weer van eigenaar gemuteerd.
- De gemeente wil graag de aantal woningen/eigenaren weten van de 3 groepen:
 - o Eigenaren zonder een beschikking
 - o Eigenaren met een persoonsbeschikking
 - o Eigenaren met een perceelsbeschikking
- TBA levert een conceptoverzicht aan van de afgegeven beschikkingen. IAS zal deze checken met de huidige situatie.
- TBA heeft de voorlopige uitkomsten van de vorige bijeenkomst besproken met het programmateam vitale vakantieparken van de gemeente. Momenteel zijn er ruwweg 30-45 eigenaren die aangegeven hebben niet te willen transformeren. Dit is voor de gemeente teveel om de transformatie door te zetten. De gemeente wil geen eindscenario waarin nog steeds veel individuele afwijkingen zijn van het bestemmingsplan.
- [] J geeft aan dat het initiatief voor de transformatie vanuit de gemeente is ontstaan. De gemeente ziet het initiatief van de transformatie juist vanuit het park komen. Voor de gemeente is een bestemmingswijziging naar wonen niet nodig en heeft het zelfs licht de voorkeur om de huidige recreatiebestemming te behouden om daarmee het gehele park Ermerstrand toeristisch recreatief sterker te maken. Als een grote meerderheid van de eigenaren van [] J niet wil transformeren zal de huidige bestemming behouden blijven. De gemeente staat niet tegenover [] J maar wil [] J graag ondersteunen als zij willen transformeren middels een herbestemming naar wonen.

- De gemeente gaat daarom ook geen eigenaren over 'de streep trekken' om ze te overtuigen van de transformatie. Gezamenlijk kunnen wij ons wel voorstellen dat er eigenaren zijn, die niet mee willen in de transformatie, omdat ze niet weten wat een verandering voor hen betekent. Daarom is afgesproken om binnenkort 2 informatiesessie te houden om vragen/onduidelijkheden vanuit deze eigenaren te bespreken.

3. Intentieovereenkomst

- GRO heeft de intentieovereenkomst gewijzigd in een gemeenschappelijke brief met afspraken. [J] komt hier de volgende keer op terug. Eventuele op- of aanmerkingen kunnen ook vooraf worden aangeleverd.
- Zowel de gemeente als het park staan er achter dat aan de voorzijde de wederzijdse intenties naar elkaar wordt vastgelegd en bekrachtigd.

4. Kosten fase 2

- GRO heeft samen met TBA de kosten in rekening gebracht voor de vervolgfase. [J] zal deze meenemen in het voorstel naar de eigenaren.
- [J] zal in de vervolgfase een keuze moeten maken, welke eigenaren welke kosten dragen. Eigenaren met een woonbestemming hebben een ander vertrekpunt.

5. Vervolgproces

- De werkgroep wil eind april de eigenaren een terugkoppeling geven over de uitkomst van de enquête. Wellicht kan de gemeente ook bij deze bijeenkomst nog nader vragen beantwoorden. De werkgroep richt zich erop om op de jaarvergadering een aantal besluiten te kunnen voorleggen.
- Daar zal ook gesproken worden over een transformatiecommissie met een mandaat voor het vervolgproces, waardoor niet steeds vooraf met alle eigenaren moet worden overlegd. Vanzelfsprekend zal het uiteindelijke besluit vooraf aan alle eigenaren worden voorgelegd.
- [J] wil naast de CvE ook de VvE weer actiever maken voor constructieve gesprekken met de gemeente
- [J] bestaat volgend jaar 50 jaar.

6. Rondvraag

- Geen vragen/opmerkingen

Volgend overleg:

28 april 2022 om 19.30 uur op het gemeentehuis van Coevorden.

7. Acties vanuit het vorig overleg (wellicht goed om deze afspraken nog even actueel te houden)

1. Scenarios.

Voor het uitwerken van de verschillende scenario's worden vanuit de huidige enquête alvast de volgende groepen en categorieën onderscheiden:

- Zonder beschikking en recreëren (zelf of korte verhuur)
- Zonder beschikking en permanent bewoond
- Zonder beschikking en langdurige verhuur
- Met beschikking en wonen
- Met beschikking en verhuurd

2. Brief gemeente met beantwoording vragen door werkgroep

- Brief is in goede orde ontvangen, bijlagen waren verhelderend
- Antwoorden verrassen niet en komen overeen met eerdere beantwoording van vragen
- De werkgroep zal nog kijken of een verkorte versie handiger kan zijn voor de eigenaren.
- Nagedacht wordt of de vragen en de beantwoording na verspreiding wordt toegevoegd aan de bestaande Q&A.

3.. Bijlagen; bouwbesluittoets, voorwaarden provincie en memo vereening

- Memo vereening pg 5 waardetaxatie. Vraag is wanneer deze wordt uitgevoerd? Deze is zeer belangrijk voor de eigenaren. De taxatie van de waardestijging wordt uitgevoerd in de volgende fase. De taskforce kan een beroep doen op een taxatie-regisseur die de werkgroep en de gekozen taxateur uitleg kan geven over de wijze van taxatie. Deze vorm van taxeren is geen routineklus. De taxateur moet de lokale situatie kennen en op basis van kengetallen een vergelijking maken.
- Daarnaast zullen de leges van de gemeente in kaart moeten worden gebracht. Het percentage is wel bekend, maar de kosten waarover dit percentage gerekend wordt, zal afhangen van de aanpassingen die nodig zijn volgens de toets van het bouwbesluit.
- Afgesproken wordt dat eerst een principe uitspraak wordt gedaan door het park en de gemeente, dan een intentieovereenkomst gesloten en daarna pas offertes voor taxatie worden aangevraagd.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Agenda Programmateam overleg VVPC

Datum:	dinsdag 6 december 2022
Tijd:	10.00 - 11.00 uur
Locatie/kamer:	Picardtzaal 3 - Hybride
Vaste deelnemers:	J (vz), J (notulist), J, J, J en J, J, J, J, J, J, J, J

Optioneel:

J	J	J	J	J	J
---	---	---	---	---	---

	Tijd	Onderwerp	
01.	10:00	Opening en agendavaststelling J (juridisch toegevoegd aan programma VVPC) J - vanuit VVPD neemt Wico en Elders op J en J - pakken Erm op, onder de vlag van gemeente Coevorden	
02.	10:02	Actielijst	+
03.	10:10	Mededelingen - Arbeidsmigranten is juridisch lastig aan te pakken. Midden Drenthe heeft bij de rechter verloren, omdat ze geen dossier hadden. - Afspraak is wel gemaakt dat er geen nieuwe arbeidsmigranten worden geplaatst, wel worden nieuwe huisjes geplaatst. - J houdt nachtregister bij, moet op basis van vertrouwen	V
04.	10:15	Communicatiekalender - Spreekster 12 januari aanwezig zijn. Check met Delfzijl - J gaat de afsprakenbrief tekenen. Afspraak maken in overleg met	+
05.	10:25	Raadssessie voorjaar 2023 - Wat gaan we doen? Fase 2? Overleg wordt gepland door ESC	V J
06.	10:35	Vragen n.a.v. de voortgangsrapportages projecten - Lijstje mensen Primo en Secundo die in gesprek gaan over recreatie overleggen met J of iedereen erop staat. - Er komt weinig respons op de VLOD's. - Ook is de postbezorging op Ermerstrand problematisch - Eerste termijn VLOD's lopen over 2,5 wk af. - Totaal ca. 70 adressen. Per adres soms wel meer mensen en dus veel meer VLODs. Nu nog ca. 50 adressen, waarvan ca. 18 van zijn verstuurd.	+
07.	10:45	Overige punten: a) Spreekster 12 januari 2023: presentatie programma VVPC b) Beeindiging perceelsgebonden beschikkingen - Geld 90K voor toegekend. Met mensen in gesprek en in onderhandeling en dan aanpassing bestemmingsplan. J pakt dit op. Hij benadert mij.	V V J
08.	11:00	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	V
		+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden ✗ wordt overhandigd	

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: TBA

Bestemmingsplan

- Belangrijk eerst een stedenbouwkundige analyse (kwaliteit, zichtlijnen, structuur, etc) van de huidige situatie en vertalen in Regels (bestemmingsplan en BKP?)
- mailt voorbeeld stedenbouwkundige analyse van ander park. Dat park ging wel wat verder (bv. Woningen afbreken, etc) TBA
- Even uitprinten en op het scherm (laptop) laten zien. TBA
- Analyse huishoudelijk Reglement en Statuten
- Mailen huishoudelijk reglement met WeTransfer TBA
- Stedenbouwkundige kan zowel van de gemeente als extern zijn of combinatie. Extern kan via VVPD. Vooraf overleg met Commissie van het park.
- Gemeente maakt juridische vertaalslag
- Anterieure overeenkomst kan eigenlijk pas bij ontwerp bestemmingsplan. Alleen dan nadenken over voorfinanciering.
- komt met voorstel extern bureau GdO

Beeldkwaliteitsplan

- Je zou de analyse van de stedenbouwkundige gebruiken. Kan helpen om als ruimtelijke kader voor de anterieure overeenkomst en als bijlage bij een bestemmingsplan.
- Park heeft groenbeheersplan. Verslag cie mailen naar TBA

Huishoudelijk reglement

- heeft het gelezen en gaat analyse maken. GRO
- Laat iemand met een frisse blik beschouwend kijken naar de huidige regels. GRO
- stuurt pre-anterieure overeenkomst.

Afspraak met park

- Cie mailen dat ook aansluit volgende week met bespreken thema RO TBA

N.B. Actie:

- Nieuwsbrief
- Verslag Ermerzand
- Vergaderingen

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

- Voorstelrondje
- Doornemen quickscan
 - o 10 vragen; per onderdeel doornemen. Hoeft niet overal antwoord op:
 - o Hier staat wat we hebben besproken. Klopt dit nog?
 - o Woongebied wat geënt is op bepaalde doelgroep.
 - o CvE heeft alle gronden en opstellen van eigenaren.
- Totaalvisie op het gebied door gemeente.
 - o Niet door [REDACTED] kan wel door [REDACTED] [REDACTED]
 - o Vitaal Eermerstrand; welke betekenis heeft dit voor Ermerzand
 - o Doel gebied is recreëren, wonen mag daar aan worden toegevoegd, maar moet het niet in de weg zitten.
 - o Bij een woongebied past een eigen karakter, maar geen slagboom.
 - o Entree?
 - o Ommetje voor omwonenden.
- Transformatieproces
 - o Afspraken
- RIEC rapporten
 - o Wat staat hier?
- Vervolgafspraken
 - o Opmerkingen op quickscan.
 - o Documenten juridische structuren.
 - o Gebiedsvisie.
 - o Informeren alle eigenaren.
 - o

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw:

Agenda

1. Stand van zaken enquête
 - a. Welke scenario's
2. Brief gemeente beantwoording vragen door werkgroep
 - a. Bouwbesluittoets
 - b. Provinciale voorwaarden transformatie
 - c. Memo verevening
3. Intentieovereenkomst

1. Stand van zaken enquête

- Inmiddels eigenaren van 167 bungalows gesproken
- Nog met 8 eigenaren in gesprek of gesprek staat gepland.
- Resteert nog ca. 20 eigenaren
- Van de eigenaren die niet bereikt kunnen worden, wordt het huidige gebruik van de vakantiewoningen geïnventariseerd.
- Al 3 bungalows in tussentijd gemuteerd.
- Op basis van de huidige gesprekken heeft de werkgroep de uitkomsten geïnventariseerd
- Deze worden eerst gedeeld met de eigenaren en daarna met de gemeente en taskforce.
- Daarna kunnen zowel de eigenaren van Ermerzand en ook de gemeente een besluit nemen of de uitkomsten voldoende zijn om door te gaan naar de volgende fase.
- TBA bedankt de werkgroep voor de grote inspanning voor het ophalen van deze informatie.
- Volgens de werkgroep transformeren Ermerzand is dit ook de enige manier om de juiste info op te halen.

1a. Scenarios.

Voor het uitwerken van de verschillende scenario's worden vanuit de huidige enquête alvast de volgende groepen en categorieën onderscheiden:

- Zonder beschikking en recreëren (zelf of korte verhuur)
- Zonder beschikking en permanent bewoond
- Zonder beschikking en langdurige verhuur
- Met beschikking en wonen
- Met beschikking en verhuurd

2. Brief gemeente met beantwoording vragen door werkgroep

- Brief is in goede orde ontvangen, bijlagen waren verhelderend
- Antwoorden verrassen niet en komen overeen met eerdere beantwoording van vragen
- De werkgroep zal nog kijken of een verkorte versie handiger kan zijn voor de eigenaren.
- Nagedacht wordt of de vragen en de beantwoording na verspreiding wordt toegevoegd aan de bestaande Q&A.

2a. Bijlagen; bouwbesluittoets, voorwaarden provincie en memo verevening

- Memo verevening pg 5 waardetaxatie. Vraag is wanneer deze wordt uitgevoerd? Deze is zeer belangrijk voor de eigenaren. De taxatie van de waardestijging wordt uitgevoerd in de volgende fase. De taskforce kan een beroep doen op een taxatie-regisseur die de werkgroep en de gekozen taxateur uitleg kan geven over de wijze van taxatie. Deze vorm van taxeren is geen routineklus. De taxateur moet de lokale situatie kennen en op basis van kengetallen een vergelijking maken.
- TBA en GRO gaan de advieskosten voor de volgende fase in kaart brengen.
- Vraag is of duidelijk gemaakt kan worden wat de bestemmingsplankosten zijn? Dit wordt duidelijk gemaakt in de volgende fase. De plannen met een toelichting uitwerken voor een bestemmingswijziging zal door een extern bureau moeten doen. Er zijn al 2 bureaus al ervaring hebben opgedaan bij kleinere parken. Daar waren de kosten ca. € 15.000,-
- Daarnaast zullen de leges van de gemeente in kaart moeten worden gebracht. Het percentage is wel bekend, maar de kosten waarover dit percentage gerekend wordt, zal afhangen van de aanpassingen die nodig zijn volgens de toets van het bouwbesluit.
- Afgesproken wordt dat eerst een principe uitspraak wordt gedaan door het park en de gemeente, dan een intentieovereenkomst gesloten en daarna pas offertes voor taxatie worden aangevraagd.
- De werkgroep richt zich erop om op de jaarvergadering een aantal besluiten te kunnen voorleggen.

3. Intentieovereenkomst

- Voorgesteld wordt om deze samen vorm te geven. GRO wordt gevraagd om een concept maken als bespreekstuk. Ervaringen van andere parken kunnen hierin worden meegenomen.
- Zowel de gemeente als het park staan er achter dat aan de voorzijde de wederzijdse intentie naar elkaar wordt vastgelegd en bekrachtigd.

- Besluit transformatie wordt genomen in ALV vergadering.
- Zijn de kosten voor de 2^e fase inzichtelijk te maken? Ov GRO.
- Vragen aan eigenaren naar gemeente
 - o 22% perceelsgebonden beschikking
 - o 8% persoonsgebonden beschikking
 - o 70% recreatie ???
 - o 17% als 2^e huis
- Informatie per kavel
- Aanpassen procesovereenkomst
- Jaarvergadering 22 mei 2022
- Bouwbesluittoets mailen
- Beschikking kavel 131. Is daar bewijs van? Overige met  Antwoord mailen naar 

 J

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw:     
Afw:  
C.c.:  

Agenda

1. Informatie ophaaldag Primo, Secundo en Ermerstrand
2. Stand van zaken gesprekken eigenaren over visie park
3. Intentieovereenkomst
4. Kosten fase 2
5. Vervolgproces
6. Rondvraag
7. Acties vanuit vorig overleg

1. Informatie ophaaldag

- Ermerzand vraagt zich af waarom de gemeente met zoveel mensen het park opgegaan is. Dit heeft ook veel onrust veroorzaakt op Ermerzand. Het aantal mensen wordt met name bepaald door de hoeveelheid aan afdelingen/onderwerpen die hierin een rol spelen.
- Eigenaren vragen zich nu af of de gemeente deze actie ook op Ermerzand gaat uitvoeren. De gemeente geeft aan dat, zolang de gesprekken over transformatie lopen, de gemeente niet gaat handhaven op Ermerzand.

2. Gesprekken met eigenaren

- De definitieve conclusies van de enquête zijn nog niet aan de gemeente verstrekt. De vertrouwelijke achtergrondinformatie zal niet aan de gemeente worden verstrekt.
- Nog niet alle eigenaren zijn gesproken. Van de eigenaren die niet bereikt kunnen worden, wordt het huidige gebruik van de vakantiewoningen geïnventariseerd.
- Inmiddels zijn 3 woningen al weer van eigenaar gemuteerd.
- De gemeente wil graag de aantal woningen/eigenaren weten van de 3 groepen:
 - o Eigenaren zonder een beschikking
 - o Eigenaren met een persoonsbeschikking
 - o Eigenaren met een perceelsbeschikking
-  levert een conceptoverzicht aan van de afgegeven beschikkingen.  zal deze checken met de huidige situatie.
-  heeft de voorlopige uitkomsten van de vorige bijeenkomst besproken met het programmateam vitale vakantieparken van de gemeente. Momenteel zijn er ruwweg 30-45 eigenaren die aangegeven hebben niet te willen transformeren. Dit is voor de gemeente teveel om de transformatie door te zetten. De gemeente wil geen eindscenario waarin nog steeds veel individuele afwijkingen zijn van het bestemmingsplan.
- Ermerzand geeft aan dat het initiatief voor de transformatie vanuit de gemeente is ontstaan. De gemeente ziet het initiatief van de transformatie juist vanuit het park komen. Voor de gemeente is een bestemmingswijziging naar wonen niet nodig en heeft het zelfs licht de voorkeur om de huidige recreatiebestemming te behouden om daarmee het gehele park Ermerstrand toeristisch recreatief sterker te maken. Als een grote meerderheid van de eigenaren van Ermerzand niet wil transformeren zal de huidige bestemming behouden blijven. De gemeente staat niet tegenover Ermerzand, maar wil Ermerzand graag ondersteunen als zij willen transformeren middels een herbestemming naar wonen.

- De gemeente gaat daarom ook geen eigenaren over 'de streep trekken' om ze te overtuigen van de transformatie. Gezamenlijk kunnen wij ons wel voorstellen dat er eigenaren zijn, die niet mee willen in de transformatie, omdat ze niet weten wat een verandering voor hen betekent. Daarom is afgesproken om binnenkort 2 informatiesessie te houden om vragen/onduidelijkheden vanuit deze eigenaren te bespreken.

3. Intentieovereenkomst

- **J** heeft de intentieovereenkomst gewijzigd in een gemeenschappelijke brief met afspraken. Ermerzand komt hier de volgende keer op terug. Eventuele op- of aanmerkingen kunnen ook vooraf worden aangeleverd.
- Zowel de gemeente als het park staan erachter dat aan de voorzijde de wederzijdse intenties naar elkaar wordt vastgelegd en bekrachtigd.

4. Kosten fase 2

- **J** heeft samen met **J** de kosten in rekening gebracht voor de vervolgfase. Ermerzand zal deze meenemen in het voorstel naar de eigenaren.
- Ermerzand zal in de vervolgfase een keuze moeten maken, welke eigenaren welke kosten dragen. Eigenaren met een woonbestemming hebben een ander vertrekpunt.

5. Vervolgproces

- De werkgroep wil eind april de eigenaren een terugkoppeling geven over de uitkomst van de enquête. Wellicht kan de gemeente ook bij deze bijeenkomst nog nader vragen beantwoorden. De werkgroep richt zich erop om op de jaarvergadering een aantal besluiten te kunnen voorleggen.
- Daar zal ook gesproken worden over een transformatiecommissie met een mandaat voor het vervolgproces, waardoor niet steeds vooraf met alle eigenaren moet worden overlegd. Vanzelfsprekend zal het uiteindelijke besluit vooraf aan alle eigenaren worden voorgelegd.
- Ermerzand wil naast de CvE ook de VvE weer actiever maken voor constructieve gesprekken met de gemeente
- Ermerzand bestaat volgend jaar 50 jaar.

6. Rondvraag

- Geen vragen/opmerkingen

Volgend overleg:

28 april 2022 om 19.30 uur op het gemeentehuis van Coevorden.

7. Acties vanuit het vorig overleg (wellicht goed om deze afspraken nog even actueel te houden)

1. Scenarios.

Voor het uitwerken van de verschillende scenario's worden vanuit de huidige enquête alvast de volgende groepen en categorieën onderscheiden:

- Zonder beschikking en recreëren (zelf of korte verhuur)
- Zonder beschikking en permanent bewoond
- Zonder beschikking en langdurige verhuur
- Met beschikking en wonen
- Met beschikking en verhuurd

2. Brief gemeente met beantwoording vragen door werkgroep

- Brief is in goede orde ontvangen, bijlagen waren verhelderend
- Antwoorden verrassen niet en komen overeen met eerdere beantwoording van vragen
- De werkgroep zal nog kijken of een verkorte versie handiger kan zijn voor de eigenaren.
- Nagedacht wordt of de vragen en de beantwoording na verspreiding wordt toegevoegd aan de bestaande Q&A.

3.. Bijlagen; bouwbesluittoets, voorwaarden provincie en memo vereening

- Memo vereening pg 5 waardetaxatie. Vraag is wanneer deze wordt uitgevoerd? Deze is zeer belangrijk voor de eigenaren. De taxatie van de waardestijging wordt uitgevoerd in de volgende fase. De taskforce kan een beroep doen op een taxatie-regisseur die de werkgroep en de gekozen taxateur uitleg kan geven over de wijze van taxatie. Deze vorm van taxeren is geen routineklus. De taxateur moet de lokale situatie kennen en op basis van kengetallen een vergelijking maken.
- Daarnaast zullen de leges van de gemeente in kaart moeten worden gebracht. Het percentage is wel bekend, maar de kosten waarover dit percentage gerekend wordt, zal afhangen van de aanpassingen die nodig zijn volgens de toets van het bouwbesluit.
- Afgesproken wordt dat eerst een principe uitspraak wordt gedaan door het park en de gemeente, dan een intentieovereenkomst gesloten en daarna pas offertes voor taxatie worden aangevraagd.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: Jan van Donk (voorzitter), Rik Rutten (secretaris) , Bart Vos (algemeen bestuurslid bouw), Thea Sietses (penningmeester), Gerben Rouwenhorst (Transformatieadviseur Taskforce Vitale vakantieparken Drenthe), Tonny Baas (projectleider gemeente Coevorden)

Afwezig: Elly Rodenburg (adviseur), Johan van Rieke (algemeen bestuurslid)

Verslaglegging door Rik Rutten

Algemeen

- Verslagen zijn verspreid.

Communicatie naar achterban

- Ook nieuwsbrief uitgestuurd.
- Vorig jaar website gelanceerd waar info staat, documenten kan worden gedeeld.(nu 110-120 leden).
- Geen opmerkingen op vorig verslag.

Wonen op het park

- Arbeidsmigranten wonen er vaak niet lang.
- Aan de andere kant; sommige mensen wonen er 1 of 2 jaar en is aanzienlijke groep.
- Onderverhuur mag statutair niet. Gebeurd wel, maar wordt niet door het park gehandhaafd.
- In ZKA staat dat de gemeente tools heeft om het park hier bij te helpen.
- Varianten van consequenties in kaart brengen.
- Langdurig verhuur kan ook na de transformatie.

Mandaat

- Gevraagd: mandaat namens VvE? Opkomst niet conform wat nodig is. CvE gaat hier achteraan
- Gesprekken kunnen door, maar waar draagvlak en besluiten van eigenaren nodig is nu eerst pas op de plaats tot mandaat geregeld is.
- Besluiten moeten met 4/5 meerderheid worden genomen.
- Bestuur haalt mandaat op. bestuur

Enquête

- Nog weinig respons.
- Hoe verder? Naar alle eigenaren? Wat kan de gemeente doen? Samen met Rick opstellen. Inventarisatie naar alle eigenaren. Gevoel van draagvlak, willen wij graag dat en dat, evt. inventarisatie. 'denk mee over uw eigen toekomst'. Afspraak: Brief vanuit de gemeente en gemeenschappelijk ondertekend. Samen met Rick opzet maken.
- Quickscan bij de brief stoppen.
- Brief beginnen met de doelstelling van zowel park als VVPD (alle gemeentes met elkaar en provincie) gemeente en gemeenschappelijk doel.
- Enquête wordt gemaaid door [] naar [] [] []
- CvE al in een veel vroeger proces is opgestart op basis van verhaal Ermelo. Toen park in onderhandeling met wethouder.

- Prov: We zien steeds meer parken die graag willen wonen, daarom moeten we dat eigenlijk als provincie.
- Ook eerste 2 verslagen nog achter de brief (al op de site en via de mail verspreid). Volgend verslagen komen op de site.

Quickscan:

- Lijst Thea wordt momenteel vergelijken met lijst gemeente. Zitten verschillen in.
- N.B. Lijst kan morgen wijzigen. Verschillen benoemen.
- Quickscan kan definitief gemaakt worden als ook de enquête retour is.

Verevening

- Mensen met een perceelsgebonden beschikking hebben een lager belang dan mensen die geen beschikking heeft. Bv. 1 park 1 functie, minder maandelijkse bijdrage, etc.

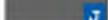
Toetsen van recreatiewoningen aan Bouwbesluit

- VVDP heeft een lijst gemaakt voor toetsing aan bouwbesluit bestaande bouw.
- Elke gemeente gaat dezelfde lijst hanteren.
- Kunnen we eigenaren zelf een beeld laten vormen?
- Lijst mailen naar CvE. Gerben mailt naar
- Tekening bouwaanvraag opvragen.



N.B. Juridische structuur

- Statuten CvE beoordelen.



Model procesovereenkomst

- Dit is een soort einde van de eerste fase. En dat leg je vast dat je je bewust zet van wat er aan zit te komen.
- CvE vindt overeenkomst:
 - Eenzijdig
 - Financieel gedreven
 - Veel vragen
- GRO vraagt allen om opmerkingen/vragen te mailen en daar de volgende keer op terug te komen.
Bestuur/



Rondvraag

- Bestuur wil nog contact zoeken met collegaparken die in hetzelfde proces zitten, of liefst die al verder zijn. Parken die in vergelijkbare constructie zitten. Kunnen namen doorgegeven worden. Aa en Hunze; zijn al paar stappen verder, zit goed bestuur op. vraagt of contact kan worden gezocht.
- Nog steeds wekelijks? Ja, eerst wel
- ZKA is een analyse van het park gemaakt. Alleen het park heeft die nog niet. zal de ZKA analyse mailen.
- Actorenanalyse maken; welke eigenaar heeft wel belang. Overzicht maken. Bv. over 2 vergaderingen.
- Bestuur heeft op korte termijn behoefte aan ondersteuning bij het oplossen van onderverhuur aan de toenemende tendens van onderverhuur aan arbeidsmigranten. Het zijn met name de uitzendbureau die de vragen stellen, dus geen flauw idee wie in de bungalows zitten. Parkregels al vertaald naar Pools en Roemeens. Tot op heden geen overlast van deze

groep. Nadenken over constructies om dit op te lossen. Dit haar groter toename dan voorgaande jaren.

- Inventarisatie openbaar gebied in een latere fase.

Volgende afspraak: 19 maart 2021. 13.30 uur.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: [] (voorzitter), [] (algemeen bestuurslid bouw), [] (Transformatieadviseur Taskforce Vitale vakantieparken Drenthe), [] (projectleider gemeente Coevorden)

Afwezig: [] (secretaris), [] (penningmeester), [] [] []

Algemeen

- Verslag is akkoord, behoudens opm [] in de mail.

Brief mandaat en vervolg transformatie

- Reacties: 93 st. (ca. 45%) 3 vragen:
 - o Mandaat voor huidig bestuur?
 - 79 akkoord
 - 9 niet akkoord
 - 5 geen mening
 - o Permanent wonen?
 - 60 voor, wel afhankelijk van kosten
 - 3 niet akkoord
 - 12 hebben al een woonbestemming
 - 14 hebben al een woonbestemming, maar willen dit ook voor het park
 - 4 geen mening
 - o Budget 5K voor onderzoek?
 - 76 akkoord
 - 15 mogen wel onderzoek doen, maar geen €
 - 2 geen opmerkingen
- Quickscan is ook opgesteld mede door het vorig bestuur.
- Er zijn ook brieven gestuurd.
 - o Zorgen om de toon van de brieven. Bv. we willen ons niet met bestuurlijke zaken bemoeien, maar wel nu een halt toeroepen.
 - o Groepje van 10 eigenaren heeft buitengewone algemene ledenvergadering aangevraagd. Morgenavond is ALV (alleen financieel deel).
 - o Aantal mensen maken deel uit van vorig bestuur, ook aantal mensen met aanzien.
 - o Ook brief met dreiging advocatuur en rechtszaken.
 - o Aard van de bezwaren:
 - Men gaat er niet echt inhoudelijk op in.
 - Meer; we zijn er niet in gekend, dus we zijn tegen.
 - o Groeiende tendens; Individueel belang gaat voor gemeenschappelijk belang. Je treft elkaar ook niet. Corona helpt daarin ook niet mee.
 - o Algemene voorzieningen; laatste 10 jaar geen groot onderhoud gepleegd. Leden geven aan dat ze geen hogere bijdrage voor de voorzieningen willen betalen. Bv. voorzieningengebouw, tennisbaan, zwembad, etc. Daar zullen keuzes in gemaakt moeten worden.
- [] 9 van de 10 parken hebben geen algemene voorzieningen en is de transformatie een redelijke technische ombuiging.

- Bij Ermerzand: schuren van verschillende functies (recreëren, wonen, verhuur, etc.) op het park met individuele belangen.
- Vraag relevant: wat willen de eigenaren zelf met het park.
- Eventueel meer vertegenwoordiging, ook met 'tegenstanders'.
- Mogelijk aantal scenario's maken, al of niet met behulp van Taskforce. Bestuur is het hier mee eens om dit vast uit te werken. Kan ook helpen om de kou wat uit de lucht te helpen.
- Het is op zich niet verkeerd om de huidige bezetting (al of niet bestuur) wat te vergroten. Dit helpt ook voor het draagvlak, verdelen van acties, etc.

Vervolg:

- Eerst overeenstemming met briefschrijvers.
- Ook nog reactie van de mensen die nog niet gereageerd hebben. Groep is nog te groep.
- In juni (voor start schoolvakantie 4 juli) algemene themavergadering is te vroeg. Bestuur wil dit fysiek. Daarnaast wil park eerst op 1 lijn zitten. Themavergadering schuift door tot vlak na de vakantie.
- Wel graag de voorbereiding van deze bijeenkomst met de nieuwe groep/VVPD/Gemeente eind juni.
- Dat kan ten tijde van de vakantie de bijeenkomst verder uitgewerkt worden.

Kwaliteitskaarten

- Wordt gezien bovenstaande eerst opgeschoven. Zou contra productief kunnen werken in het vervolg van het proces.

Procesovereenkomst

- Komt aparte bijeenkomst voor procesovereenkomst, nadat het bestuur op 1 lijn zitten met het park.

Rondvraag

- Geen bijzonderheden

Volgende afspraak:

-

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanwezig: [] (voorzitter), [] (secretaris), [] (algemeen bestuurslid bouw),
[] (penningmeester), [] (Transformatieadviseur Taskforce Vitale
vakantieparken Drenthe), [] (projectleider gemeente Coevorden)
Afwezig: [] (adviseur), [] (algemeen bestuurslid)

Verslaglegging door []

Gemeente

- Uitvoering aan uitspraak Raad Coevorden
- Doel: Transformeren naar wonen
- Moet gemeenschappelijk doel zijn
- Uitgangspunt: 1 park 1 functie

Historie:

- Gesprek geweest met gemeente en provincie (VVPD)
- Verslag vorige keer is akkoord voor CvE. Behoudens aantal bewoners met een beschikking.

VVPD

- Inmiddels ca. 25 parken in Drenthe in transformatieproces

Vereniging

- Oprichting park 47 jaar geleden.
- VvE heeft nog geen antwoord op de vraag: wat het gehele park wil.
- Verschil in doelstellingen en belangen bij persoons- en perceelsgebonden beschikkingen tov recreatiebungalows
- 50% verhuurt nog zijn woning.
- Er zijn mensen met meerdere bungalows, waar in 1 wordt gewoond en de overige worden verhuurd.

Juridische structuur

- Bestuur van CvE; eigendom van totale grond
- Vereniging van eigenaren; administrateur [] (alle opstellen en appartementsrechten van de tuin). [] is enig bestuurslid.
- Opstellen zijn privé bezit.
- 2023; wordt de grond gesplitst en krijgen alle eigenaren hun eigen kavel. Vereniging wil vanaf 2023 naar 1 vereniging (nu kan dat juridisch nog niet).
- Statuten CvE worden opgestuurd.
- Geen bijzondere voorwaarden voor recreatiewater

Quickscan

1. Eigendom/Vereniging

- Mandatering is nog niet goed geregeld. Hiervoor moet nog een ledenvergadering voor worden georganiseerd. Bestuur denkt aan enquêtevorm met alle leden. Gemeente heeft aangegeven graag even mee te kijken.
- Bij vraag wonen of recreëren ook aangeven voors en tegens. Vraag is al wel gesteld, maar nog bij iedereen opgehaald.

2. Huidige gebruik

- Percentage zijn wat gewijzigd.  zal een nieuw overzicht maken. 
- Ook bestuur wil wel af van onderhuur, ook in sommige situatie voor langere periode.

3. Beeld op huidige situatie

- Er is een toename in de behoefte naar permanent wonen.

4. Beeld op toekomstige situatie

- Herbezinning op het eigendom, gebruik en de functie van de voorzieningen (zwembad, tennisbanen, wegen, etc)
- Voorzieningen hebben achterstallig onderhoud; wegen, zwembad, enz.
- Bestuur zoekt uit of tuinen wat groter kunnen en openbaar gebied wat kleiner.
- Uitgangspunt alle mensen akkoord. Wat nu als enkele niet akkoord gaan. Zal maatwerk worden, voor enkele eigenaren zal een overgangssituatie moeten worden afgesproken.

5. Proces transformeren

- VVPD heeft stappenplan transformeren uitgewerkt. Vereniging heeft seminar gevuld. Stappenplan wordt geactualiseerd en gedeeld.
- Volgend overleg stappenplan doornemen. 

6. Park in zijn omgeving

- Geen opmerkingen

7. Openbare ruimte

- Nog niet helemaal duidelijk hoe het park hier mee om wil gaan
- VVPD heeft hier hulpmiddel voor bedacht (kwaliteitskaarten), denken aan afval, groenbeheer, etc. Wordt tzt opgepakt. (ca. stap 4)
- Kaarten zijn nog niet beschikbaar

8. Percelen en bebouwing

- VVPD heeft methode bedacht om de woningen te toetsen aan het Bouwbesluit. Die toets kan een eigenaar zelf doen en een indicatie geven naar de te nemen maatregelen.
- Ook een woning met een beschikking moet aan het Bouwbesluit voldoen.

9. Sociale structuur

- Bestuur wil geen onderscheid maken tussen bewoners van Ermerzand, ook kwetsbare groepen. Iedereen zou welkom moeten zijn.

10. Planologische toets

- Door de gemeente wordt binnenkort een gebiedsvisie gemaakt om de positie van de parken van Ermermeer, beoordelen van het heden en maatregelen voor een bestendige en duurzame toekomst.

11. Eindconclusie

- Geen bijzonderheden. Nog overleggen met 

Volgende afspraak: 19 februari 2021. 13.30 uur. Digitaal overleg plannen. 

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aanw: J J J J J J J

Afw: J

Kennismaking

- J woont in Vianen, eigenaar van 188. Bungalow al lang in de familie. Officemanager bij won.bouwver. Gebruikt recreatiewoning als 2e woning
- J Gepensioneerd. Docent economie en geschiedenis. Heeft 3 bungalows, waarvan 2 in de wat langere verhuur. Eerder betrokken bij Ermeloo en div andere besturen. Park heeft zelf initiatief gemaakt naar de gemeente en ziet zelf combinatie van wonen en recreëren. Eventueel levensloop bestendig.
- J bouwcoördinator en lid CvE
- J secretaris CvE
- J voorzitter CvE
- J; pl VVPC

Statuur werkgroep

- Werkgroep is afvaardiging van ALV en mandaat is inventariseren.
- Groot gedeelte van de mensen reageert niet, daarom wordt gekozen voor de persoonlijke benadering. Werkgroep wil geen traject in, die aan het eind stagneert, terwijl je dit al aan de voorkant zou kunnen voorzien.
- Achterliggende werkgroep zit vertegenwoordiging van de ALV en bestaat uit 7 mensen en legt verantwoording af aan de eigenaren.
- N.B. Naam werkcommissie?

Stand van zaken

- Gemeente wil één park één plan. Bij voorkeur transformeren, recreëren mag ook.
- Gemeenteraad moet ook nog een besluit nemen.
- Park wil graag combinatie van functies. Geen optie voor de gemeente. Huidig bestemmingsplan geeft recreëren aan. Bestemmingsplan is leidend voor het gebruik.
- Bijzondere ALV was 2 weken na de themabijeenkomst.
- Namens de VvE een werkgroep ingesteld.
- Leden willen zelf meepraten. Commissie transformatie op de achtergrond bestaat uit 7 eigenaren. 2 leden commissie in de werkgroep kijken naar persoonlijke belangen, CvE met name naar het algemeen belang.

W.v.t.t.k.

Vervolgafspraken; bijpraten over 4 weken. Afspraak inplannen.

Volgende afspraak



J en J hebben een nieuwsbrief verstuurd met plan hoe het park het gaat benaderen. Commissie heeft vertrouwen. Nu inzicht in wat leeft er op het park bij alle eigenaren. Nu eerst inventarisatiewerkgroep. Met de eigenaren ophalen info:

- Wat is het huidig gebruik? (voor het in kaart brengen van de scenario's)
- Wat is de gewenste toekomstige gebruik?
- Welke vragen heeft men?
- Aangeven dat gemeente ook altijd rechtstreeks met de pl. In gesprek kunnen gaan.

Mensen mogen:

- 10 min gesprek in teams
- Gesprek in Meerhuis of restaurant
- Commissie komt langs

Gemeente wil haar punten ook inbrengen.

Aanvullende gedachten

- N.B. [J] zou kijken of de procesovereenkomst in een informelere taal kan worden opgesteld. Het gaat om de intentie. Overeenkomst wel behouden. [J]
- N.B. [J] is bezig met het streefbeeld van de openbare ruimte. [J]
- N.B. Eventueel dreigement: tot eind 2022 steekt de gemeente er geld in in personele inzet, daarna niet meer gratis.
- N.B. Iedereen kan input geven, eventueel met 6 opties van parkeren. Opties ophangen en iedereen kan zijn mening geven. En de werkcommissie neem de input mee. Daarmee kunnen alle eigenaren meedenken en later niet zeggen dat ze geen inbreng konden hebben. Eventueel ook een digitale variant, zet een poll op. Bv. Hoe wil je parkeren? Op eigen terrein/op de weg/parkeerhavens/centrale parkeerplaats. Eindbeeld nog een keer presenteren 'op tafels op gras'. Kleine opdrachtjes. Keuzes die je kunt maken, moeten ook beperkt zijn. [J]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Dossiernummer: 43525AS

AKTE VAN LEVERING

Heden vier december tweeduizend zeventien verschenen voor mij, mr. [REDACTED] J notaris te Coevorden: -----

1. de heer [REDACTED] J woonplaats kiezende ten kantore van ----- voormalde notaris, adres: [REDACTED] J Coevorden, geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J en [REDACTED] J ten deze handelende als schriftelijk gevoldmachtigde, blijkens één onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte in minuut verleden voor mr. M. ----- [REDACTED] J notaris te Coevorden op [REDACTED] J de heer [REDACTED] J geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J [REDACTED] J [REDACTED] J woonplaats kiezende ten kantore van de na te melden Gemeente, per adres: Kasteel 1 te Coevorden (identiteitsbewijs: ----- [REDACTED] J uitgegeven te Coevorden op [REDACTED] J ----- [REDACTED] J -----)

die de publiekrechtelijke rechtspersoon: GEMEENTE COEVORDEN, gevestigd te Coevorden, Kasteel 1, ----- rechtsgeldig vertegenwoordigende overeenkomstig het bepaalde in artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet. -----

De onderhavige overdracht is gebaseerd op grond van een besluit van het college - van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden van één december tweeduizend zeventien, -----

de Gemeente Coevorden hierna te noemen: 'verkoper'; en -----

2. a. de heer [REDACTED] J geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J ----- [REDACTED] J wonende te [REDACTED] J [REDACTED] J (identiteitsbewijs: [REDACTED] J [REDACTED] J uitgegeven te Emmen [REDACTED] J ----- [REDACTED] J)
b. de heer [REDACTED] J geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J ----- [REDACTED] J Erm, ----- [REDACTED] J (identiteitsbewijs: [REDACTED] J [REDACTED] J uitgegeven te Coevorden [REDACTED] J ----- [REDACTED] J)
c. mevrouw [REDACTED] J geboren te [REDACTED] J op [REDACTED] J ----- [REDACTED] J wonende te [REDACTED] J [REDACTED] J (identiteitsbewijs: [REDACTED] J [REDACTED] J uitgegeven te Midden-Drenthe op [REDACTED] J ----- [REDACTED] J tien), -----

ten deze handelende als respectievelijk voorzitter, penningmeester en secretaris -- van de coöperatie: COÖPERATIEVE VERENIGING REKREATIEPARK ERMERZAND - U.A., met statutaire zetel te Sleen, kantoorhoudende te [REDACTED] J Erm, Dalerstraat -

38.b, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder --- nummer 04025965 en als zodanig bevoegd de coöperatie rechtsgeldig te ----- vertegenwoordigen op grond van de statuten, ----- de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand hierna te noemen: 'koper'.--- De verschenen personen, handelende als gemeld, hebben mij, notaris, het volgende --- verklaard: -----

INLEIDING

Verkoper is de eigenaar van het gekochte. -----

Het gekochte is bezwaard met het recht van erfpacht ten behoeve van de leden van -- koper en koper. -----

Het recht van erfpacht vervalt op één januari tweeduizend drie en twintig. -----

In verband met het vervallen van het recht van erfpacht zijn partijen in onderhandeling gegaan betreffende de overdracht van het gekochte. -----

Het resultaat van deze onderhandelingen is vastgelegd na te noemen ----- koopovereenkomst.-----

A. DOEL VAN DEZE AKTE

Het doel van deze akte is koper het hierna omschreven registergoed te leveren en ----- daarmee uitvoering te geven aan de tussen verkoper en koper gesloten ----- koopovereenkomst de dato één en twintig november tweeduizend zeventien.-----

B. KOOPOVEREENKOMST

Bij de koopovereenkomst heeft verkoper het hierna omschreven registergoed verkocht - aan koper. -----

C. LEVERING EN AANVAARDING

Ter uitvoering van de koopovereenkomst levert verkoper aan koper, die aanvaardt:-----

HET RECHT VAN EIGENDOM BELAST MET HET RECHT VAN ERFPACHT (TEVENS ----- OMVATTENDE HET RECHT VAN OPSTAL) TOT ÉÉN JANUARI TWEEDUIZEND DRIE EN TWINTIG AAN DE VOORMELDE COÖPERATIE: "COÖPERATIEVE VERENIGING ----- REKREATIEPARK ERMERZAND U.A." VAN EEN PERCEEL GROND MET HET DAAROP GEVESTIGDE BUNGALOWPARK "ERMERZAND" TE ERM, PLAATSELIJK BEKEND -----

[] TE [] -----

kadastraal bekend: -----

GEMEENTE SLEEN SECTIE R NUMMER 535,-----

groot twintig hectare, negen en twintig are en vijf en zestig centiare (20.29.65 ha), welk recht van erfpacht is gesplitst in appartementsrechten, ----- hierna ook te noemen 'het gekochte'.-----

Het gekochte is bij benadering aangegeven op de aan deze akte gehechte ----- verkooptekening nummer 17.006-01. -----

Deze tekening wordt in de openbare registers ingeschreven. -----

D. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID VERKOPER

Het gekochte werd verkregen door verkoper door toedeling blijkens akte van ----- ruilverkaveling van het blok genaamd "Sleen", op vijftien november negentienhonderd vier en zeventig verleden voor [] destijds notaris te Oosterhesselen, welke --



akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op diezelfde dag in deel 2836 nummer 1. Vervolgens is voormelde akte meerdere malen gerecertificeerd.

E. KOOPPRIJS

De koopprijs bedraagt [REDACTIE]

K

De koopprijs is door koper voldaan door storting op een daartoe bestemde rekening van mij, notaris.

Doorbetaling aan of ten behoeve van verkoper vindt plaats zodra de levering is voltooid door de inschrijving van een afschrift van deze akte in de openbare registers van het kadaster en de verkrijging vrij van hypothek en beslag overeenkomstig deze akte zeker is.

F. OVERIGE KOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

Met betrekking tot de koop en levering gelden verder de volgende bepalingen:

1. Feitelijke staat van het gekochte

a. Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte. Deze komt overeen met de staat waarin het gekochte zich bevond op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst.

b. Koper is bekend met de feitelijke staat van het gekochte aangezien koper (en zijn leden) vanaf negentienhonderd drie en zeventig het gekochte in gebruik heeft gehad.

Verkoper heeft naar aanleiding van het vorenstaande koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het gekochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het gekochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het gekochte zelf had gebruikt. In dit kader zijn parten uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

c. Koper wil het gekochte blijven gebruiken voor hetzelfde doel als nu, namelijk: als bungalowpark.

Het gekochte heeft volgens het geldende bestemmingsplan de navolgende bestemming: Recreatie.

Verkoper zijn geen redenen bekend die zich tegen dit voorgenomen gebruik van koper verzetten.

Verkoper is in dit verband nooit aansprakelijk voor:

- een eventuele voor dit gebruik, toekomstig ander gebruik en bouw, benodigde toestemming en/of vergunning;
- de structuur en geschiktheid van de bodem voor bebouwing en beplanting.

2. Milieubepaling

a. Verkoper is niet bekend met verontreiniging van het gekochte die ten nadele strekt van het hiervoor omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen

leiden tot een verplichting tot sanering van het gekochte of het nemen van --
andere maatregelen.-----

- b. Voor zover aan verkoper bekend is in het gekochte geen ondergrondse tank --
voor het opslaan van (vloeistoffen aanwezig.-----
- c. Verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het gekochte beschikkingen of --
bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming zijn genomen door --
het bevoegde gezag.-----

Restrisico verontreiniging

Verkoper kan niet in verband met toerekenbare tekortkoming, onrechtmatige daad
en/of anderszins worden aangesproken tot sanering, tot het nemen van -----
maatregelen of tot schadevergoeding, als blijkt dat het gekochte verontreinigd is -
of dat er ondergrondse opslagtanks aanwezig zijn, tenzij koper kan aantonen dat -
verkopers verklaring van onbekendheid daarmee onjuist is of dat verkoper op een -
andere wijze in zijn informatieplicht ten opzichte van koper is tekortgeschoten.---

- 3. **Onbezwaarde levering en bijzondere lasten/beperkingen**
 - a. Verkoper levert het gekochte vrij van hypotheken, beslagen of inschrijvingen -
daarvan, vrij van ruilverkavelings- of landinrichtingsrenten, maar met alle ---
erfdienstbaarheden, zowel die ten nutte als die ten laste van het gekochte, --
alle eventuele andere (beperkte) rechten en met alle kwalitatieve rechten en -
verplichtingen zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.-----
 - b. Zoals blijkt uit de informatie afgegeven door de Dienst voor het kadastrale en -
de openbare registers, is vandaag met betrekking tot het gekochte geen -----
publiekrechtelijke beperking bekend in de gemeentelijke -----
beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.-----
Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, -----
waaruit blijkt dat er inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn die niet -
zijn ingeschreven.-----
Koper verklaart op de hoogte te zijn van het feit dat overheidsorganen op -----
grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de -
tijd hebben voor een juiste bijhouding van de registers. Bij -----
perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor een -
juiste bijhouding van de gemeentelijke beperkingenregistratie.-----
Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van koper, -----
onverminderd de hiervoor omschreven mededelingsplicht van verkoper.-----
- 4. **Garanties van verkoper**
 - Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend zodanig dat hij de in de -----
koopovereenkomst opgenomen garanties en verklaringen nu niet ongewijzigd zou
hebben gegeven of afgelegd.-----
- 5. **Afwijkende oppervlakte**
 - Als de werkelijke oppervlakte van het gekochte afwijkt van die welke uit de -----
omschrijving in deze akte blijkt, geeft dit geen aanleiding tot enige -----
rechtsvordering.-----
- 6. **Directe aanvaarding in eigen gebruik**-----



Het gekochte wordt geleverd vrij van huur, pacht of een grondgebruikersverklaring in de zin van de basisregistratie percelen, vrij van aanspraken tot gebruik maar --- belast met het recht van erfpacht zoals hierna omschreven. -----

7. Aflevering en overgang van het risico -----

De aflevering van het gekochte aan koper vindt plaats direct na ondertekening van deze akte. Vanaf dat tijdstip is het gekochte voor rekening en risico van koper. -----

8. Verrekening van vaste lasten -----

- De periodieke lasten die door publiekrechtelijke organen met betrekking tot de eigendom van het gekochte worden geheven, zijn vanaf vandaag voor ----- rekening van koper; -----
- Op heden is de canonbetaling over het lopende jaar verrekend door partijen -- via de afrekening van de notaris. -----

9. Overdrachtsbelasting, kadastraal tarief en kosten -----

Met betrekking tot de over de koop en levering verschuldigde belasting en kosten geldt het volgende: -----

De overdrachtsbelasting, het kadastraal tarief, de notariskosten en de overige aan

de levering van het gekochte verbonden kosten, zijn voor rekening van koper. -----

De kosten voor het opstellen van deze koopovereenkomst zijn voor rekening van -- verkoper. -----

Kosten die verband houden met het onderzoek naar en het opheffen van ----- bijzondere bevoegdheidsbelemmeringen, zijn voor rekening van verkoper. -----

10. Ontbindende voorwaarden -----

Alle eventueel met betrekking tot de koop overeengekomen ontbindende ----- voorwaarden zijn op dit moment uitgewerkt dan wel teniet gegaan. De ----- bevoegdheid van beroep op die voorwaarden is zowel voor verkoper als koper ---- vervallen. -----

11. Uitsluiting ontbindingsactie -----

Verkoper en koper doen afstand van hun recht om op welke grond dan ook ----- ontbinding van de koopovereenkomst en deze levering in te roepen. -----

HET RECHT VAN ERFPACHT -----

Het gekochte is door verkoper (destijs gemeente Sleen) tot een januari tweeduizend - drie en twintig aan de coöperatie: "Coöperatieve vereniging Rekreatiepark Ermerzand - U.A.", gevestigd te Sleen, in erfpacht uitgegeven,

blijkens akte op veertien maart negentienhonderd vier en zeventig voor [REDACTIE] J destijs notaris te Oosterhesselen verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Assen op vijftien maart daaraanvolgende in deel 2778 nummer 118,

in verband met een akte van ruilverkaveling op vijftien november negentienhonderd vier en zeventig verleden voor genoemde notaris [REDACTIE] J

ingeschreven ten voormalde kantore te Assen op dezelfde dag in deel 2836 nummer 1, mede in verband met een akte van rectificatie voor genoemde notaris [REDACTIE] J verleden op zes mei negentienhonderd vijf en zeventig, ingeschreven ten voormalde kantore te Assen op dertien mei daaraanvolgende in deel 2879 nummer 24.

Voormeld recht van erfpacht is gesplitst in appartementsrechten bij akte op negen mei negentienhonderd vier en zeventig verleden voor [REDACTED] destijds notaris te Arnhem, welke akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op dertien mei negentienhonderd vier en zeventig in deel 2791 nummer 76.

Na splitsing zijn éénhonderd vijf en negentig appartementsrechten overgedragen aan derden en is appartementsindex 196 eigendom gebleven van koper.

Koper verklaart bekend te zijn met de inhoud van voormelde akten.

ERFDIENSTBAARHEDEN EN BIJZONDERE VERPLICHTINGEN

Ten aanzien van erfdienvaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het gekochte verklaart verkoper dat deze, voor zover haar bekend, niet van toepassing zijn op het gekochte.

Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle dienende erfdienvaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, zoals hiervoor vermeld.

Hij is ermee bekend dat het gekochte belast kan zijn met erfdienvaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen die niet uit de laatste akte van levering blijken.

Hij heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst verklaart af te zien van het verrichten van een erfdienvaarhedenonderzoek bij het kadastrale. Hij aanvaardt hiermee het risico van het bestaan van erfdienvaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen anders dan in de laatste akte van levering vermeld en anders dan bekend bij verkoper.

VESTIGING RECHT VAN OPSTAL

De comparanten, handelende als gemeld, verklaaren te vestigen een recht van (onder)opstal ten behoeve van de Gemeente Coevorden voornoemd op:

- het gekochte (de eigendom belast met het recht van erfpacht), en
- het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Sleen sectie R nummer 547 appartementsindex 196, eigendom van koper (het appartementsrecht ontstaan uit het recht van erfpacht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van het deel waarin de persleiding is gelegen).

Het recht van (onder)opstal strekt tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden, vervangen en gebruiken van een al in de ondergrond van het gekochte gelegen persleiding met verder aanbeuren, zoals schetsmatig is aangegeven op de aan deze akte gehechte verkooptekening.

Het recht van opstal omvat mede de bevoegdheid van de opsteller dan wel van daartoe door de opsteller aan te wijzen functionarissen, om over het gekochte en/of gemeld appartementsindex 196 te komen van- en te gaan naar de persleiding, eventueel met voertuigen benodigd voor onderhoudswerkzaamheden en de aan- of afvoer van materialen en om binnen een strook van twee meter aan beide zijden van de persleiding graaf- en/of andere werkzaamheden te verrichten nodig voor de aanleg, het onderhouden en het eventueel vervangen van de leiding met verder aanbeuren. Eventuele schade toegebracht door opsteller of door hem aan te wijzen functionarissen



dienen door opsteller te worden vergoed aan de eigenaar. -----

Voormeld recht van opstal wordt gevestigd voor onbepaalde tijd. -----

Opsteller is geen retributie of vergoeding verschuldigd voor het recht van opstal. -----

Het recht van opstal kan alleen door opzegging door opsteller worden beëindigd. -----

Op grond van het bepaalde in artikel 5:118a Burgerlijk Wetboek komen partijen -----

overeen dat de gemeente Coevorden niet aansprakelijk is voor de terzake van het -----

appartementsrecht verschuldigde bijdragen en dat het stemrecht verband houdende --

met het appartementsrecht wordt uitgeoefend door de koper. -----

VERVREEMDINGSVERBOD -----

Omdat het lopende recht van erfacht is gevestigd tot één januari tweeduizend drie en twintig zijn partijen het navolgende vervreemdingsverbod overeengekomen:-----

- a. De koper verplicht zich het gekochte uitsluitend te zullen gebruiken ten behoeve - van de instandhouding van het Rekreatiepark en met betrekking tot het gekochte niet met derden een zakelijke overeenkomst tot vervreemding aan te gaan, een en ander behoudens het vermelde in de hierna volgende leden, zulks op straffe van -- een door het enkele feit der overtreding en zonder dat enige ingebrekestelling --- vereist zal zijn, ten behoeve van de gemeente Coevorden te verbeuren boete van - vijf honderd duizend euro (€ 500.000,00).-----
- b. Het bepaalde in sub a. is niet van toepassing in geval van: -----
 1. executoriale verkoop;-----
 2. overdracht aan een rechtspersoon waarin koper of voormalde vereniging van - eigenaars voor honderd procent (100%) direct of indirect is gerechtigd; -----
 3. overdracht aan de Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand, ----- gevestigd te Sleen, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van --- Koophandel onder nummer 50461508; -----
 4. schriftelijke ontheffing door burgemeester en wethouders als bedoeld in lid d.
- c. Het bepaalde in dit artikel vervalt op één januari tweeduizend drie en twintig. -----
- d. Burgemeester en wethouders kunnen schriftelijk ontheffing verlenen van het ----- bepaalde in dit artikel. Tevens kan Burgemeester en wethouders bij het verlenen -- van de ontheffing voorwaarden stellen. -----
- e. Verkoper verklaart koper bij deze toestemming te verlenen voor het overdragen --- van appartementsrechten in het gekochte, na splitsing in appartementsrechten, -- aan de leden van de coöperatieve vereniging of hun rechtverkrijgenden onder --- algemene en bijzondere titel mits dit vervreemdingsverbod woordelijk op de kopers wordt opgelegd onder de bepaling dat de verkrijger verplicht is dit beding ----- woordelijk aan zijn rechtsopvolgers op te leggen en namens de gemeente ----- Coevorden te aanvaarden zulks op verbeurte van een direct opeisbare boete van -- vijftig duizend euro (€ 50.000,00) per overtreding.-----

KWIJTING -----

Verkoper verleent koper kwijting voor de betaling van de koopprijs. Verder verlenen --- verkoper en koper elkaar voor zover van toepassing kwijting voor de overige bedragen - die als gevolg van de koopovereenkomst en deze levering verschuldigd zijn. -----

TOESTEMMING -----

Verkoper en koper verklaren dat alle intern vereiste toestemming zijn verleend voor het aangaan van voormelde rechtshandelingen.

FISCALE VERKLARING

Omzetbelasting

Verkoper verklaart dat de levering van het gekochte niet is bezwaard met omzetbelasting aangezien het gekochte geen bouwterrein betreft en de levering plaatsvindt meer dan twee jaren na ingebruikneming van het gekochte overeenkomstig de bestemming.

Overdrachtsbelasting

De levering van onroerende zaken of rechten daarop is bezwaard met overdrachtsbelasting naar het tarief van zes procent (6%) met uitzondering van de verkrijging van woningen en rechten daarop welke verkrijging is belast naar het tarief van twee procent (2%).

Het gekochte is getaxeerd door [REDACTIE] op vijftien juli tweeduizend zestien, welke taxatie bekend is bij de belastingdienst.

Uit de Top Down benadering in dit taxatierapport blijkt dat negen en zeventig zes/tiende procent (79,6 %) van de totale vrije waarde is toe te kennen aan de woningen.

Door deze benadering analoog toe te passen op de huidige koopprijs verklaart koper voormelde koopprijs te splitsen in:

- [REDACTIE] miljoen euro en tachtig duizend en vijfenvijftig euro (€ 8.875.555,-) voor zover dit oetrekkingsrecht op de eenhonderdvijf en negentig bungalows;
- [REDACTIE] honderdvijf en dertig duizend vijfenvijftig euro (€ 525.555,-) voor het restant.

Naar aanleiding van het voorenstaande wordt door koper opgave gedaan van het bedrag van de overdrachtsbelasting dat koper moet betalen, groot [REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

VOLMACHT

De comparanten verklaarden voorts nog volmacht te geven aan ieder van de medewerkers van mij, notaris, om namens partijen alle handelingen te verrichten welke nodig zijn om de onderhavige eigendomsoverdracht te effectueren, waaronder met name begrepen het aanbrengen van zodanige wijzigingen in de tekst van de onderhavige overeenkomst als nodig mocht blijken om te komen tot de inschrijving van de onderhavige overdracht bij de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers.

DOORHALING

Verkoper en koper verlenen hierbij, voor zoveel nodig, onherroepelijke volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mij, notaris, om medewerking te verlenen aan het doorhalen van de hypothecaire inschrijving(en) en eventuele beslagen op het gekochte ten laste van verkoper en eventueel zijn rechtsvoorganger(s) en om daarvoor de afstanddoening door de hypotheekhouder(s) te aanvaarden en de akte van vervallenverklaring van het hypotheekrecht in te schrijven in de openbare registers van het kadaster.

In verband met verkopers vrijwaringverplichting voor hypotheken aanvaardt koper bij



voorbaat de eventueel voor het verval daarvan benodigde afstand van hypotheken. ----
WOONPLAATS- EN FORUMKEUZE -----

Koper en verkoper kiezen voor deze overeenkomst en alle gevolgen daarvan, waaronder de eventuele fiscale gevolgen, woonplaats op het kantoor van de bewaarder van deze akte. -----

Voor de kennismeming van geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst en/of de koopovereenkomst ontstaan, is de rechter van de plaats waar het gekochte geheel - of grotendeels is gelegen, bij uitsluiting bevoegd. -----

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. -----

BIJLAGEN -----

Aan deze akte zijn de navolgende stukken vastgemaakt:-----

- verkooptekening 17.006-01 welke tevens met de akte wordt ingeschreven in de registers van het kadastrer; -----

SLOT -----

Waarvan akte is verleden te Coevorden op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. -----

Waar in deze akte is vermeld ongehuwd of nimmer gehuwd geweest is daaronder tevens begrepen niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap of als zodanig geregistreerd geweest. -----

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend. -----

De identiteit is door mij, notaris, aan de hand van de/het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document(en) vastgesteld. -----

De zakelijke inhoud van deze akte is aan hen opgegeven en toegelicht. -----

De verschenen personen hebben verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen. -----

Na beperkte voorlezing is deze akte onmiddellijk daarna door de verschenen personen - en mij, notaris, ondertekend om zeventien uur en dertig minuten. -----

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT.

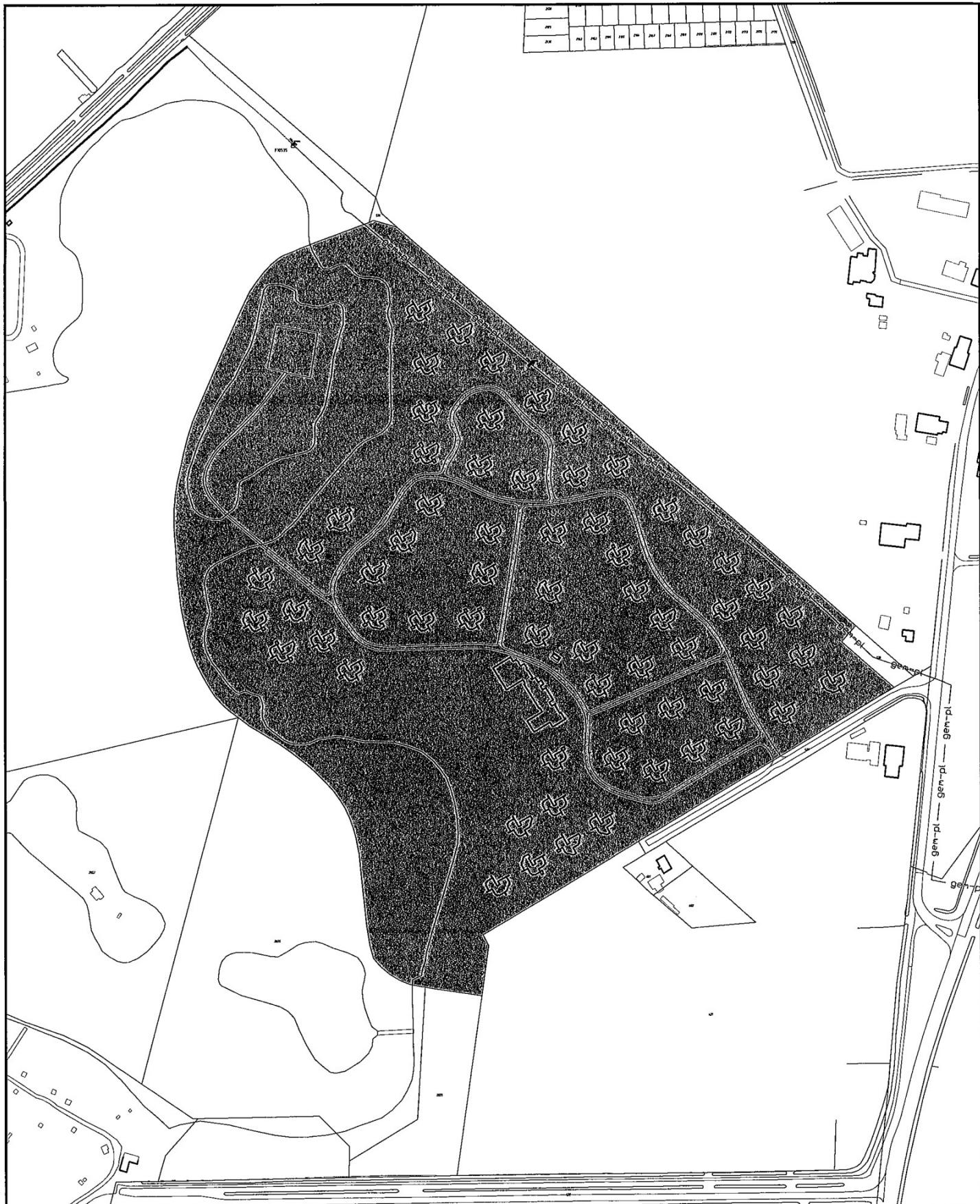


Ondergetekende, mr. [REDACTED] notaris te Coevorden, verklaart dat op het registergoed waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.





afschuif



De op deze tekening weergegeven bestaande kadastrale lijnen met de daarbij behorende maten kunnen afwijken van de werkelijke maten welke op het veldwerk van het kadastrale zijn aangegeven. De maten op het veldwerk zijn maatgevend. Voor nadere informatie over veldwerken kan u terecht bij het kadastrale. De gemeente Coevorden is niet verantwoordelijk voor mogelijke fouten op de bestaande GBKN / kadastrale kaart alsmede de daaruitvoerende maatafwijkingen.

	te verkopen het gehele kadastrale perceel 535	
	met een oppervlakte van 202.965 m ²	
	aan:	
	kadastrale gemeente Steen, sectie R	
GRONDVERKOOP		
get.: Romboud	dat.: 01-02-2017	Schaal: 1:2000
bestek: .	archief: 17.006-01	
archief: ermgrond		



Gemeente
Coevorden

KASTEELEN 1 POSTBUS 2
7740 AA COEVORDEN
tel: 0524 - 598200
fax: 0524 - 598200

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de voortgang van het transformatieproces richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zet zich in voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De Commissie die het park vertegenwoordigt is samengesteld uit leden van de CVE en VVE Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering van mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. Waar de informatie gedeeld kan worden houden Park en Gemeente elkaar op de hoogte van gesprekken met individuele eigenaren over het algemene proces

Proces

10. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
11. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
12. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

18. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.
19. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

20. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
21. Doel van het onder 19. en 20. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Afsprakenbrief

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Proces

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

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

Overige

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

Ondertekenen...

Erm, september 2022

Park

Gemeente

Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Proces

11. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
12. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
13. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

21. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
22. Doel van het onder 20. en 21. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces



Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we expliciet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Met opmerkingen [ES1]: Als iemand uit eigen beweging contact opneemt kunnen wij dit niet weigeren. Daar speelt ook de privacy van de initiatiefnemer een rol.

Proces

11. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
12. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
13. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

21. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
22. Doel van het onder 20. en 21. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen:

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan
Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Met opmerkingen [ES2]: Is opgenomen in de moie uit 2025.
En vermeld in het programmacontract pagina 7, punt 7.



Afsprakenbrief

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

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

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

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Proces

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

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

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

21. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
22. Doel van het onder 21. en 22 genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Transformatieproces



Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijklijidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de voortgang van het transformatieproces richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zet zich in voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De Commissie die het park vertegenwoordigt is samengesteld uit leden van de CVE en VVE Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering van mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat expliciet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. Waar de informatie gedeeld kan worden houden Park en Gemeente elkaar op de hoogte van gesprekken met individuele eigenaren over het algemene proces

Proces

10. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
11. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
12. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

18. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd klezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.
19. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

20. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
21. Doel van het onder 19. en 20. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park



Gemeente



Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de voortgang van het transformatieproces richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zet zich in voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De Commissie die het park vertegenwoordigt is samengesteld uit leden van de CVE en VVE Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering van mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. Waar de informatie gedeeld kan worden houden Park en Gemeente elkaar op de hoogte van gesprekken met individuele eigenaren over het algemene proces

Proces

10. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
11. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
12. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

18. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.
19. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

20. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
21. Doel van het onder 19. en 20. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park



Gemeente



Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Quick Scan Transformatie

Naam park: Ermerzand te Erm

definitief, 5 maart 2021

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED] en [REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe).

Concept besproken op 5 februari 2021, in aanwezigheid van [REDACTED] en [REDACTED] (Cve Ermerzand), [REDACTED] (gemeente Coevorden), [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe)

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

Eigenaren

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

Beeld op huidige en toekomstige situatie

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

Feitelijke situatie

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

Omgevingsfactoren

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

Eindconclusie

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



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

De 195 woningen, de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte bebouwing staan op eigendom van de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Op dit moment is er, vanuit de situatie in het verleden, ook nog een VvE en wanneer in 2023 de pacht afloopt moet bezien worden of deze kan opgaan in de CvE. De huidige CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstallen van de particuliere eigenaren. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. Ter toelichting heeft het bestuur de statuten, de splitsingsakte en een organogram overlegd.

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito bestuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan ca. 90% permanent wordt bewoond, ongeveer de helft door de eigenaar en de helft voor de langdurige verhuur.
- Ca. 10% van de woningen wordt kortdurend gebruikt; het grootste deel als tweede woning en enkele woningen voor de commerciële verhuur, zowel recreatief als voor arbeidsmigranten.
- 43 woningen kennen een perceelsgebonden gedoogbeschikking die ook in het bestemmingsplan is terug te vinden. Daarnaast zijn er nog ca. 20 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekkt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is ruim in de meerderheid, met een flink aantal gedoogbeschikkingen.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermeloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verstand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. De instandhouding en de functie van de gezamenlijke voorzieningen/gebouwen (zie bij 7. om welke zaken het gaat) is wel een punt van aandacht. Het draagvlak hiervoor wordt door de toenemende mate van permanente bewoning steeds kleiner. Het CvE-bestuur erkent dat deze voorzieningen ook een kans zijn en onderscheidend/een aantrekkingskracht kunnen zijn. Verder is meer mede-gebruik door mensen van buiten het park, bijvoorbeeld inwoners van Erm, mogelijk. Dat vraagt dan wel een plan (en middelen) voor de renovatie of aanpassing ervan; dat moet worden meegenomen in het transformatieplan.

Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en

dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel aansluiten bij een te onderbouwen behoefte. Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter kan worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de aanwezige voorzieningen. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functieel niet vanzelfsprekend is.

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

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. Het is daarmee een van de eerste stappen in het stappenplan voor transformatie, zoals dat als leidraad (niet als blauwdruk) voor de transformatie gebruikt kan worden. In een volgende fase (bepalen streefbeeld) zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls/meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. In deze quick scan zijn alvast enkele aanknopingspunten te vinden. Ten aanzien van het onderdeel vereenvoudiging (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of vereenvoudiging aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten vanwege de transformatie betrokken.

Het CvE-bestuur is zich bewust van het proces en de daarin te zetten stappen. De verkoop van de ondergrond aan de CvE in 2017 heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Om helderder te krijgen wat de ideeën en wensen van de individuele eigenaren op dit punt zijn zal het bestuur binnenkort een enquête laten uitgaan. De uitkomsten hiervan en de opbrengst van deze quick scan kunnen vervolgens in een ALV worden besproken.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanzicht, invulling, toegang, eigendom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het

admet de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer open(baar), toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud daar waar de eigendommen van de CvE grenzen aan die van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond het Ermermeer.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtpunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn (nog) in vrij goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De toekomstbestendigheid van deze voorzieningen is wel een aandachtspunt, zie onder 4. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiewoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtpunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtpunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning op grond van het Bouwbesluit gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten ook de woningen worden meegenomen waarvoor in het verleden een perceels- of persoonsgebonden beschikking is afgegeven omdat deze destijds waarschijnlijk niet gecontroleerd zijn op geschiktheid voor bewoning. Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen, waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naberschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van een specifiek woonmilieu is er wel een aandachtspunt voor de gemeente: mede door de omvang van het park zou het kunnen zijn dat er zich mensen vestigen die een beroep doen op regelingen en toeslagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen". In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde

**Naar een nieuwe
bestemming voor
uw vakantiepark**

Transformative, vragen?	Transformatieve, vragen?
• eenzaam gevoel, afzijdende houding	• eenzaam gevoel, afzijdende houding
• verschillende ideeën die de hulpge- vraagende persoon niet begrijpt	• verschillende ideeën die de hulpge- vraagende persoon niet begrijpt
• TRANSFORMATIEELLESPROSSES, Met hulp controle, openstaan, Will to grow	• TRANSFORMATIEELLESPROSSES, Met hulp controle, openstaan, Will to grow
• de persoonlijke waarde van de pro- bleemhulpverlener	• de persoonlijke waarde van de pro- bleemhulpverlener
• op voorwaarde dat de hulpverlener hetzelfde als de cliënt kan begrijpen	• op voorwaarde dat de hulpverlener hetzelfde als de cliënt kan begrijpen
• Wilt te meer weten over de redenen van dezaar (delen) Naam dan continu transformatieel-adviseur van de Tu	• Wilt te meer weten over de redenen van dezaar (delen) Naam dan continu transformatieel-adviseur van de Tu
• Vaktherapieën Drenthe, Gronin-	• Vaktherapieën Drenthe, Gronin-
gen	gen

STAP 12	Opzetten voorwaarden en vervoertermintekst, en programpun-
af	<p>al danwel beschrijven welke dienst(en) specifiek moet worden aangeboden of aangevuld. De Taaklijst moet een afwijkende soort en/or inhoud van het beschrijvingen zijn. In het kader van het voorbeeld gaat het Ondergrondse segment van de taaklijst weg en wordt er een beschrijving van de prestatie.</p>

TRANSFORMATIONSPLAN BESTIMMUNG/-
OMGEGEVINGSPLAN EN ONTERHOCHSTEN

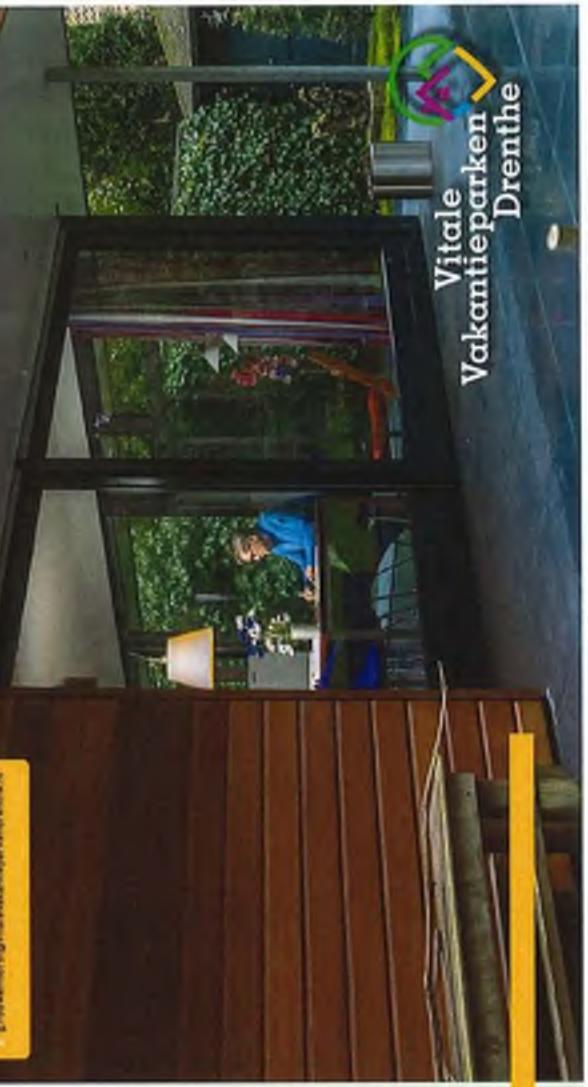
achter Nederlands historisch verleden ingaat. Wisselen gevestigde
kolonies van de ene tijd, wordt de provincie benoemd.

een andere belangrijke en duidelijke voorbeeld is een "Probleemorientatie".
In dat type woord van volgwoede werden verschillende uitgangspunten
gebruikt:
- Hoog niveau van rekening gehouden met de mogelijkheid om een aantal
bepalende en van belang waren voor de arbeid.
- Het resultaat van de acties te bereiken in het kader van de arbeidsochtend.
- De arbeidsochtend van bestuurders en medewerkers in vergelijking met de arbeid
voortgangsstandaard.

- een begrip van en voor jouw regelingen en hoe deze kunnen helpen bij planning voor de afname.
- Hoe informeren van de financiële professional.
- Het park is een en en welkach ne se welkje proficieerde uitvoering en/of ondersteuning is. De gescrente moet niet afzienken. De Provinciale Directeur en de 'Gedreven Vlaanderen' het plan.

2728 J. Neurosci., September 17, 2003 • 23(28):2720–2729

Tradicionalment en l'àpex de voreig s'ha considerat que els plànctons són els encarregats d'assabentar les plantes del seu entorn.



Vitale
Vakantieparken
Drenthe

THE JOURNAL OF CLIMATE

Naar een nieuwe bestemming

UTGANGSPUNTEN EN BELEIDSPUNten
Transformatie is 'onder voorname' een
wenselijk kansen en mogelijkheden op te zoeken
van de gemeente, maar er zijn wel enkele
achtergronden waardoor transformatie te moeite

Principe: Deze wet beschrijft de verandering van groei en groeiende organen.

Definitie: De groei van de planten moet in de hoogte, diepte en diameter van de planten worden beschreven. Het groeimerk bestaat uit de groei van de organen, evenals uit de groei van de organen die niet groeien, evenals uit de groei van de organen die niet alleen groeien, maar ook groeien.

Uitdrukking: De groei van de organen kan worden uitgedrukt door de groei van de organen die niet groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien en groeien.

Uitdrukking: De groei van de organen kan worden uitgedrukt door de groei van de organen die niet groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien en groeien.

Uitdrukking: De groei van de organen kan worden uitgedrukt door de groei van de organen die niet groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien en groeien.

Uitdrukking: De groei van de organen kan worden uitgedrukt door de groei van de organen die niet groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien, evenals door de groei van de organen die alleen groeien en groeien.

voor uw vakantiepark



Het transformatieproces in 5 fasen

PAGE 1
VERSIONING

10

- | | | | |
|---|---|--|--|
| <p>1 Leuven Het studentenpunt draait volledig in de bewerkingstijd van de universiteit en de universiteitsbibliotheek voor het onderwijs, onderzoek en ondersteuning. Er zijn heel toeganklijke groepen. De bibliotheek heeft een grote collectie en meer particuliere historische bijzondere documenten.</p> | <p>2 Ugent De Universiteit Gent heeft een goede collectie historische documenten. De Universiteit Gent heeft een goede collectie historische documenten. De Universiteit Gent heeft een goede collectie historische documenten.</p> | <p>3 Antwerpen De Universiteit Antwerpen heeft een goede collectie historische documenten. De Universiteit Antwerpen heeft een goede collectie historische documenten.</p> | <p>4 Vlaams-Brabant De Universiteit van Vlaanderen heeft een goede collectie historische documenten.</p> |
| <p>5 Leuven De Universiteit Leuven heeft een goede collectie historische documenten.</p> | <p>6 Ugent De Universiteit Gent heeft een goede collectie historische documenten.</p> | <p>7 Antwerpen De Universiteit Antwerpen heeft een goede collectie historische documenten.</p> | <p>8 Vlaams-Brabant De Universiteit van Vlaanderen heeft een goede collectie historische documenten.</p> |

- de gescreven staten mochten bestempelen. Bij sommige van de gescreven staten was de regerings- en legitieme gerechtspraak niet goed georganiseerd. De andere staten hadden een goed georganiseerde gerechtspraak. Bij gebrek aan een voldoende rechtspraak was de politie niet in staat om de volledigheid van de wetten te waarborgen. Daarom was het belangrijk dat de politie goed opgeleid was. Onder hen bijvoorbeeld de politie die de wetten moest handhaven werden welk opleggen moesten. In eerste instantie had de politie de regelmatigheid te waarborgen. In het vervolg mocht de politie ook de regelmatigheid van de wetten controleren.

- 110

PAGE 2
TENNESSEE STATE AGENT

- **Kritiek:** het doel van transformatie is het verlies van een nieuwe directieverantwoordelijkheid voor geld. Dat kan prima zijn, ook wel rechtvaardigbaar, en voor perspectief van de bank, mogelijk een verantwoordelijkheid voor personeelsleden. Het is een probleem dat dit gedrag als uitgangspunt kan dienen voor de verschillende soorten transformaties die een bank kan maken. Naast de kosten van transformatie moet de bank ook rekening houden met de kosten van de nieuwe directieverantwoordelijkheid voor geld.

- **Uitvoering:** het transformatieproces zetelt dan momenten in dat een belangrijk voordeel voor de bank is om argumenten die uiteindelijk gecompromitteert kunnen worden. De voorkeur voor een grote en gedreven groep mensen die belangrijke beslissingen kunnen nemen kan worden overtroffen door een kleinere groep mensen die meer voor de bank werken. De voorkeur voor een grote en gedreven groep mensen die belangrijke beslissingen kunnen nemen kan worden overtroffen door een kleinere groep mensen die meer voor de bank werken.

- **Uitvoering:** het transformatieproces zetelt dan momenten in dat een belangrijk voordeel voor de bank is om argumenten die uiteindelijk gecompromitteert kunnen worden. De voorkeur voor een grote en gedreven groep mensen die belangrijke beslissingen kunnen nemen kan worden overtroffen door een kleinere groep mensen die meer voor de bank werken.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de voortgang van het transformatieproces richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zet zich in voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De Commissie die het park vertegenwoordigt is samengesteld uit leden van de CVE en VVE Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering van mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. Waar de informatie gedeeld kan worden houden Park en Gemeente elkaar op de hoogte van gesprekken met individuele eigenaren over het algemene proces

Proces

10. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
11. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
12. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

18. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.
19. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

20. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
21. Doel van het onder 19. en 20. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de voortgang van het transformatieproces richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zorgt steedszet zich in voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De Commissie die het park vertegenwoordigt is samengesteld uit leden van de CVE en VVE Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering van mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. De Waar de informatie gedeeld kan worden houden Park en Gemeente spreekt niet uit eigen beweging over het transformatieproces elkaars op de hoogte van gesprekken met individuele eigenaren zonder medeweten vanover het Park algemene proces
10. Het Park spreekt niet met andere medewerkers of bestuurders van de Gemeente Coevorden zonder medeweten van de Gemeente

Proces

- 11.10. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
- 12.11. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
- 13.12. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

- 19.18. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd klezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.

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

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkheidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de voortgang van het transformatieproces richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zet zich in voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De Commissie die het park vertegenwoordigt is samengesteld uit leden van de CVE en VVE Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering van mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. Waar de informatie gedeeld kan worden houden Park en Gemeente elkaar op de hoogte van gesprekken met individuele eigenaren over het algemene proces

Proces

10. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
11. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
12. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

18. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.
19. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

20. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
21. Doel van het onder 19. en 20. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

Erm, januari 2023

Park



Gemeente



Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Quick Scan Transformatie

Naam park: Ermerzand te Erm

definitief, 5 maart 2021

Gesprek op 9 januari 2020, in aanwezigheid van de heren [REDACTED] en [REDACTED] [REDACTED] (VvE en CvE), [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] (gemeente Coevorden en [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe). Concept besproken op 5 februari 2021, in aanwezigheid van [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] en [REDACTED] (Cve Ermerzand), [REDACTED] [REDACTED] (gemeente Coevorden), [REDACTED] (Taskforce VVP Drenthe)

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

Eigenaren

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

Beeld op huidige en toekomstige situatie

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

Feitelijke situatie

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

Omgevingsfactoren

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

Eindconclusie

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



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

De 195 woningen, de infrastructuur en de gezamenlijk gebruikte bebouwing staan op eigendom van de CvE, een coöperatie van eigenaren. Alle leden hebben daaraan bijgedragen. De CvE is een VvE met appartementsrecht, wat betekent dat de eigenaren van de woningen verplicht lid zijn. Op dit moment is er, vanuit de situatie in het verleden, ook nog een VvE en wanneer in 2023 de pacht afloopt moet bezien worden of deze kan opgaan in de CvE. De huidige CvE heeft statuten, een huishoudelijk reglement en een bestuur dat regelmatig bijeenkomt en periodiek ledenvergadering houdt. De CvE heeft geen plannen de eigendomssituatie op het park te wijzigen; de ondergrond blijft dus van de CvE en de opstellen van de particuliere eigenaren. Naar zeggen functioneert de CvE goed, kunnen de voorstellen op draagvlak rekenen en zorgt het bestuur voor een strak beheer van het park. Ter toelichting heeft het bestuur de statuten, de splitsingsakte en een organogram overlegd.

Conclusie: de CvE heeft als coöperatie de eigendomspositie van de gemeente overgenomen en bezit de ondergrond van het volledige terrein. De eigenaren van de woningen zijn lid van de coöperatie. De CvE lijkt een goed georganiseerde en goed functionerende organisatie te zijn met een dito bestuur. Een aandachtspunt in het transformatieproces is helder te krijgen welke afspraken over uit de transformatie voortkomende acties met (het bestuur van de CvE) en welke met de individuele eigenaren gemaakt moeten worden.

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

- Er zijn 195 woningen, waarvan ca. 90% permanent wordt bewoond, ongeveer de helft door de eigenaar en de helft voor de langdurige verhuur.
- Ca. 10% van de woningen wordt kortdurend gebruikt; het grootste deel als tweede woning en enkele woningen voor de commerciële verhuur, zowel recreatief als voor arbeidsmigranten.
- 43 woningen kennen een perceelsgebonden gedoogbeschikking die ook in het bestemmingsplan is terug te vinden. Daarnaast zijn er nog ca. 20 persoonsgebonden gedoogbeschikkingen.
- De meeste eigenaren bezitten één woning, enkele hebben er meerdere, met een maximum van vijf.
- Er is weinig leegstand en veel belangstelling om een woning te huren, met name in de categorie spoedzoekers (gescheiden, huis verbouwd of verkocht). De huurprijzen (ca. 650,-/maand) houdt bepaalde categorieën buiten de deur.
- De gemeente verstrekt tijdelijke gedoogbeschikkingen voor bepaalde omstandigheden en alleen aan inwoners van de gemeente. Daarnaast schrijven mensen zich in zonder gedoogbeschikking. De gemeente handhaaft daar niet op.

Conclusie: permanent wonen is ruim in de meerderheid, met een flink aantal gedoogbeschikkingen.

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

Het beeld dat blijkt uit de ZKA-analyse (een verzorgd park met enkele toeristisch-recreatieve faciliteiten, maar in een gebied met weinig verblijfsrecreatieve waarde) wordt gedeeld door het CvE-bestuur en de gemeente. Het gebied ademt de sfeer van een rustige, ruim en groen opgezette woonbuurt met bungalows uit. De CvE zou dit beeld graag behouden en gereguleerd willen zien. De gemeente houdt beleidsmatig tot nu vast aan een recreatieve bestemming, maar deelt de analyse dat dit in feite geen afspiegeling van de huidige situatie is; zie ook onder 4.

Conclusie: de analyse van ZKA en de taxatie van de huidige situatie door het CvE-bestuur en de gemeente stemmen overeen: Ermerzand is een woonbuurt met bungalows geworden, met een eigen karakter en kwaliteit, maar zonder toeristisch-recreatief perspectief.

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

Enkele jaren geleden is er een voornemen geweest om een pilot te starten voor de verbouwing van zo'n 20 woningen op het park tot levensloopbestendige woningen. Dit kwam vanuit het concept Ermerloo, een initiatief van een specifieke groep eigenaren/bewoners. Dit initiatief is verzand en de betrokkenen zijn niet meer actief. Op dit moment is de visie (niet vastgelegd en onderbouwd in een plan) van de CvE dat men graag permanent wil kunnen wonen. De instandhouding en de functie van de gezamenlijke voorzieningen/gebouwen (zie bij 7. om welke zaken het gaat) is wel een punt van aandacht. Het draagvlak hiervoor wordt door de toenemende mate van permanente bewoning steeds kleiner. Het CvE-bestuur erkent dat deze voorzieningen ook een kans zijn en onderscheidend/een aantrekkingskracht kunnen zijn. Verder is meer mede-gebruik door mensen van buiten het park, bijvoorbeeld inwoners van Erm, mogelijk. Dat vraagt dan wel een plan (en middelen) voor de renovatie of aanpassing ervan; dat moet worden meegenomen in het transformatieplan.

Ook de gemeente kan zich hierin vinden en ziet dit ook als een manier om inhoud te geven aan de voorwaarde dat er bij transformatie naar wonen sprake moet zijn van meerwaarde, een kwaliteitsimpuls. Vertrekpunt van zowel de CvE als de gemeente is dat Ermerzand geen doorsnee-woonwijk is en

dat ook niet moet worden. De gemeente hecht er aan dat er een samenhangend plan gemaakt en uitgevoerd wordt, waarin het specifieke karakter en de behoefte daaraan onderbouwd wordt. Dit ook omdat een transformatie naar wonen op voorhand niet vanzelfsprekend is: Ermerzand is een groot park, gelegen nabij een kleine kern, in een regio waar er geen sprake is van een grote druk op de woningmarkt. Een omvorming naar een woonfunctie moet in zo'n situatie wel aansluiten bij een te onderbouwen behoefte. Een aandachtspunt zijn de eigenaren die recreatief gebruik maken van hun woning en de wijze waarin zij meegaan in een transformatieproces en de daarbij behorende bestemmingsplanwijziging.

Conclusie: als toekomstperspectief zien CvE en gemeente dat Ermerzand een woonbuurt met een eigen karakter kan worden. Dat eigene heeft niet alleen te maken met de ligging en de ruimtelijke karakteristiek, maar ook met de aanwezige voorzieningen. Het verder uitwerken daarvan kan bijdragen aan een legitimatie van die bewoning, in een gebied waar dat ruimtelijk-functioneel niet vanzelfsprekend is.

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

Deze quick scan benoemt een algemeen beeld en inschatting van de kansrijkheid van transformatie en aanvullend een aantal concrete aandachtspunten; zaken waarover een standpunt moet worden ingenomen of die nader onderzocht moeten worden. Het is daarmee een van de eerste stappen in het stappenplan voor transformatie, zoals dat als leidraad (niet als blauwdruk) voor de transformatie gebruikt kan worden. In een volgende fase (bepalen streefbeeld) zal bezien moeten worden welke inspanningen hiervoor nodig zijn en welke kosten hiermee gemoeid zijn. Het gaat dan om kosten voor bijvoorbeeld planvorming, onderzoeken, concrete noodzakelijke maatregelen op park- en individueel niveau. De insteek bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze kosten voor rekening komen van hen die profiteren van de bestemmingswijziging, in dit geval de eigenaren van de recreatiewoningen. Een aandachtspunt is de door de Provincie Drenthe verlangde meerwaarde na transformatie. De provincie wil terugzien dat transformatie gepaard gaat met een kwaliteitsimpuls, op ruimtelijk, landschappelijk en/of maatschappelijk gebied. Hoe die kwaliteitsimpuls/meerwaarde eruit ziet hangt af van de concrete situatie. In deze quick scan zijn alvast enkele aanknopingspunten te vinden. Ten aanzien van het onderdeel verevening (= het vragen van een financiële bijdrage bij een ruimtelijke ontwikkeling en deze te koppelen aan bestedingen elders) is tussen alle Drentse gemeenten afgesproken dat dit een onderdeel is van het transformatieproces. Bij het bepalen of verevening aan de orde is worden de te taxeren waardestijging en de te maken kosten vanwege de transformatie betrokken.

Het CvE-bestuur is zich bewust van het proces en de daarin te zetten stappen. De verkoop van de ondergrond aan de CvE in 2017 heeft mede als achtergrond gehad dat het mogelijkheden zou geven om in de toekomst een niet-recreatieve invulling te overwegen. Om helderder te krijgen wat de ideeën en wensen van de individuele eigenaren op dit punt zijn zal het bestuur binnenkort een enquête laten uitgaan. De uitkomsten hiervan en de opbrengst van deze quick scan kunnen vervolgens in een ALV worden besproken.

Conclusie: het bestuur van de CvE is zich bewust van het transformatieproces en wat daarbij komt kijken. Dat is ook al in gang gezet met de verkoop van de ondergrond aan de CvE. Beide partijen hebben huiswerk te doen in het transformatieproces; de gemeente ten aanzien van de te stellen kaders, het park in het legitimeren van de behoefte en het concretiseren van de te behalen meerwaarde.

6. Ligging en inpassing in de omgeving.

Ermerzand maakt onderdeel uit van het grotere geheel van (oorspronkelijk) recreatieve functies rondom de plas. Daarbinnen heeft het wel een eigen positie, qua aanblik, invulling, toegang, eigendom, beheer enzovoorts. Ermerzand ligt als een schakel tussen het gebied rond de plas en het dorp Erm. Het

ademt de sfeer van een landschappelijk goed ingepaste en rustige woonbuurt met bungalows uit, met dien verstande dat de buurt zich achter slagbomen bevindt en de entree nog de uitstraling heeft van een vakantiepark. Hoewel het park op vrij korte afstand van het dorp Erm is gelegen en er in het dagelijks leven ook wel uitwisseling en contacten met het dorp zijn, ligt het ruimtelijk wel afgezonderd. Bij een transformatie is dit een punt van aandacht; park en gemeente zullen moeten bezien of ze het park beter bij het dorp kunnen betrekken en meer open(baar), toegankelijk en benaderbaar kunnen maken, met inachtneming van het karakter. Een ander punt van aandacht is de afstemming van (de wijze en het niveau) van het beheer en onderhoud daar waar de eigendommen van de CvE grenzen aan die van de gemeente en andere partijen, waaronder die rond het Ermermeer.

Conclusie: Ermerzand ligt als een schakel tussen de plas en het dorp en is daar in de loop van de jaren goed landschappelijk ingepast geraakt. Aandachtpunt is de ruimtelijke verbinding met het dorp.

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

De inrichting van de collectieve ruimte (wegen, paden, gemeenschappelijke voorzieningen) is verzorgd en er zijn eigenlijk geen knelpunten en/of situaties van achterstallig onderhoud. In overleg met de gemeente is er een plan voor het beheer van het groen opgesteld dat wordt uitgevoerd in opdracht van de CvE. Ook de wegen worden door de CvE onderhouden. De straatverlichting is beperkt, maar voldoende; meer verlichting zou het parkachtige karakter aantasten. Op het park zijn een aantal collectieve voorzieningen die in eigendom zijn en worden beheerd door de CvE. Het gaat om een zwembad, een gebouw waarin zich een receptie, een zaalruimte en een fitnessruimte bevinden en enkele buitenvoorzieningen (speeltuin, voetbalveld, jeu-de-boulesbaan, zandstrand, tennisbaan). De gemeenschappelijke gebouwen zijn (nog) in vrij goede staat en worden ook gebruikt door groepen/verenigingen van buiten het park, uit het dorp Erm. De toekomstbestendigheid van deze voorzieningen is wel een aandachtspunt, zie onder 4. De afvalinzameling is geregeld door middel van een perscontainer waarvan de eigenaren een pasje hebben. Groen, plastic en papier worden gescheiden en het geheel werkt naar behoren. Het enige probleem is het grofvuil; eigenaren van recreatiewoningen hebben hiervoor geen pasje. De gemeente zal zich moeten uitspreken over de wijze van afvalinzameling in het licht van een nieuwe functie van het park. De uitstraling van de collectieve ruimte is groen, park-achtig, slechts de "rondweg" door het park is verhard. De toegankelijkheid en "doorrijdbaarheid" voor bijvoorbeeld de hulpdiensten lijkt op orde, maar dit zal onderzocht en/of bevestigd moeten worden. Zoals eerder genoemd is het entreegebied wel een punt van aandacht; dat heeft niet de inrichting en uitstraling die bij een woongebied past. Aandachtpunten bij transformatie zijn vaak de eigendoms- en beheersstructuur van de collectief gebruikte ruimte en voorzieningen. In het geval van Ermerzand is de bestaande situatie helder: de CvE heeft alles in bezit en wenst dat ook te houden. Voor wat betreft de aard, kwaliteit en maatvoering van de infrastructuur (boven en ondergronds), de nutsvoorzieningen en andere voorzieningen in de collectieve/openbare ruimte zal de gemeente moeten bepalen of ze dit passend vinden of dat aanpassing nodig is. De CvE heeft niet direct wensen tot verbetering en vinden juist het bestaande karakter de charme; zij zitten niet te wachten op brede wegen met trottoirs en lichtmasten. De gemeente onderschrijft dit; Ermerzand ziet er anders uit dan de gemiddelde woonwijk en dat is een kracht.

Conclusie: de collectieve ruimte in het park ziet er over het algemeen verzorgd uit. Aandachtpunten voor het vervolg zijn de aard (maatvoering, onderhoudstoestand), eigendom en beheer van de infrastructuur en de collectieve voorzieningen en het borgen van de groene aankleding en het specifieke karakter van het park. De gemeente moet hiervoor kaders stellen en in samenspraak met het park keuzes maken. Speciale aandacht verdient het entreegebied.

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

De woningen zijn volgens een standaard-ontwerp van drie bungalows onder één dak gebouwd en dateren uit 1975. In de loop van de jaren zijn deze meeste gemoderniseerd en sommige zijn uitgebouwd. Voor het uitbouwen gelden naast die in het bestemmingsplan zijn opgenomen de regels zoals de Bouwcommissie van de CvE die heeft opgesteld. Deze regels worden gehandhaafd en er is dan ook geen sprake van overmatige uit- en aanbouwen of losstaande bijgebouwtjes, schuurtjes en dergelijke. De woningen staan er in het algemeen goed bij, mede vanwege in CvE-verband gemaakte afspraken over onderhoud. In een transformatieproces zal bepaald moeten worden wat bij het (karakter van) het gebied en de wensen passende maatvoeringen zijn. Op een aantal woningen zijn inmiddels zonnepanelen geplaatst, maar voor een collectieve verduurzaming van de woningen bestaan nog geen plannen. Dit zou een maatregel kunnen zijn in het kader van de bij transformatie verplichte kwaliteitsimpuls, ook gelet op het bouwjaar van de woningen. In hoeverre de woningen voldoen aan de eisen die voor permanente bewoning op grond van het Bouwbesluit gelden zal nader onderzoek moeten uitwijzen. Daarbij moeten ook de woningen worden meegenomen waarvoor in het verleden een perceels- of persoonsgebonden beschikking is afgegeven omdat deze destijds waarschijnlijk niet gecontroleerd zijn op geschiktheid voor bewoning. Ook voor de inrichting en het onderhoud van de erven/tuinen rondom de woningen zijn regels gesteld binnen de coöperatie. Uiteraard zijn er verschillen in het niveau van onderhoud, maar de parkachtige inrichting en uitstraling is op het gehele park voelbaar. Een punt van aandacht is het gezamenlijk bepalen van de kwaliteit en kwantiteit van het groen (regels voor bomenkap, perceelsgrenzen e.d.); in overleg tussen CvE en de gemeente zal besproken moeten worden of de huidige privaatrechtelijke regels voldoen en/of dat ook publiekrechtelijk het een en ander geregeld zou moeten worden, bijvoorbeeld over het kappen van bomen.

Conclusie: de bebouwde en onbebouwde ruimte ziet er in het algemeen goed uit. Voor de woningen moet geïnventariseerd worden in hoeverre ze aan de wettelijke eisen voor het beoogde gebruik voldoen, waar kansen voor verbetering en verduurzaming liggen en wat de bebouwingsbepalingen zouden moeten zijn. Ook moet bezien worden welke afspraken/regels er voor het groen op de erven/tuinen gesteld moeten worden.

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

In het verleden zijn er op dit gebied wel problemen geweest; er woonden GGZ-patiënten op het park en ook vond er criminaliteit plaats, onder meer in de vorm van wietteelt. Op dit moment is dit niet meer aan de orde. De CvE houdt controle op de verhuur en verkoop van de woningen, waardoor bepaalde groepen niet meer op het park komen. In de praktijk is er voldoende sociale controle en naaberschap; dat voorkomt problemen. Bij een eventuele uitwerking van een specifiek woonmilieu is er wel een aandachtspunt voor de gemeente: mede door de omvang van het park zou het kunnen zijn dat er zich mensen vestigen die een beroep doen op regelingen en toeslagen.

Conclusie: Op dit moment is er geen sprake van sociaal-maatschappelijke problematiek. Bij de uitwerking van de te kiezen woonconcepten is dit wel een punt van aandacht.

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

Voor het park is het bestemmingsplan Erm, Het Ermerzand van toepassing. Hierin heeft het terrein overwegend de bestemming "Recreatie-verblijfsrecreatie 2", waarop de percelen waar permanente bewoning is toegestaan vanwege een perceelsgebonden gedoogbeschikking als zodanig zijn aange merkt. De randen van het gebied en het eiland hebben de bestemming "groen". In de omgeving van het park zouden zich functies kunnen bevinden die van invloed zouden kunnen zijn op het mogelijke of toelaatbare op het park, vice versa. Ermerzand ligt niet in of nabij een gebied met beschermde

**Naar een nieuwe
bestemming voor
uw vakantiepark**

Transformieren Sie Fragen? Welche gesetzliche Drahtseile haben Sie sich von der AG der Kommissionen eingezogen? Wie kann

WU-Mitarbeiter können zwischen 20-
40 Minuten und 100 Minuten einer der beiden
Kategorien entscheiden. Wenn das Lernziel auf diese Weise
umgesetzt wird, kann es zu einer Tendenz führen,
dass die Lernzeit länger ist.

三

卷之三

Uit dat punt kan ontcijferd worden dat de tweede voorstelling van een bestuurlijke missie en organisatieprincipe. De Taakcommissie heeft een definitieve stand opgenomen over de inhoud van dat bestuurlijke orgaan. In dat kader was het voorziening om het Onderzoeksrapport vengardia van het transactievergunningen een beperkende nature te geven.

Standaard: *Eigenwaarden en eigenwaardenmaten*
De wortels van een wortelmatrix staan ook wel *wortelwaarden* of *eigenwaarden* genoemd. De eigenwaarden van een diagonale matrix zijn de getallen op de diagonaal. De eigenwaarden van een niet-diagonale matrix worden gevonden door de determinante van de verschilmatrix te berekenen. De eigenwaarden kunnen worden berekend met behulp van de karakteristische vergelijking. De gevonden eigenwaarden kunnen worden gebruikt om de eigenwaardenmaten te berekenen.

STAP 12 *Uitvoering van de voorbereidingen, engeleerdeel en voorbereidendeel.*
In deze stap wordt het voorbereidende gedeelte van een arbeidsmarkt-, technologische, bestuurlijke en organisatorische en de economische omgeving beschreven. Dit is het beginpunt van de werkzaamheden.

FASE 5: UITVOERING

STAP 11: Uitvoering van de uitvoeringsstrategieën vol het trajectmodel en het bewerkingstransportplan. Onderdelen han- den van een uitvoering. De voortgang hiervan moet in beeld worden. In het beginstadium de herinnering. **C** later de uitvoerende regio.

2010-11, 2009-10, Ontario P-17 1000 261 314
Ontario Ministry of Education

A red wooden post box stands on a grassy bank next to a road where a blue car is parked. In the background, there's a white building and some trees.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we expliciet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

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

Met opmerkingen Als initiatiefnemer kunt u eigen beweging contact opeen kunnen wij dit niet welgeven. Daar speelt ook de privacy van de initiatiefnemer een rol.

Proces

11. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
12. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
13. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

19. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.
20. Voorafgaand aan het bepalen van het streetbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

21. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
22. Doel van het onder 20. en 21. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Met opmerkingen ⓘ ⓘ Is opgenomen in de moeite uit 2015.
In verband met in het programmacontract pagina 7, punt 7.

Ondertekenen:

Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan
Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Afspraken

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

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

Met het ondertekenen van deze afspraken spreken we explicet de intentie uit te onderzoeken of transformeren naar een woonbestemming voor Ermerzand mogelijk is. Gemeente en Park maken daarvoor een aantal inhoudelijke en procesmatige afspraken. Zij kunnen elkaar op die afspraken aanspreken, zonder dat sprake is van een binding of verplichting in juridische zin. Doel is de klokken gelijk te zetten en gezamenlijk, vanuit een gelijkluidend vertrekpunt het transformatieproces in te gaan.

Rollen en verantwoordelijkheden

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

Communicatie, draagvlak en mandaat

6. Het Park is primair verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de voortgang van het transformatieproces richting alle eigenaren op het park, ongeacht of zij lid zijn van een eventuele VvE, vereniging of anderszins.
7. Het Park zet zich in voor voldoende betrokkenheid, draagvlak en mandaat om namens de eigenaren het transformatieproces te doorlopen. De Commissie die het park vertegenwoordigt is samengesteld uit leden van de CVE en VVE Ermerzand en zijn bij besluit van de Algemene Ledenvergadering van mei 2021 gemanageerd om met de gemeente in gesprek te gaan. Besluiten en financiële uitgaven worden besloten in de ALV van de coöperatieve vereniging.
8. Waar nodig organiseert het Park dit mandaat explicet, waarbij de Gemeente ondersteunt.
9. Waar de informatie gedeeld kan worden houden Park en Gemeente elkaar op de hoogte van gesprekken met individuele eigenaren over het algemene proces

Proces

10. Park en Gemeente volgen in beginsel het Stappenplan Transformatie zoals weergegeven in de informatiefolder transformatieproces, welke als bijlage bij deze brief is gevoegd.
11. Conform het stappenplan wordt na iedere fase een besluit genomen dat kan luiden dat het transformatieproces wordt voortgezet of wordt beëindigd. De eerstvolgende fase (fase 2) is de onderzoeksfase om alle consequenties van de transformatie in beeld te hebben.
12. Park en Gemeente komen eens per 3 weken bijeen in een projectvergadering, volgens een vast te stellen cyclus. Bij aanvang van de cyclus wordt afgesproken wie de vergadering voorzit, wie projectleider is, wie verantwoordelijk is voor de notulen/actiepunten en dergelijke.

Middelen

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

Eindbeeld in hoofdlijnen

18. Aansluitend bij wat in de quick scan is benoemd kiezen Park en Gemeente in beginsel voor een transformatie naar woonbestemming.
19. Voorafgaand aan het bepalen van het streefbeeld (fase 2) brengen Park en Gemeente in beeld wat deze keuze op hoofdlijnen betekent voor de (positie van de) verschillende eigenaren en gebruikers op het park (permanente bewoners met of zonder gedoogtoestemming, recreatieve gebruikers e.d.).

20. Het Park brengt in beeld wat de wensen en vragen van de verschillende eigenaren op het park zijn, aan de hand van gesprekken, een enquête of anderszins.
21. Doel van het onder 19. en 20. genoemde is vroegtijdig duidelijkheid bieden over de consequenties van de beoogde transformatie voor de verschillende eigenaren.

Overige

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

Ondertekenen.

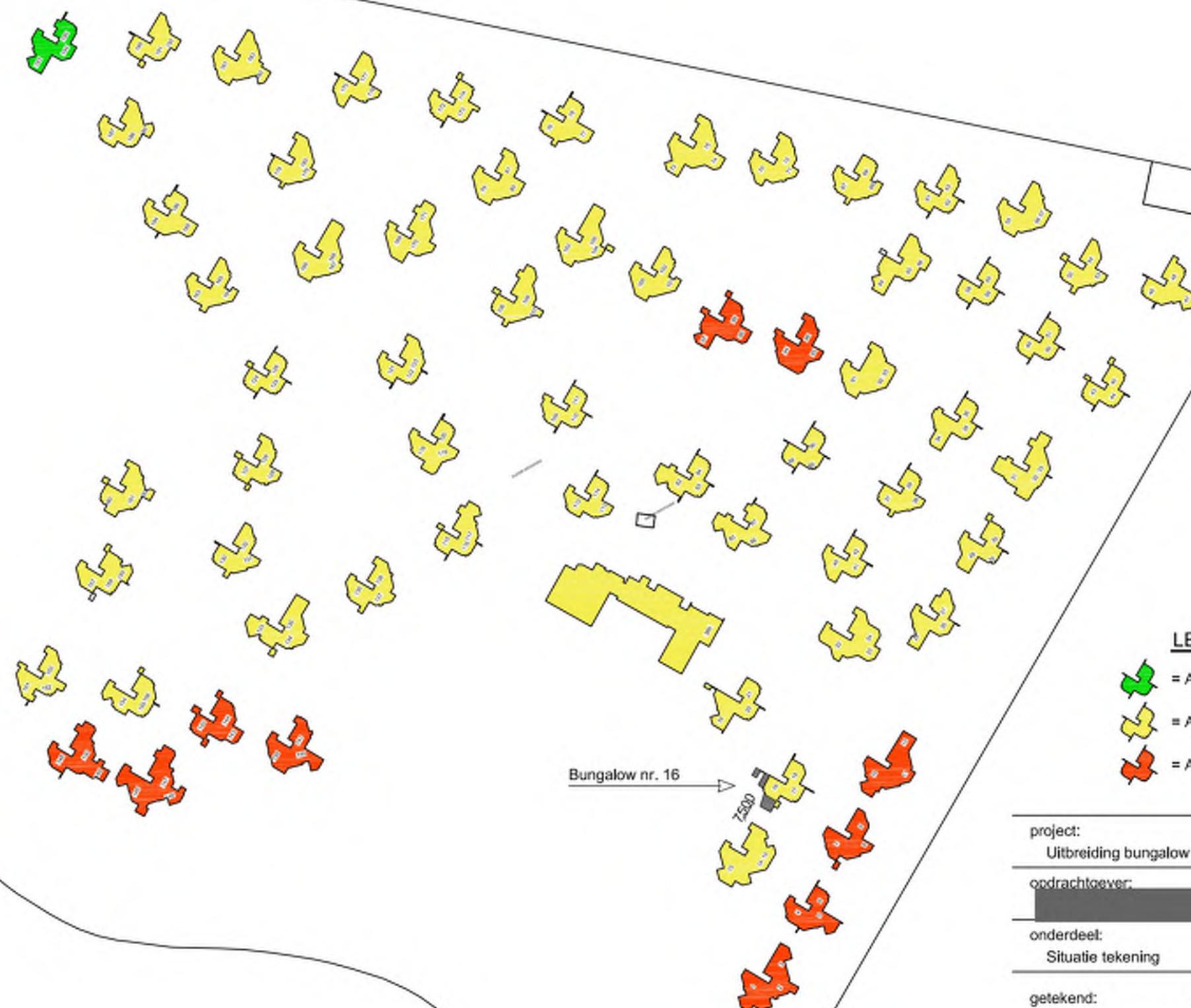
Erm, januari 2023

Park

Gemeente

Bijlage 1 Quick Scan

Bijlage 2 Informatiefolder Transformatieproces



LEGENDA

- = Afstand tussen 3-aaneengeschakelde bungalows > 20m1
- = Afstand tussen 3-aaneengeschakelde bungalows < 20m1 & > 10m1
- = Afstand tussen 3-aaneengeschakelde bungalows < 10m1

project:
Uitbreiding bungalow

opdrachtoever:
[REDACTED]

onderdeel:
Situatie tekening

getekend: rwe datum: 10-06-2021

status:
Situatie tekening 1:2000

bladnummer:
ST-02

werknummer:



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Agenda Programmateam overleg VVPC

Datum:	donderdag [dag-maand-jaar]
Tijd:	10.00 – 11.00 uur
Locatie/kamer:	? - Hybride
Vaste deelnemers:	J (vz), J (notulist), J J J J en J J J J J J

Optioneel:	J (ander werk; krijgt vervanger) en J
-------------------	---------------------------------------

	Tijd	Onderwerp	
01.	10:00	Opening en agendavaststelling	
02.	10:02	Actielijst	+
03.	10:15	Mededelingen	V
04.	10.20	Herijking programmadoelen	
05.	10.30	Afstemmen presentatie afdelingsoverleggen - J	+
06.	10:40	Vragen n.a.v. de voortgangsrapportages projecten - Voortgangsrapportage Ermerzand alsnog opstellen (TBA)	+
07.	10.50	Overige punten: a) Afval; Raadsvergadering 17 oktober as. - 1 ^e brief naar alle eigenaren en bewoners - 2 ^e brief toegespitst op het park (ergens in dec) - alleen Zulderveld ondergronds - Nieuw tarief afvalstoffenheffing voor gehele gemeente - Nieuwe afspraak maken met Ermerzand en Babette (TBA) b) Overgangsrecht info; J heeft al stuk geschreven J en kijken naar de link van J (TBA) c) Benaderen Ermerstrand na kadaster onderzoek? Verzoek bij RIEC. (TBA , even wachten met actie). Ligt aanvraag exploitatievergunning, dan komt Bibob onderzoek. TBA overlegd met J over in kaart brengen organisatiestructuur. d) Themabijeenkomst Raad 9 november 19.00 uur op Ermerzand - vragen naar beschikbaarheid locatie (TBA) - onderwerpen: afval; uitvoeren beleidskader, stvz, dilemma's, WOO verzoeken, handhaving, etc. (onderwerpen aanleveren; TBA) 5 oktober programma aanleveren voor PFO van 10 oktober 24 okt In College e)	V
08.	11:00	Sluiting en evt. agendapunten volgend overleg	V
	+ bijgevoegd V mondelinge toelichting O in bezit ➤ nagezonden x wordt overhandigd		

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

TOELICHTING ONTWIKKELINGEN RECREATIEPARKEN BINNEN HET NATUURNETWERK NEDERLAND (NNN)

De ontwikkeling van vakantieparken, vraagt om een economische, maatschappelijke en ruimtelijk afweging die niet los van elkaar gezien kunnen worden. Voor de ruimtelijke afweging is de POV vanuit de provincie het uitgangspunt. Veel vakantieparken liggen in het Natuurnetwerk Nederland (zie bijlage 1). Dit betekent dat de ontwikkeling ook gewogen moet worden aan de ambities voor het NNN.

Recreatie parken in Drenthe en het Natuurnetwerk Nederland

Het NNN is het netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden in Nederland. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. De provincie is verantwoordelijk voor het behoud en ontwikkeling van het NNN. Hierover zijn afspraken gemaakt met het rijk. De afgelopen jaren is geïnvesteerd in het versterken, ontwikkelen en beheren van het NNN. Ook in de toekomst blijven we investeren in het NNN via het Programma Natuurlijk Platteland. Dit gebeurt vanuit het bredere perspectief beleven, benutten en beschermen.

Niet alle gebieden binnen het NNN zijn (volledig) ingericht als natuur. Recreatieparken zijn hier een goed voorbeeld van. Toch vormen deze gebieden door hun groene karakter en veelal relatieve rust een belangrijke schakel in het NNN.

De recreatieparken en het Natuurnetwerk Nederland kunnen we niet los van elkaar zien. De aantrekkelijkheid van het Drentse landschap en de natuur zijn juist de reden dat de recreatieparken in het NNN liggen!

Afwegingskaders NNN in relatie tot ontwikkeling recreatieparken

Ruimtelijke ontwikkelingen binnen het NNN moeten altijd tegen het bovengenoemde bredere perspectief worden afgezet. Bij de ontwikkeling van recreatieparken kijken we niet alleen naar directe effecten op de voorkomende soorten (wet natuurbescherming, soortenbescherming), of impact op Natura2000-gebied (wet natuurbescherming, gebiedsbescherming), maar ook naar de invloed hiervan op het NNN.

De ontwikkeling van recreatie, toerisme en natuur gaat vaak samen en kan elkaar versterken. Wanneer dit niet het geval is, vindt er een afweging plaats tussen economische, maatschappelijke en ruimtelijke belangen waar natuur onderdeel van is.

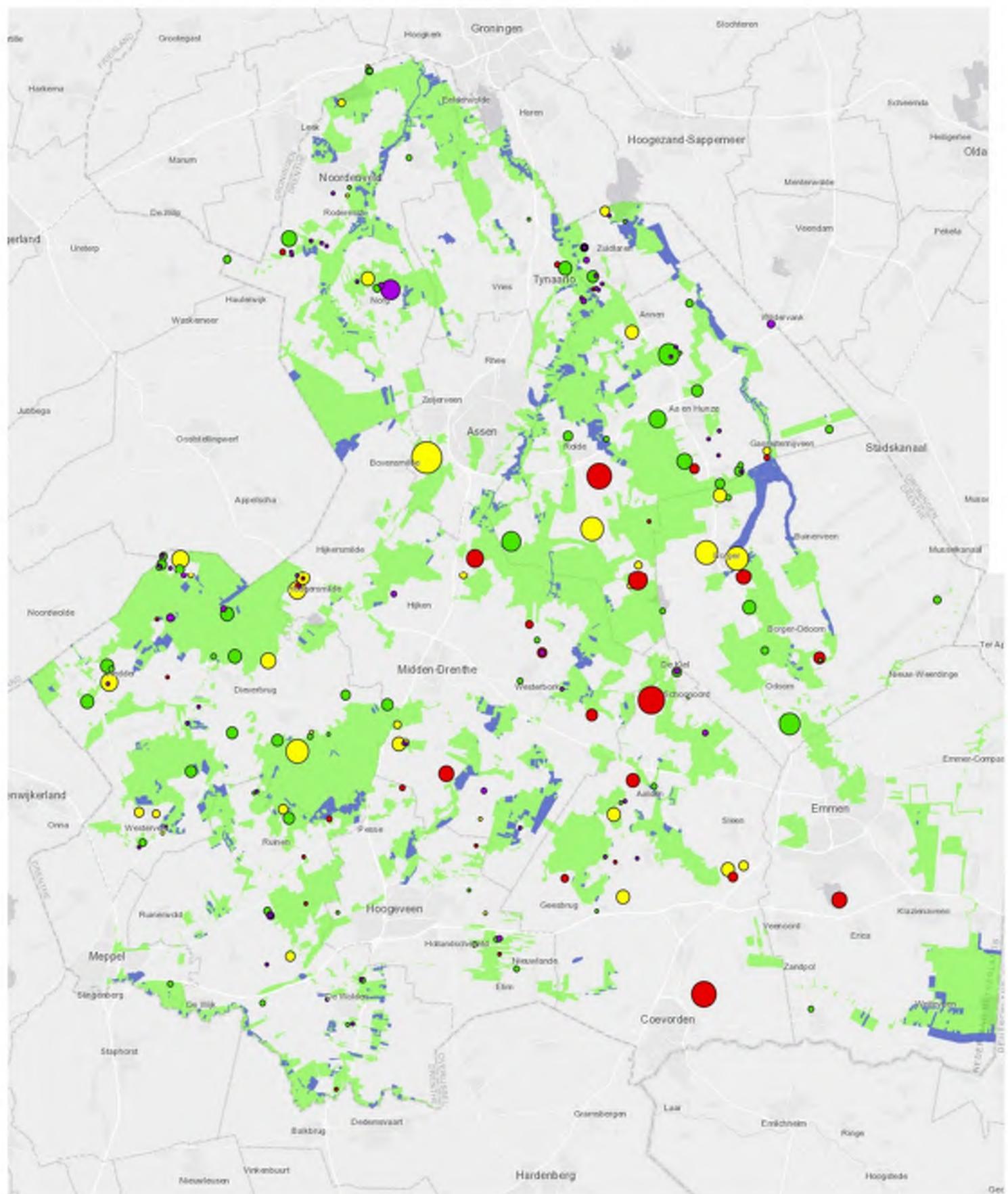
De doorvertaling van de afspraken over het NNN vinden we in de Provinciale omgevingsverordening (POV). In Bijlage 2 is het onderdeel NNN (artikel 2.28 en 2.29) uit de POV te lezen. Alle Drentse gemeenten (Vereniging Drentse Gemeenten (VDG) hebben deze regels onderschreven. Een aantal gemeenten heeft de regels overgenomen in het bestemmingsplan.

Ondanks deze algemene regels blijft de afweging tussen de verschillende belangen bij elk recreatiepark maatwerk. Wel zijn er een aantal algemene gidsprincipes te benoemen:

- In beeld brengen bestaande natuurwaarden / doelen; Bij de ontwikkeling van recreatieparken kijken we niet alleen naar directe effecten op de in de natuur voorkomende soorten (wet natuurbescherming) maar ook naar de invloed hiervan op het NNN. Dit is in principe niet anders dan bij andere ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het Bestemmingsplan is leidend; Functieverandering mag niet leiden tot een verzwaring van de huidige functie in het bestemmingsplan en daarmee een verslechtering van de natuurwaarden. Dit kan zowel kwantitatief (netto verlies van oppervlakte NNN) als kwalitatief. Wanneer dit wel het geval is moet er worden gecompenseerd.
- Omzetten van recreatiebestemming naar woonbestemming is per definitie een verzwaring van de functie (geldt ook voor uitbreiding van het aantal woningen of intensivering van het recreatiegebruik); In plaats van tijdelijke bewoning wordt permanente bewoning toegestaan en vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit betekent dat jaarrond gebruik is toegestaan en dat er dus ook jaarrond activiteiten plaats vinden. Ondanks dat dit in een aantal gevallen vooral een theoretische verzwaring is, wordt dit met de omzetting naar permanente bewoning in het bestemmingsplan ook formeel vastgelegd. Daarnaast vraagt een woonbestemming in sommige gevallen om een andere inrichting van de openbare ruimte. (wegenstructuur, verlichting overige voorzieningen) Ook dit zorgt mogelijk voor een aantasting van de kwaliteit van het NNN.
- De functieverandering van recreatieve naar permanente bewoning moet een win-win situatie opleveren; Omzetting naar permanente bewoning levert een (ruimtelijke) meerwaarde op voor de eigenaar / eigenaren. Vanuit dat perspectief is het billijk dat ook landschap en natuur er op vooruit gaat.

Herontwikkeling van recreatieparken is de kans om zowel de kwaliteit van de parken als de kwaliteit van de natuur(waarden) te vergroten. Anders gezegd...Juist door de natuur in of rond het park te versterken neemt de kwaliteit er van toe!

BIJLAGE 1 Overzicht Verblijfsrecreatieparken binnen NNN



BIJLAGE 2 Artikel 2.28 en 2.29 Provinciale omgevingsverordening Drenthe

Artikel 2.28 Natuurnetwerk Nederland

1. De gronden aangeduid op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) vormen het Natuurnetwerk Nederland waarvoor geldt dat:
 1. een ruimtelijk plan, indien het een bestemmingsplan betreft voor gronden die in het Natuurbeheerplan zijn begrensd als nieuwe of bestaande natuur, een wijzigingsbevoegdheid bevat die bepaalt dat burgemeester en wethouders een bestemming kunnen wijzigen in een natuur- of bosbestemming vanaf het moment dat:
 1. eigenaren van de desbetreffende gronden daarom verzoeken;
 2. de gronden zijn verworven of ontpacht ten behoeve van het realiseren van de natuurfunctie; of
 3. gedeputeerde staten besluiten dat zij provinciale staten zullen verzoeken om het besluit tot het verzoek tot onteigening aan de Kroon, als bedoeld in artikel 78 van de Ondeigeningswet, te nemen en dat ter voorbereiding van dit besluit van provinciale staten, gedeputeerde staten een kopie van hun besluit hiertoe aan burgemeester en wethouders zenden met het verzoek over te gaan tot vaststelling van het wijzigingsplan;
 2. een ruimtelijke plan, indien het een bestemmingsplan betreft, geen bestemmingen en regels bevat die omzetting naar de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland significant aantasten.
2. In aanvulling op het eerste lid beschrijft de toelichting van het ruimtelijk plan:
 1. de wezenlijke kenmerken en waarden van het desbetreffende deel van Natuurnetwerk Nederland, zoals aangegeven in het Natuurbeheerplan;
 2. hoe de wezenlijke kenmerken en waarden worden beschermd; en
 3. hoe negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden worden voorkomen.
3. Gedeputeerde staten kunnen de begrenzing van Natuurnetwerk Nederland wijzigen:
 1. ten behoeve van een verbetering van de samenhang of de planologische inpassing van Natuurnetwerk Nederland;
 2. ten behoeve van een kleinschalige ontwikkeling; of
 3. ten behoeve van de krachtens artikel 2.29 gestelde regels.
4. Een wijziging als bedoeld in het derde lid is mogelijk voor zover:
 1. de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland worden behouden; en
 2. de oppervlakte van Natuurnetwerk Nederland ten minste gelijk blijft.
5. Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wezenlijke kenmerken en waarden als bedoeld in het tweede lid om deze nader te specificeren of aan te vullen in het belang van de instandhouding en verdere ontwikkeling van de natuurdoelen van Natuurnetwerk Nederland.

Artikel 2.29 Afwijking Natuurnetwerk Nederland

1. In afwijking van artikel 2.28, eerste en tweede lid, kan een ruimtelijk plan voorzien in nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten voor zover:
 1. er sprake is van een groot maatschappelijk belang;
 2. er geen reële andere mogelijkheden zijn; en
 3. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten worden gecompenseerd waarbij:
 1. de compensatie niet mag leiden tot een nettoverlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de wezenlijke waarden en kenmerken; en
 2. de compensatie plaatsvindt:
 - aansluitend aan of, als dat niet mogelijk is, nabij Natuurnetwerk Nederland;
 - in Natuurnetwerk Nederland wanneer deze gronden beleidスマtig niet zijn aangeduid als natuur, inclusief nieuwe natuur;
 - door realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie op afstand van het gebied; of
 - op financiële wijze.
2. In aanvulling op het eerste lid kan het ruimtelijk plan hier alleen in voorzien indien in het ruimtelijk plan wordt opgenomen:
 1. op welke wijze schade aan Natuurnetwerk Nederland zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
 2. hoe wordt geborgd dat de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld onder het eerste lid, onder c, sub 1, daadwerkelijk wordt uitgevoerd en de wijze waarop die compensatie duurzaam is verzekerd.
3. Een ruimtelijk plan kan tevens in afwijking van artikel 2.28, eerste en tweede lid, een activiteit of een combinatie van activiteiten mogelijk maken indien uit een in een provinciale of intergemeentelijke structuurvisie neergelegde gebiedsvisie blijkt dat die activiteit of combinatie van activiteiten mede tot doel heeft de kwaliteit of kwantiteit van Natuurnetwerk Nederland per saldo te verbeteren, waarbij in samenhang met een of meer andere ruimtelijke plannen die eveneens behoren tot de desbetreffende structuurvisie:
 1. de kwaliteit van Natuurnetwerk Nederland verbetert, waarbij de oppervlakte van Natuurnetwerk Nederland niet afneemt;
 2. het areaal van Natuurnetwerk Nederland wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de ontwikkeling verloren gaat, indien daarmee een beter functionerend Natuurnetwerk Nederland ontstaat, en;
 3. in dat ruimtelijk plan verantwoord wordt waaruit de aard, wijze en het tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst bestaat.

Van: [REDACTED] - Kanne
Verzonden: Thursday, November 26, 2020 3:13 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Aktes Vitale vakantieparken Ermermeer.
Bijlagen: afschrift akte van levering 43525AS.pdf; 2017-3-21 collegebesluit verkoopprijs.pdf; 20171121Brief raad verkoop bloot eigendom Ermerzand.pdf; Getekende versie koopovereenkomst door beide partijen.pdf

Hallo [REDACTED]

Onderstaande email ontving ik van [REDACTED]. Ik heb mij destijds beziggehouden met de verkoop van het bloot eigendom aan de VVE Ermerzand. Bijgaand ontvang je het collegebesluit en de raadsbrief en de afspraken in de koopovereenkomst (is gemakkelijker te lezen dan)/akte van levering.

Als je vragen heb, kun je mij altijd bellen (vrijdag vrij).

Groet, [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Gemeente Coevorden,

R.F.M. [REDACTED]
Medewerkster Grondzaken en Vastgoed
Afdeling Leefomgeving, Team Vastgoed en Infrastructuur,
[REDACTED]
Aanwezig van maandag tot en met donderdag



Gemeente
Coevorden

Postadres:
Postbus 2
7740 AA COEVORDEN

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: woensdag 25 november 2020 14:44
Aan: [REDACTED] - Kanne <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: FW: Aktes Vitale vakantieparken Ermermeer.

Hoi [REDACTED]

Wil jij dit oppakken?

Gr.



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: maandag 23 november 2020 16:51
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Onderwerp: Aktes Vitale vakantieparken Ermermeer.

Hallo [REDACTED]

Mijn naam is [REDACTED] projectleider Vitale vakantieparken Ermermeer bij de gemeente Coevorden (ik ben 1 oktober jl. begonnen). Wij hebben elkaar nog niet 'live' gesproken, daarom stel ik mij maar even eerst voor. Ik werk in de club van [REDACTED]

Voor het vitaliseren/upgraden van de vakantieparken romdom Ermermeer ben ik op zoek naar de leveringsaktes van deze chalets en mogelijk ook de statuten van de VvE van die parken. Ik wil graag weten welke afspraken vastleggen met betrekking tot rechten en plichten op het park en het eigendom. Ik had je naam doorgekregen van [REDACTED] Kun je me svp. helpen? Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



ALGEMENE VOORWAARDEN EN REGLEMENTEN PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

VBOMAKELAAR.NL

VBO  MAKELAAR

VERENIGING VOO DE MAKELAARS EN TAXATEURS

Versie 22-07-2018

Copyright © Vereniging VBO Makelaar 2018. Alle rechten voorbehouden. Deze informatie mag op geen enkele manier gepubliceerd, herschreven of heruitgegeven worden in welke vorm dan ook. Deze voorwaarden mogen worden gebruikt door leden van Vereniging VBO Makelaar. Om te controleren of iemand aangesloten is bij VBO Makelaar kunt u contact opnemen met het secretariaat van VBO Makelaar via 070-3458703 of kijken op de website www.vbomakelaar.nl.

GA VOOR ZEKERHEID!

Beste lezer,

U heeft een opdracht gegeven aan een makelaar of taxateur, aangesloten bij brancheorganisatie VBO Makelaar. Een goede keuzel!

De bij VBO Makelaar aangesloten makelaar of taxateur maakt gebruik van voorgeschreven modelcontracten, voorwaarden en reglementen. Daardoor zijn rechten en plichten voor zowel u als de makelaar of taxateur altijd helder. De voorwaarden en reglementen vindt u hier.

Opdrachtvoorwaarden voor professionele opdrachtgevers (p.5)

Deze voorwaarden horen bij een taxatie of een bemiddeling. Ze zijn onderdeel van de afspraken die u maakt met uw taxateur of makelaar.

De VBO Beroeps- en gedragscode (p.21)

Daarin leest u wat u van een professionele makelaar of taxateur mag verwachten.

Het Reglement op de Tuchtrechtspraak (p.25)

Wilt u een klacht indienen? U kunt hier precies zien hoe dat werkt.

De privacyregels (p.37)

We leggen u uit hoe de makelaar of taxateur van VBO Makelaar zich aan de privacywetgeving houdt.

Heeft u vragen over deze documenten, stelt u ze gerust aan uw makelaar of taxateur. Voor meer informatie over VBO Makelaar kunt u terecht op www.vbomakelaar.nl.

Hartelijke groeten,



OPDRACHTVOORWAARDEN

INHOUD OPDRACHTVOORWAARDEN

Algemeen

Artikel 1	Werkingsfeer	8
Artikel 2	Definities en begrippen	8
Artikel 3	Algemeen en persoonlijk aanbod	8
Artikel 4	Totstandkoming van de opdracht	9
Artikel 5	Duur van de opdracht	9
Artikel 6	Einde van de opdracht	9
Artikel 7	Omzetbelasting, opeisbaarheid	10
Artikel 8	Algemene verplichtingen van de makelaar of taxateur	10
Artikel 9	Algemene verplichtingen van de opdrachtgever	11
Artikel 10	Betaling	11

Bemiddeling

Artikel 11	Opdracht tot bemiddeling	12
Artikel 12	Verplichtingen van de opdrachtgever	13
Artikel 13	Courtage	13
Artikel 14	Kosten	14
Artikel 15	Berekening courtage koop en verkoop	14
Artikel 16	Berekening courtage huur en verhuur	15

Taxatie

Artikel 17	Taxatie	17
------------	---------	----

Vastgoedmanagement

Artikel 18	Vastgoedmanagement (beheer)	19
------------	-----------------------------	----

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR PROFESSIONELE OPDRACHTGEVERS

Deze brochure bevat de 'Algemene Voorwaarden voor professionele opdrachtgevers' welke in werking treden per ALV-besluit op 22 juni 2018.

ALGEMEEN

Artikel 1 - Werkingssfeer

Deze algemene voorwaarden voor professionele opdrachtgevers van Vereniging VBO Makelaar zijn van toepassing op de dienstverlening met betrekking tot in Nederland gelegen onroerende zaken waarbij de opdrachtgever een rechtspersoon of natuurlijk persoon is handelend in de uitoefening van een beroep of een bedrijf.

Artikel 2 - Definities en begrippen

In deze algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

- Makelaar of taxateur of opdrachtnemer: een bij de Vereniging VBO Makelaar aangesloten makelaar of taxateur (dan wel het bedrijf van de makelaar of taxateur);
- Opdracht: de overeenkomst van opdracht tot dienstverlening. Onder dienstverlening wordt verstaan: de bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur van onroerende zaken (artikel 11 e.v.); de taxatie van onroerende zaken (artikel 17); vastgoedmanagement van onroerende zaken (artikel 18) en de overige door de VBO-makelaar te verrichten diensten;
- Opdrachtgever: de rechtspersoon of natuurlijke persoon handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf, die de opdracht geeft aan de makelaar of taxateur;
- Onroerende zaken: onder onroerende zaken worden ook zakelijke zekerheidsrechten op onroerende zaken verstaan, te weten het recht van erfpacht, het opstalrecht, het recht van gebruik en bewoning, het recht van vruchtgebruik, het appartementsrecht, erfdienvoorrechten, en het hypotheek- en pandrecht;
- Honorarium: de prijs voor de dienstverlening van de makelaar of taxateur, waaronder de courtagé;
- Courtagé: het honorarium dat verschuldigd is ter zake van bemiddeling met betrekking tot koop, verkoop, huur of verhuur, taxatie, vastgoedmanagement van onroerende zaken en de overige door de makelaar of taxateur te verrichten diensten;
- Bancheorganisatie: Vereniging VBO Makelaar, Gildeweg 13, 2632 BD Nootdorp.

Artikel 3 - Algemeen en persoonlijk aanbod

- Het algemene aanbod van de makelaar aan de opdrachtgever bevat een duidelijke omschrijving van de dienstverlening die de opdrachtgever in kwestie mag verwachten. Het algemene aanbod bevat tevens het honorarium voor de dienstverlening en de overige condities waaronder de dienstverlening wordt verricht.
- Na kennismaking van het algemene aanbod door de opdrachtgever biedt de makelaar

- of taxateur de opdrachtgever de gelegenheid daarover met hem in onderhandeling te treden om tot een persoonlijk aanbod te komen.
3. Het persoonlijk aanbod gaat vergezeld van een exemplaar van deze algemene voorwaarden, de Beroeps- en gedragscode Vereniging VBO Makelaar en het Reglement op de Tuchtrechtspraak.
 4. Bij het ontbreken van een door de opdrachtgever ondertekende schriftelijke, of van de opdrachtgever afkomstige digitaal verstuurde opdracht met handtekening, heeft de makelaar of taxateur geen recht op betaling van honorarium of onkosten, tenzij hij het bestaan van de opdracht bij betwisting alsnog kan bewijzen.

Artikel 4 - Totstandkoming van de opdracht

De opdracht komt tot stand door aanvaarding van het aanbod door de opdrachtgever.

Artikel 5 - Duur van de opdracht

Tenzij tussen partijen anders is overeengekomen, loopt de opdracht voor onbepaalde tijd.

Artikel 6 - Einde van de opdracht

1. De opdracht eindigt door:
 - a. vervulling van de opdracht door de makelaar of taxateur, tenzij er sprake is van een contract dat naar zijn aard een doorlopend karakter heeft (artikel 18);
 - b. intrekking van de opdracht door de opdrachtgever;
 - c. teruggaaf van de opdracht door de makelaar of taxateur;
 - d. ontbinding door één van beide partijen;
 - e. overlijden van de opdrachtgever natuurlijk persoon, voordat de opdracht door de makelaar of taxateur is vervuld;
 - f. faillissement of aanvraag surseance van betaling van één der partijen.
2. De makelaar of taxateur heeft zijn opdracht vervuld, zodra de overeengekomen prestatie is geleverd of - in geval van bemiddeling bij een makelaarsdienst - de beoogde overeenkomst tussen de betreffende partijen als gevolg van door hem verleende diensten tot stand is gekomen. In dat geval is slechts sprake van een overeenkomst als deze schriftelijk is aangegaan. Bij koop van een onroerende zaak door een opdrachtgever is sprake van vervulling van de opdracht door de makelaar, indien de wilsovereenstemming tussen partijen blijkt uit een schriftelijke overeenkomst die door beide partijen is ondertekend. Het vervuld zijn doet niet af aan zijn uit de opdracht voortvloeiende verplichting om de opdrachtgever bij de afwikkeling te begeleiden. Bij overeenkomsten waarvan de definitieve totstandkoming of verplichting tot uitvoering krachtens een tot de overeenkomst behorend beding afhankelijk is van een opschortende of ontbindende voorwaarde, is ook het vervuld zijn van de opdracht daarvan afhankelijk.
3. Nota bene: bij koop van een onroerende zaak door een opdrachtgever is reeds sprake van een overeenkomst als de koop mondeling gesloten, tenzij het een tot bewoning bestem-

- de onroerende zaak betreft en de koper een natuurlijk persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf.
4. Een opdracht kan te allen tijde en zonder dat een opzegtermijn in acht behoeft te worden genomen, worden ingetrokken. De opdrachtgever is ter zake van een opzegging nimmer schadelijk. De makelaar of taxateur heeft ter zake wel recht op vergoeding van reeds gemaakte kosten zoals bedoeld in artikel 14 en, indien en voor zo ver bij het verstrekken van de opdracht overeengekomen, op een percentage van het loon dan wel het daartoe overeen gekomen tarief. Het intrekken van een opdracht dient bij voorkeur schriftelijk of digitaal te geschieden.
 5. De makelaar of taxateur kan de opdracht teruggeven op grond van gewichtige redenen. Als gewichtige reden wordt in ieder geval beschouwd: de in artikel 11 lid 4 beschreven situatie dan wel een ernstige verstoring van de relatie tussen de makelaar of taxateur en de opdrachtgever. De terugval door de makelaar of taxateur dient schriftelijk of digitaal te geschieden.
 6. Een opdracht kan worden ontbonden wanneer aan de kant van de wederpartij sprake is van een tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen.
 7. Als datum voor beëindiging van de opdracht geldt de datum waarop de makelaar of taxateur, respectievelijk de opdrachtgever de (schriftelijke of digitaal verstuurde) mededeling inzake de intrekking, terugval, ontbinding, faillissement/surseance van betaling of overlijden (natuurlijke persoon) of de in die mededeling genoemde latere datum.

Artikel 7 - Omzetbelasting, opeisbaarheid

1. Het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten zijn, tenzij uitdrukkelijk anders overeengekomen, exclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW). Deze bedragen zullen worden verhoogd met de wettelijk verschuldigde BTW.
2. Tenzij anders overeengekomen zijn alle vorderingen wegens verschuldigd honorarium, courtaage of kosten direct opeisbaar zodra de opdracht is uitgevoerd, dan wel deze om andere redenen eindigt. Een en ander onverminderd het bepaalde in artikel 13 lid 2.

Artikel 8 - Algemene verplichtingen van de makelaar of taxateur

1. De makelaar of taxateur voert de door hem aanvaarde opdracht naar best wetten en kunnen uit, met inachtneming van de voor hem van toepassing zijnde gedrags- en beroepsregels. Tenzij anders overeengekomen mag de makelaar of taxateur de werkzaamheden nodig voor het uitvoeren van de opdracht door een ander dan wel anderen, onder zijn verantwoording, laten uitvoeren.
2. De makelaar of taxateur houdt de opdrachtgever regelmatig op de hoogte van de vorderingen.
3. De makelaar of taxateur is verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met voldoende dekking te hebben, conform de verplichting die VBO Makelaar daartoe stelt, en geldig te houden.

Artikel 9 - Algemene verplichtingen van de opdrachtgever

1. De opdrachtgever verschaft de makelaar of taxateur naar beste weten en kunnen die informatie die de makelaar of taxateur nodig heeft om de opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.
2. Het is de opdrachtgever, behoudens andersluidende afspraken, niet toegestaan buiten de makelaar of taxateur om activiteiten te ontgooien, die de makelaar of taxateur bij het vervullen van zijn opdracht kunnen belemmeren of zijn activiteiten doorkruisen.

Artikel 10 - Betaling

1. De opdrachtgever betaalt de makelaar of taxateur voor de dienstverlening conform de gemaakte afspraken.
2. De makelaar of taxateur stuurt de opdrachtgever een gespecificeerde factuur waarin een redelijke betalingstermijn wordt vermeld.
3. Indien de opdrachtgever niet binnen de in de factuur gestelde termijn betaalt, is de opdrachtgever in verzuim en is de makelaar of taxateur gerechtigd de wettelijke rente van handelstransacties ex art 6:119a BW in rekening te brengen.
4. De makelaar of taxateur is na verloop van twee weken na de in de factuur gestelde termijn bevoegd om zonder nadere ingebrekestelling over te gaan tot inwordering van het aan hem verschuldigde bedrag. De daaraan in redelijkheid verbonden (buiten)gerechtelijke kosten zijn voor rekening van de opdrachtgever.
5. In geval een opdracht wordt verstrekt door meer dan één opdrachtgever is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor het betalen van al het verschuldigde uit welke hoofde dan ook.

BEMIDDELING

Artikel 11 - Opdracht tot bemiddeling

1. De makelaar zorgt er voor dat de opdrachtgever beschikt over informatie omtrent het dienstenpakket van de makelaar, de rechten en verplichtingen die voortvloeien uit de opdracht en de gebruikelijke gang van zaken bij transacties met betrekking tot onroerend goed.
2. Tenzij anders overeengekomen staan de opdrachtgever de volgende diensten ter beschikking (deeldiensten zijn uiteraard mogelijk):
 - Besprekking van en het geven van advies omtrent de mogelijkheden om tot de beoogde overeenkomst te komen;
 - Beoordeling van de waarde van het betreffende onroerend goed middels een koop- of verkoopwaarde-advies (dit is geen professionele taxatiedienst);
 - Besteding van aandacht aan de juridische, fiscale, bouwkundige en andere van belang zijnde aspecten voor zover dit in redelijkheid gevraagd kan worden van de makelaar;
 - Advies over en het voeren van de onderhandelingen;
 - Begeleiding bij de afwikkeling.
3. De makelaar onthoudt zich van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerende zaak ter zake waarvan hij reeds opdracht heeft van een andere opdrachtgever. Indien uit twee of meer lopende bemiddelingsopdrachten door de makelaar diensten moeten worden verleend met betrekking tot eenzelfde onroerende zaak, terwijl het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, dan dient de makelaar dit schriftelijk of elektronisch te melden aan zijn opdrachtgevers. De makelaar is in dat geval verplicht om, uiterlijk op het moment dat het stadium van onderhandelingen tussen beide opdrachtgevers wordt bereikt, overleg te voeren met zijn opdrachtgevers. Dit overleg dient er toe te leiden dat één van de opdrachten wordt opgeschort dan wel beëindigd. Het is de makelaar dus niet toegestaan om betreffende eenzelfde onroerende zaak, aan meer dan één opdrachtgever diensten te verlenen wanneer het verlenen van de dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van de andere opdrachtgever, ongeacht de wensen van de betrokkenen.
4. Indien een opdrachtgever aan verschillende makelaars opdracht geeft, zijn de bepalingen van dit hoofdstuk omverkort op elk van deze opdrachten van toepassing en is de opdrachtgever derhalve aan elk van deze makelaars overeenkomstig dit hoofdstuk vergoeding van verschotten, onkosten en courtage verschuldigd, behoudens in zoverre met een of meerdere van deze makelaars daaromtrent uitdrukkelijke andere afspraken zijn gemaakt.
5. De makelaar houdt zich bij het uitvoeren van de opdracht aan de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) en de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).
6. De makelaar is niet gerechtigd tot het sluiten van overeenkomsten namens de opdrachtgever, tenzij deze hiertoe een schriftelijke volmacht heeft verleend.

Artikel 12 - Verplichtingen van de opdrachtgever

De opdrachtgever werkt mee aan de vervulling door de makelaar van diens verplichtingen (bijvoorbeeld de identificatie van de opdrachtgever) welke deze heeft in het kader van de Wwft en eventuele andere wettelijke verplichtingen.

Artikel 13 - Courtage

1. De opdrachtgever is de makelaar courtage verschuldigd indien tijdens de looptijd van de opdracht een overeenkomst met betrekking tot een onroerende zaak tot stand komt. Dit geldt ook indien deze overeenkomst niet het gevolg is van door de makelaar verleende diensten, tenzij het een opdracht betreft van een koper of huurder en deze koopt of huurt buiten het gebied waarop de opdracht betrekking heeft.
2. De opdrachtgever is eveneens courtage verschuldigd indien de overeenkomst weliswaar tot stand komt na het einde van de opdracht maar verband houdt met de dienstverlening van de makelaar gedurende de looptijd van de opdracht. Dit verband wordt, behoudens tegenbewijs, verondersteld aanwezig te zijn indien de overeenkomst tot stand komt binnen drie maanden na het einde van de opdracht. Indien de opdracht eindigt als gevolg van intrekking door de opdrachtgever en de opdrachtgever bij de intrekking een termijn in acht neemt, is bovengenoemde periode van drie maanden zoveel korter als er tijd ligt tussen het moment waarop de makelaar de schriftelijke mededeling inzake de intrekking ontvangt en dat waarop de opdracht eindigt. Het voorgaande geldt niet indien ten tijde van het einde van de opdracht een soortgelijke opdracht aan een andere makelaar is verstrekt en deze opdracht op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog loopt.
3. Tenzij anders overeengekomen is courtage ter zake van bemiddeling bij koop of verkoop van een onroerende zaak eerst opeisbaar ten tijde van de juridische levering van de onroerende zaak bij de notaris, zonder dat de opdrachtgever over de periode tussen de verschuldigheid van de courtage en de opeisbaarheid daarvan rente is verschuldigd aan de makelaar. Wanneer vast staat dat een tot stand gekomen overeenkomst niet leidt tot een juridische levering van een onroerende zaak bij de notaris en de makelaar recht heeft op courtage, is de courtage vanaf dat moment opeisbaar.
4. Bij overeenkomsten, waarvan de definitieve totstandkoming of de verplichting tot uitvoering, krachtens een tot de overeenkomst behorend beding, afhankelijk is van een opschorrende of ontbindende voorwaarde, is ook het recht op courtage daarvan afhankelijk, tenzij een of beide partijen de betreffende voorwaarde niet overeenkomstig de strekking hanteert/hanteren.
5. De courtage wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn.

Artikel 14 - Kosten

1. Tenzij anders overeengekomen vergoedt de opdrachtgever de kosten, die de makelaar ten behoeve van de opdrachtgever maakt. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de makelaar vooraf in overleg te treden met zijn opdrachtgever.
2. Onverminderd het in lid 1 van dit artikel gestelde is opdrachtgever, die een opdracht tot dienstverlening intrekt of opschort, bovendien aan de makelaar een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkhed te worden vastgesteld.

Artikel 15 - Berekening courtage koop en verkoop

Indien de hoogte van de courtage afhankelijk is gesteld van de koopsom, gelden de navolgende leden van dit artikel.

1. Onder de koopsom wordt verstaan het bedrag dat de koper aan verkoper verschuldigd is, exclusief de kosten en rechten die op de overdracht vallen, zoals overdrachtsbelasting, notariële kosten en kadasterkosten.
2. Indien een bestanddeel van de koopsom bestaat uit de door de ondernemer verschuldigde BTW, dan wordt de courtage mede berekend over het totaalbedrag inclusief BTW.
3. Bij in aanbouw zijnde of nog te bouwen onroerende zaken wordt de courtage berekend over de koop- en aanneemsom gezamen, dan wel over de verwachte, uit de overeenkomst blijkende, bouwsom of stichtingskosten met inbegrip van de BTW, tenzij de koper gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
4. Bij koop en verkoop van een recht van erfacht, dan wel van een opstal op erfachtgrond wordt de courtage berekend over het bedrag dat de koper en verkoper als zodanig overeenkomen, vermeerderd met een bedrag gelijk aan het tienvoud van de periodieke vergoeding op jaarbasis.
5. Bij koop en verkoop van een appartementsrecht wordt de courtage berekend over de koopsom van het appartementsrecht.
6. Bij koop en verkoop van een lidmaatschapsrecht van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken of van aandelen in onverdeelde eigendommen wordt de courtage berekend over de koopsom van het betreffende lidmaatschapsrecht of aandeel, zonder aftrek van het aandeel in een eventuele hypothecaire lening.
7. Bij koop en verkoop van aandelen in een naamloze of besloten vennootschap wordt de courtage berekend over de verhandelde fractie in de verkoopwaarde van het onroerend goed van de vennootschap, blijkens het betreffende aantal aandelen.
8. Gelijkgesteld met koop- en verkoopovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - Ruilkoop;
 - Huurkoop;
 - Koop en verkoop op afbetaling;
 - Koop en verkoop die niet zonder meer de verplichting tot levering bevat (economische

- eigendomsoverdracht);
- Het vestigen van het recht van erfpacht, opstal of andere zakelijke zekerheidsrechten.
9. Indien er, behalve de onroerende zaak, ook roerende zaken (bijvoorbeeld in de vorm van meubilair, stoffering en inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) worden gekocht en verkocht, of indien er tevens vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar worden overeengekomen, dan wordt onder koopsom mede verstaan de koopsom van deze zaken en vermogensrechten.

Artikel 16 - Berekening courtage huur en verhuur

1. De courtage wordt berekend over de grondslag van wat partijen hierover overeengekomen zijn. Voor zover partijen geen grondslag voor de berekening van de courtage zijn overeengekomen, gelden de navolgende leden van dit artikel:
 - a. Onder de huursom wordt verstaan het bedrag dat de huurder en verhuurder overeenkomen als vergoeding voor het enkel genot van de onroerende zaken voor het eerste huurjaar.
 - b. De courtage wordt berekend over de huursom + BTW, indien dit van toepassing is, tenzij de huurder gerechtigd is de BTW in aftrek te brengen.
 - c. Indien krachtens de overeenkomst in enig volgend jaar aan huur een ander bedrag verschuldigd zal zijn dan in het eerste huurjaar en dit bedrag bij het tot stand komen van de overeenkomst reeds bekend is, terwijl dit kennelijk een andere strekking heeft dan het in gelijke tred houden van de huur met de waardeontwikkeling van de euro, wordt voor de berekening van de courtage in aanmerking genomen het totaal van die bedragen, gedeeld door het aantal jaren waarop zij betrekking hebben.
 - d. Een gedeelte van een huurjaar wordt als geheel huurjaar gerekend.
 - e. Gelijkgesteld aan huur- en verhuurovereenkomsten worden voor de courtageberekening:
 - Pachtvereenkomsten;
 - Huur-ruil overeenkomsten;
 - Overeenkomsten tot ingebruikgeving;
 - Overeenkomsten betreffende een zakelijk recht van gebruik en bewoning;
 - Andere vergelijkbare overeenkomsten, zoals financiële lease of operationele lease.
2. Indien ter gelegenheid van de totstandkoming van de huurovereenkomst een optierecht tot koop, een voorkeursrecht tot koop of een koopplicht wordt overeengekomen voor een som, waarvan de grootte of de wijze van berekening daarvan in de overeenkomst is vastgelegd of die met behulp van de makelaar moet worden bepaald en de koop wordt geëffectueerd tijdens de overeengekomen of verlengde looptijd van de oorspronkelijke of vernieuwde huurovereenkomst, is tevens courtage wegens de koop en verkoop verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over

- de hoogte van tarieven geen afspraken zijn gemaakt, dient de courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.
3. Indien er roerende zaken (zoals meubilair, stoffering, inventaris) of vermogensrechten (bijvoorbeeld goodwill) mede worden gehuurd of verhuurd, dan wordt onder huursom mede begrepen de voor deze zaken overeengekomen huurprijs. Indien er zaken mede worden gekocht en verkocht of indien er vermogensrechten zoals schadevergoedingen, inschrijvingen, bijdragen en dergelijke aanspraken op derden worden overgedragen dan wel zulke rechten door partijen jegens elkaar overeengekomen, dan is daarover courtage verschuldigd overeenkomstig de overeengekomen tarieven bij koop en verkoop. Indien over de hoogte van tarieven bij koop en verkoop geen afspraken zijn gemaakt, dient de courtage naar redelijkheid te worden vastgesteld.

TAXATIE

Artikel 17 - Taxatie

1. Taxatie van een onroerende zaak is het geven van een waardeoordeel daarover aan de opdrachtgever en het verstrekken van een adequaat rapport hierover. Een taxatie dient door de taxateur in persoon te worden verricht.
2. De taxateur, alsmede het taxatierapport dienen te voldoen aan respectievelijk de gedrags- en beroepsregels en de eisen zoals die gesteld zijn door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). De taxateur volgt daarbij de internationale richtlijnen EVS/IVS. Daarnaast levert de taxateur een professionele taxatiedienst volgens de voor hem geldende Kamerreglement(en) van het NRVT. De taxateur onderwerpt zich daarbij onder meer aan het voor hem van toepassing zijnde tuchtrecht.
3. Tenzij anders overeengekomen wordt het rapport aan de opdrachtgever uitgebracht. De taxateur stelt het rapport niet ter beschikking aan derden tenzij hij toestemming heeft verkregen van de opdrachtgever. De taxateur behoudt zich het eigendom voor van de geleverde rapporten totdat de totale declaratie is voldaan.
4. De taxateur aanvaardt alleen ten opzichte van de opdrachtgever verantwoordelijkheid voor de inhoud van het rapport, dus niet jegens derden, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals bijvoorbeeld het geval bij taxatiewerkzaamheden ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving of kredietverstrekking of andere (financiële) diensten. Het staat de opdrachtgever vrij het rapport of gegevens daaruit, tenzij dit kennelijk voor hem alleen bestemde informatie bevat, ter inzage of beschikking te stellen van derden, mits hij het verschuldigde honorarium aan de taxateur heeft voldaan en hij deze derden duidelijk maakt dat de taxateur ten aanzien van de inhoud van het rapport geen verantwoordelijkheid jegens derden aanvaardt, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals hiervoor in dit artikel omschreven.
5. Tenzij anders overeengekomen in de opdrachtbrief/-bevestiging is de opdrachtgever bij de opdracht voor taxatie het overeengekomen honorarium verschuldigd zodra het rapport is afgeleverd.
6. Indien de opdrachtgever de opdracht tot taxatie intrekt voordat deze is uitgevoerd, is de opdrachtgever voor de reeds verrichte werkzaamheden een vergoeding verschuldigd. Indien over de hoogte van deze vergoeding geen afspraken zijn gemaakt, dient deze naar redelijkhed te worden vastgesteld.
7. De door de taxateur in het kader van de taxatieopdracht noodzakelijk gemaakte onkosten ter zake van reis en verblijf, leges, kadastral onderzoek en overige verschotten zullen door de opdrachtgever worden vergoed. Ten aanzien van het maken van deze kosten en de omvang ervan dient de taxateur vooraf in overleg te treden met zijn opdrachtgever dan wel deze kosten schriftelijk, bij voorkeur binnen de taxatieopdracht, te zijn overeengekomen met de opdrachtgever.

8. Bij taxatie ingevolge een aan meerdere taxateurs verstrekte opdracht wordt het tarief door elke individuele taxateur in rekening gebracht.
9. Het honorarium wordt berekend op grondslag van wat partijen hierover in de opdrachtbrief/-bevestiging overeengekomen zijn. Het is niet toegestaan het tarief afhankelijk te stellen van de taxatiewaarde.

VASTGOEDMANAGEMENT

Artikel 18 - Vastgoedmanagement (beheer)

1. Vastgoedmanagement houdt in het verlenen van diensten aan de opdrachtgever met betrekking tot één of meer onroerende zaken, die de instandhouding en de exploitatie ten goede komen en bijdragen tot een optimaal rendement van de belegde financiële middelen. De opdrachtgever die opdracht tot vastgoedmanagement geeft, kan zijn de eigenaar dan wel degene die de onroerende zaken in bezit of anderszins onder zijn zeggenschap heeft.
2. De te verlenen diensten kunnen zowel van commerciële als van technische of administratieve aard zijn. De onderstaande diensten kunnen onder andere behoren tot het dienstenspakket van een vastgoedmanager:
 - Verzorgen van de huurincasso;
 - Bemoeienis met bijkomende leveringen en diensten (administratieve verwerking, verrekening met huurders, controle op de kwaliteit van de leveringen en diensten);
 - Verzorging van de betaling van kosten en lasten;
 - Werkzaamheden in verband met periodieke huurprijswijzigingen;
 - Verzorgen van het laten uitvoeren van onderhoud (behandeling, beoordeling en het doen (laten) verhelpen van klachten, periodieke inspectie, meerjarenplanning, verzorging van controle en betaling van rekeningen);
 - Verzorgen van het opnieuw verhuurd worden van leegkomende gedeelten en andere activiteiten met betrekking tot verhuurmutaties;
 - Verstrekkken van adviezen.
3. Intrekking van een opdracht tot vastgoedmanagement dient schriftelijk te geschieden. Bij intrekking dient een opzegtermijn van tenminste drie maanden in acht te worden genomen.
4. De opdracht kan tevens omvatten het vervullen van de functie van bestuurder van een Vereniging van Eigenaren van appartementsrechten of de functie van secretaris-penningmeester van een coöperatieve vereniging tot exploitatie van onroerende zaken.
5. De opdrachtgever en de opdrachtnemer kunnen overeenkomen dat kosten gemaakt in verband met het verhuren van beheerde onroerende zaken, afzonderlijk per geval in rekening worden gebracht.
6. In bijzondere gevallen, bijvoorbeeld in geval van extra inspanningen door de opdrachtnemer of het verlenen van diensten waarin deze voorwaarden niet voorzien, kan een speciale vergoeding worden overeengekomen tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer.
7. De opdrachtnemer kan de door hem in het kader van de beheeropdracht gemaakte onkosten bij de opdrachtgever in rekening brengen.

VBO BEROEPS- EN GEDRAGSCODE

VBO BEROEPS- EN GEDRAGSCODE

VBO Makelaar is een brancheorganisatie van makelaars, taxateurs, rentmeesters en huurbemiddelaars. Onze leden zijn deskundige beroepsbeoefenaars met een open houding en een eerlijke manier van communiceren. Leden gebruiken in al hun uitingen (zoals briefpapier en mailondertekening) en in de display van hun kantoorlocatie het logo van VBO Makelaar ten teken dat leden zich bewust zijn van het maatschappelijke belang van hun functie. De specifieke gedragingen die dit bewustzijn met zich meebrengt, worden in deze VBO Beroeps- en gedragscode tot uitdrukking gebracht. Deze gedragingen gelden ook voor medewerkers van het lid van VBO Makelaar. Het lid houdt toezicht op de gedragingen van medewerkers en is verantwoordelijk voor handelingen die in strijd zijn met de statuten, de VBO Beroeps- en gedragscode, de Algemene Consumentenvoorwaarden en de Reglementen van VBO Makelaar.

Deskundig & Dienstverlenend

Onze leden zijn dienstverleners die hun vakkennis up-to-date houden. Zo volgen ze op basis van verplichte registerinschrijving jaarlijks permanente educatie. Werkzaamheden waarvoor leden onvoldoende expertise hebben, worden niet uitgevoerd zonder bijstand van een deskundige collega. Taxateurs aangesloten bij VBO Makelaar zijn gebonden aan de European Valuation Standard (EVS) en bijbehorende beroeps-/gedragscode op het gebied van taxatie. In de uitoefening van hun beroep zijn leden verplicht gebruik te maken van de meest recente versies van de standaardcontracten die door VBO Makelaar ter beschikking worden gesteld. De makelaar heeft een zorgplicht om relevante informatie met betrekking tot het object waarvoor de opdracht is ontvangen, kenbaar te maken en op juistheid te onderzoeken. De overeengekomen branchestandaarden zoals de Meetinstructie Woningen en Fotowijzer Woningen worden gebruikt. Leden van VBO Makelaar zullen in verband met hun opdracht geen giften, kortingen of andere voordeelen vragen of aanvaarden van een andere opdrachtgever.

Open houding

Het lid van VBO Makelaar beschermt en bevordert uitsluitend de belangen van zijn opdrachtgever. Hij treedt niet tegelijkertijd op voor twee partijen die met elkaar tot een overeenkomst willen komen en rekent geen tweezijdige courtagé binnen een transactie/dienst. Hij zal zorgdragen voor overzichtelijke, gespecificeerde declaraties over de verleende dienst.

Het lid van VBO Makelaar mag een direct of indirect belang hebben bij transacties van registergoederen, maar moet daarover altijd open communiceren. De wederpartij dient er dus voor de onderhandelingen beginnen schriftelijk op gewezen te worden dat het lid van VBO Makelaar direct of indirect belang heeft bij de betreffende transacties. Courtageberekening is in dergelijke gevallen verboden. Het is het lid van VBO Makelaar verboden activiteiten te ontplooien of op enige andere wijze betrokken te zijn bij handelingen, waarbij de onafhankelijkheid van het lid VBO Makelaar in het geding komt.

Het lid van VBO Makelaar probeert bij een klacht tot een oplossing te komen, zoals een professioneel beroepsoefenaar betaamt. Lukt dat niet, dan zal hij klager wijzen op de geldende klachtregeling en/of tuchtrechtsspraak. Een klacht dient te worden ingediend binnen een termijn van één jaar na de dag waarop klager van het handelen of nalaten van de makelaar/taxateur heeft kennisgenomen. Dit gebeurt in ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijf jaar na het vermeende klachtwaardig handelen of nalaten.

Eerlijke communicatie

Leden van VBO Makelaar zijn verplicht om aan diegenen die een bod wensen uit te brengen op een onroerende zaak, kenbaar te maken of men vrij is biedingen te accepteren of dat men ten aanzien van het betreffende object reeds in onderhandeling is. Wanneer de wederpartij wordt bijgestaan door een of meerdere deskundigen, dan wordt enkel via die deskundige(n) gecommuniceerd.

Onze leden gaan vertrouwelijk om met kennis die ze bij de uitoefening van hun beroep hebben verkregen. Tevens wordt de geldende privacybescherming in acht genomen met betrekking tot alle (persoons-)gegevens die worden geregistreerd. Leden van VBO Makelaar handelen in de uitoefening van hun beroep en als privépersoon eerlijk en integer. Ze houden zich aan de gangbare normen van fatsoen en waarden die het vak kenmerken. Ze vermijden oneerlijke concurrentie. Onderling spreken leden elkaar erop aan wanneer dit niet zo is. De betreffende makelaar zal dan tijdig en transparant verantwoording afleggen. Leden van VBO Makelaar kenmerken zich door collegialiteit en loyaliteit en onthouden zich van negatieve uitslatingen over collega's naar derden toe. In plaats daarvan volgen ze bij vermeende misstanden de gebruikelijke klacht-/tuchtprocedure zoals in deze gedragscode omschreven.

Deze VBO Beroeps- en gedragscode is tevens van toepassing op het werk van leden van VBO Makelaar buiten Nederland voor zover dat is toegestaan op grond van de aldaar vigerende wetgeving en heersende rechtsopvattingen.

REGLEMENT OP DE TUCHTRECHSTPRAAK

REGLEMENT OP DE TUCHTRECHTSpraak

1. Begripsbepaling

1.1. In dit Reglement wordt verstaan onder:

Aangesloten Instelling

een instelling die aangesloten is bij de Stichting en middels een aangeslotene-overeenkomst haar heeft opgedragen zorg te dragen voor de tuchtrechtspraak ten aanzien van de Betrokkenen bij die instelling;

Afgevaardigd Lid

een door de betreffende Aangesloten Instelling afgevaardigde Betrokkene die als lid van het Tuchtcollege fungert;

Behandeling op Verkorte Termijn

een van het bepaalde in hoofdstuk 4, 5 en 7 afwijkende spoedbehandeling waartoe de voorzitter van het Tuchtcollege kan besluiten op verzoek van Klager en/of Beklaagde en/of Aangesloten Instelling indien de daarvoor aangevoerde gronden dan wel indien de ernst van de situatie en de in het geding zijnde belangen dit naar oordeel rechtvaardigen;

Beklaagde

de Betrokkene tegen wie de Klacht zich richt;

Beroeps- en gedragsregels

de voor de desbetreffende Aangesloten Instelling van toepassing zijnde statuten, reglementen, gedragscodes en overige regelgeving die verplichtingen voor de Betrokkene van de betreffende Aangesloten Instelling bevatten;

Bestuur

het bestuur van de Stichting;

Betrokken bij

hieronder wordt begrepen: lid zijn bij, aangesloten zijn bij, geregistreerd zijn bij en/of anderszins betrokken zijn bij en/of verbonden zijn aan een Aangesloten Instelling;

Betrokkene

elk (aspirant) lid, iedere aangeslotene, elke geregistreerde en/of anderszins betrokken of verbondene van/bij/aan een Aangesloten Instelling;

Bindend Advies

het door het Tuchtcollege gegeven bindend advies dat kwalificeert als een vaststelling als bedoeld in artikel 7:900 Burgerlijk Wetboek;

Klacht

een uiting van onvrede over de bejegening door, handelwijze en/of gedraging van een Beklaagde en/of personen werkzaam voor Beklaagde in diens hoedanigheid van Betrokkene, niet zijnde een handeling verricht door Beklaagde in diens hoedanigheid van bestuurder van een Aangesloten Instelling;

Klachtenbureau

het administratieve bureau van de Stichting dat belast is met het in ontvangst nemen van Klachten, het doorleiden van Klachten aan het Tuchtcollege, alsmede het coördineren en het in behandeling nemen van de Klacht door het Tuchtcollege;

Klachtgeld

een jaarlijks door het Bestuur vast te stellen door Klager te betalen bedrag voor de behandeling van de Klacht door het Tuchtcollege;

Klager

een ieder die gebruik maakt of heeft gemaakt van de diensten van de Betrokkene en over deze dienstverlening een Klacht heeft, alsmede een ieder die van oordeel is dat een Betrokkene heeft gehandeld in strijd met de Beroeps- en gedragsregels van de Aangesloten Instelling, waar de Betrokkene bij is betrokken;

Onafhankelijk Lid

een natuurlijke persoon die geen Betrokkene is bij een Aangesloten Instelling en geen lid is van het Bestuur en die als lid van het Tuchtcollege fungert;

Tuchtcollege

het door het Bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van dit Reglement ingestelde college dat met in achtneming van het in dit Reglement bepaalde ten aanzien van een Klacht uitspraak doet in de vorm van een Bindend Advies;

Reglement

dit reglement:

Stichting

Stichting Tuchtrechtspraak Makelaardij Nederland.

2. Doel en procedure

- 2.1. De Stichting heeft ten doel het in ontvangst nemen en doorleiden van Klachten en het instandhouden van een onafhankelijk college voor het afhandelen van Klachten

ten aanzien van Betrokkenen van verschillende belangenorganisaties, validerende instellingen en/of registrerende instellingen op het gebied van het taxeren van, de bemiddeling bij en de advisering over (aan- en verkoop van) onroerende zaken.

- 2.2. De Aangesloten Instellingen beogen binnen het kader van de Stichting de volgende doelstellingen te verwerven:
- (a) recht doen aan de individuele Klager en de individuele Beklaagde;
 - (b) het creëren van de mogelijkheid voor herstel van de relatie, gebaseerd op onderling vertrouwen tussen Klager en Beklaagde op basis van gelijkwaardigheid;
 - (c) geschillen tussen Klager en Beklaagde beslechten, voor zover deze betrekking hebben op de totstandkoming of de uitvoering van overeenkomsten met betrekking tot door de Beklaagde te leveren of geleverde diensten alsmede voor zover deze betrekking hebben op gedragingen van de Beklaagde die strijdig zijn met de op de Beklaagde van toepassing zijnde Beroeps- en gedragsregels;
 - (d) het leveren van een bijdrage aan het bewaken en bevorderen van de kwaliteit en integriteit van de dienstverlening door de Betrokkenen en de Aangesloten Instellingen.

3. Samenstelling, benoeming en ontslag en taak Tuchtcollege

Tuchtcollege

- 3.1. Het Tuchtcollege is ingesteld door het Bestuur. De leden van het Tuchtcollege, de plaatsvervangend voorzitter, alsmede de secretaris en zijn plaatsvervanger worden benoemd door het Bestuur. Alleen natuurlijke personen kunnen worden benoemd als lid van het Tuchtcollege.
- 3.2. Het Tuchtcollege bestaat uit:
- (a) een voorzitter, alsmede ten minste één plaatsvervanger;
 - (b) ten minste twee Onafhankelijke Leden; en
 - (c) per Aangesloten Instelling: ten minste één Afgevaardigd Lid.
- 3.3. Het Tuchtcollege wordt in zijn werkzaamheden bijgestaan door een secretaris. De secretaris zal tenminste één plaatsvervanger hebben.
- 3.4. De feitelijke behandeling van de Klacht vindt plaats door drie leden van het Tuchtcollege, namelijk de voorzitter, een Onafhankelijk Lid en een Afgevaardigd Lid van de Aangesloten Instelling waarbij de Beklaagde betrokken is. Als Beklaagde betrokken is bij meer dan één Aangesloten Instelling, dan kiest de voorzitter het Afgevaardigd Lid dat hij, gelet op de Klacht, het meest geschikt acht.
- 3.5. De benoeming van de voorzitter en zijn plaatsvervanger(s), de Onafhankelijke Leden, de Afgevaardigde Leden, de secretaris en zijn plaatsvervanger(s), geschieft voor de duur van vijf jaar, waarna herbenoeming onbeperkt mogelijk is.

Kwaliteitseisen

- 3.6. De voorzitter en zijn plaatsvervanger(s) (i) dienen de titel meester in de rechten/LLM te bezitten, (ii) mogen geen lid zijn van het Bestuur, (iii) mogen geen Betrokkene zijn bij een Aangesloten Instelling en (iv) dienen van onbesproken gedrag te zijn.
- 3.7. De secretaris en zijn plaatsvervanger(s)(i) dienen de titel meester in de rechten/LLM te bezitten, (ii) mogen geen lid zijn van het Bestuur, (iii) mogen geen Betrokkene zijn bij een Aangesloten Instelling, waaronder niet wordt begrepen het in dienstbetrekking staan tot een Aangesloten Instelling en (iv) dienen van onbesproken gedrag te zijn.
- 3.8. Een Onafhankelijk Lid (i) mag geen lid zijn van het Bestuur, (ii) mag geen Betrokkene zijn bij een Aangesloten Instelling en (iii) dient van onbesproken gedrag te zijn.
- 3.9. Een Afgevaardigd Lid (i) is Betrokkene bij één of meerdere Aangesloten Instellingen, doch (ii) mag geen zitting hebben in het (hoofd)bestuur van deze Aangesloten Instelling (iii) mag geen lid zijn het Bestuur, en (iv) dient van onbesproken gedrag te zijn.
- 3.10. Een Onafhankelijk Lid dat voldoet aan kwaliteitseisen als opgenomen in artikel 3.6 van dit Reglement kan tevens benoemd worden tot (plaatsvervangend) voorzitter.
- 3.11. Een Afgevaardigd Lid dat voldoet aan de kwaliteitseisen als opgenomen in artikel 3.9 van dit Reglement dat betrokken is bij meerdere Aangesloten Instellingen kan als Afgevaardigd Lid van ieder van deze Aangesloten Instellingen fungeren.

Einde lidmaatschap Tuchtcollege

- 3.12. Het lidmaatschap van het Tuchtcollege eindigt:
 - (a) doordat een lid zijn lidmaatschap opzegt;
 - (b) zodra een lid de leeftijd van 70 jaar heeft bereikt;
 - (c) ingeval van faillissement, surseance van betaling, schuldsanering of ondercuratelestelling van een lid;
 - (d) door het overlijden van een lid;
 - (e) voor de voorzitter, de secretaris alsmede hun plaatsvervangers doordat niet meer wordt voldaan aan de (kwaliteits)eis opgenomen in artikel 3.6 respectievelijk 3.7 van dit Reglement;
 - (f) voor een Onafhankelijke Lid doordat niet meer wordt voldaan aan de (kwaliteits)eis opgenomen in artikel 3.8 van dit Reglement;
 - (g) voor een Afgevaardigde Lid doordat niet meer wordt voldaan aan de (kwaliteits)eis opgenomen in artikel 3.9 van dit Reglement;
 - (h) door het verstrijken van de benoemingsperiode;
 - (i) doordat een lid op verzoek van de overige leden van het Tuchtcollege door het

Bestuur uit zijn functie wordt ontheven wegens:

- verwaarlozing van zijn taak;
- andere dwingende redenen op grond waarvan handhaving als lid niet kan worden verlangd;

(j) door ontslag van een lid door het Bestuur.

Taak Tuchtcollege

- 3.13. Het Tuchtcollege heeft tot taak een Klacht van Klager ten aanzien van een Beklaagde te beslechten. Zij doet dit door het uitbrengen van een Bindend Advies.
- 3.14. De secretaris heeft in het Tuchtcollege een adviserende stem.

4. Indienen Klacht, ontvankelijkheid en procedure

- 4.1. Iedere belanghebbende kan zich met een Klacht wenden tot de Stichting.
- 4.2. Klager dient de Klacht schriftelijk en ondertekend in te dienen bij het Klachtenbureau: Postbus 135, 2630 AC Nootdorp. Het schriftelijke en ondertekende klachtschrift bevat:
- (a) de naam van Klager, zijn adresgegevens en telefoonnummer;
 - (b) de naam van Beklaagde, zijn adresgegevens en telefoonnummer;
 - (c) een beschrijving van de feiten/gebeurtenissen waarover wordt geklaagd;
 - (d) de bezwaren tegen de gedraging;
 - (e) de naam van de Aangesloten Instelling(en) waarbij Beklaagde betrokken is.

Een Klacht kan ook langs elektronische weg worden ingediend bij het Klachtenbureau: info@tcmnl.nl, in welk geval het originele, ondertekende klachtschrift per gewone post dient te worden nagezonden en uiterlijk binnen 7 dagen door het Klachtenbureau dient te zijn ontvangen.

- 4.3. Door indiening van de Klacht conificeert Klager zich aan het Reglement en is gebonden aan de beslissing van het Tuchtcollege, zijnde een bindend advies.
- 4.4. Een Klacht kan slechts worden ingediend binnen een termijn van een jaar na de dag waarop Klager van het handelen of nalaten van Beklaagde dat aanleiding geeft tot het indienen van de Klacht kennis heeft genomen en in ieder geval niet later dan binnen een termijn van vijf jaren na het betreffende handelen of nalaten van Beklaagde.
- 4.5. Mits de Klacht voldoet aan de voorwaarden opgenomen in het artikel 4.2 en 4.4, stuurt het Klachtenbureau de Klager een ontvangstbevestiging en stelt het Klachtenbureau een kopie van de Klacht terstond in handen van de Beklaagde en de Aangesloten Instelling(en).

waarbij de Beklaagde betrokken is. Het Klachtenbureau zal de Klacht niet ontvankelijk verklaren indien:

- (a) niet voldaan is aan de eisen die aan de Klacht gesteld worden als bedoeld in artikel 4.2 en 4.4 van dit Reglement;
 - (b) deze is gericht tegen een persoon die niet betrokken is bij een Aangesloten Instelling;
 - (c) deze anoniem is ingediend.
- 4.6. Indien een klacht rechtstreeks door een Klager aan het Tuchtcollege wordt gestuurd zal bij de terhandstelling van een kopie van de Klacht aan de Aangesloten Instelling(en) overeenkomstig artikel 4.5 van dit Reglement, het Klachtenbureau de meest gerepte Aangesloten Instelling verzoeken zo spoedig mogelijk en in ieder geval binnen drie maanden te trachten door middel van bemiddeling een minnelijke regeling tussen Klager en Beklaagde te (doen) treffen. Dit verzoek tot bemiddeling wordt niet gedaan indien de Klager in de Klacht uitdrukkelijk te kennen heeft gegeven dat de Klacht direct in behandeling gesteld dient te worden bij het Tuchtcollege en de Klager geen prijs stelt op (voorafgaande) bemiddeling, dan wel de aard van de Klacht naar oordeel van de door het Klachtenbureau geraadpleegde voorzitter van het Tuchtcollege zodanig ernstig is dat deze door het Tuchtcollege behandeld dient te worden.
- 4.7. Indien geen bevredigende oplossing, als in het vorige lid bedoeld, via (voorafgaande) bemiddeling kan worden bereikt, dan wel indien een door de Aangesloten Instelling ontvangen Klacht naar zijn oordeel zodanig ernstig is dat deze niet geschikt is voor het traject van (voorafgaande) bemiddeling, stelt de Aangesloten Instelling het Klachtenbureau hiervan op de hoogte, waarna de Klacht aan het Tuchtcollege zal worden doorgeleid.
- 4.8. Voorafgaand aan de behandeling van de Klacht door het Tuchtcollege dient Klager aan de Stichting het Klachtgeld te hebben voldaan. Klager ontvangt daartoe van het Klachtenbureau een factuur. Het betaalde Klachtgeld wordt aan Klager gerestitueerd indien de Klacht door het Tuchtcollege gegrond wordt verklaard.
- 4.9. Na ontvangst van het Klachtgeld overeenkomstig artikel 4.8 van dit Reglement stelt het Klachtenbureau de Klacht in behandeling bij het Tuchtcollege zodra en in geval zich één van de navolgende gevallen voordoet:
- (i) de Klager heeft in de Klacht uitdrukkelijk te kennen gegeven dat de Klacht direct in behandeling gesteld dient te worden bij het Tuchtcollege en dat de Klager geen prijs stelt op (voorafgaande) bemiddeling;
 - (ii) de Klager of de Beklaagde geeft te kennen dat hij geen prijs (meer) stelt op bemiddeling en/of uit de wens dat de Klacht wordt behandeld;
 - (iii) sinds de indiening van de Klacht overeenkomstig artikel 4.6 van dit Reglement een

termijn van drie maanden is verlopen zonder dat het Klachtenbureau de mededeling van Klager en Beklaagde gezamenlijk heeft ontvangen dat een minnelijke regeling is getroffen en de Klacht niet bij het Tuchtcollege in behandeling behoeft te worden gesteld;

- (iv) de Klacht is naar voorlopig oordeel van de voorzitter van het Tuchtcollege zodanig ernstig dat deze door het Tuchtcollege behandeld dient te worden;
- (v) de Klacht is naar mening van de Aangesloten Instellingen zodanig ernstig dat deze door het Tuchtcollege behandeld dient te worden.

5. Behandeling door het Tuchtcollege

- 5.1. Na ontvangst van de Klacht van het Klachtenbureau door het Tuchtcollege neemt het Tuchtcollege de Klacht in behandeling.
- 5.2. Het Tuchtcollege kan in alle gevallen en in elke stand van de procedure de Klager of Beklaagde bevelen bepaalde stellingen toe te lichten of bepaalde, op de zaak betrekking hobbende bescheiden te overleggen. Beklaagde respectievelijk Klager kan dit weigeren indien daarvoor gewichtige redenen zijn. Het Tuchtcollege beslist of de weigering gerechtvaardigd is, bij gebreke waarvan het Tuchtcollege daaruit de gevolgtrekking kan maken die zij geraden acht.
- 5.3. Het Tuchtcollege verleent Beklaagde een termijn van vier weken om schriftelijk verweer te voeren. Het Tuchtcollege kan de genoemde termijn bekorten of verlengen.
- 5.4. Het Tuchtcollege kan Klager en Beklaagde in de gelegenheid stellen in een tweede termijn schriftelijke stukken te produceren.
- 5.5. De schriftelijke stukken, door Klager of Beklaagde aan het Tuchtcollege gericht, worden ter kennis gebracht van de Beklaagde respectievelijk Klager door de secretaris van het Tuchtcollege. De oproep voor een mondelinge behandeling en de uitspraak worden door de secretaris van het Tuchtcollege aangetekend aan Klager en Beklaagde worden verzonden.
- 5.6. Nadat Klager en Beklaagde in de gelegenheid zijn geweest, al dan niet in de tweede termijn schriftelijke stukken te produceren, bepaalt het Tuchtcollege de mondelinge behandeling van de Klacht, alsmede de dag, het tijdstip en plaats waarop deze behandeling zal plaatsvinden, tenzij de voorzitter van het Tuchtcollege van oordeel is dat de Klacht, qua aard en omvang en gelet op de schriftelijke stukken, zonder mondelinge behandeling kan worden behandeld.
- 5.7. De mondelinge behandeling van de Klacht geschieft in de tegenwoordigheid van Klager en Beklaagde tenzij deze, persoonlijk opgeroepen zijnde, niet verschijnen dan wel dat er

sprake is van in 5.11 bedoelde vertegenwoordiging.

- 5.8. Het Tuchtcollege is te allen tijde bevoegd bij derden inlichtingen in te winnen.
- 5.9. Het Tuchtcollege is bevoegd bij een mondelinge behandeling Klager, Beklaagde, getuigen, deskundigen, derden-betrouwbaarheden en de Aangesloten Instelling alsmede hun medewerkers te horen.
- 5.10. Indien Klager of Beklaagde weigert, na daartoe opgeroepen te zijn, persoonlijk bij de door het Tuchtcollege gelaste mondelinge behandeling te verschijnen, dan wel weigert op de hem gestelde vragen te antwoorden of de behandeling van de Klacht op enigerlei wijze bemoeilijkt, zal het Tuchtcollege daarmee rekening houden, en kan het Tuchtcollege daaruit de gevolgtrekking maken die zij geraden acht.
- 5.11. Klager en Beklaagde kunnen zich ter gelegenheid van de mondelinge behandeling doen bijstaan door een advocaat of een andere raadsman c.q. vertegenwoordiger die in het bezit dient te zijn van een door zijn cliënt ondertekende volmacht in het geval van vertegenwoordiging.
- 5.12. Bij een Behandeling op Verkorte Termijn kan de voorzitter van het Tuchtcollege besluiten de in hoofdstukken 4, 5 en 7 genoemde termijnen zodanig in te korten dat recht wordt gedaan aan de belangen die de spoedbehandeling rechtvaardigen. Bij het inkorten van een termijn houdt de voorzitter van het Tuchtcollege rekening met de tijd die Klager, Beklaagde en/of Aangesloten Instelling redelijkerwijs nodig hebben om hun aandeel in de behandeling van de klacht te leveren. Klager, Beklaagde en/of Aangesloten Instelling worden onverwijld op de hoogte gebracht van het besluit tot Behandeling op Verkorte Termijn.
- 5.13. In spoedeisende zaken, met name indien uitstel onherstelbare schade voor Klager of Beklaagde zou veroorzaken, is de voorzitter van het Tuchtcollege bevoegd, op verzoek van Klager of Beklaagde, een voorlopige voorziening te treffen, nadat de wederpartij schriftelijk is gehoord op het verzoek.

6. Beslissing en maatregelen

- 6.1. Het Tuchtcollege beslist over haar bevoegdheid, de ontvankelijkheid van partijen en het geheel of gedeeltelijk (on)gegrond zijn van de Klacht.
- 6.2. Het Tuchtcollege kan, indien het oordeelt dat de tegen Beklaagde ingediende Klacht gegronde is, aan Beklaagde een of meerdere der volgende maatregelen opleggen:
 - (a) waarschuwing;

- (b) berisping;
 - (c) betaling van een geldboete tot een door het Tuchtcollege te bepalen bedrag van ten hoogste € 5000,- te betalen aan de Stichting;
 - (d) schorsing als Betrokkene bij één of meerdere Aangesloten Instellingen voor de tijd van ten hoogste één jaar, alles ter beoordeling van het Tuchtcollege, waarvoor het bestuur van de betreffende Aangesloten Instelling(en) de noodzakelijke rechtshandelingen zal verrichten conform artikel 6.8 van dit Reglement;
 - (e) beëindiging van de betrokkenheid van Betrokkene bij één of meerdere Aangesloten Instellingen ter beoordeling van het Tuchtcollege, waarvoor het bestuur van de betreffende Aangesloten Instelling(en) de noodzakelijke rechtshandelingen zal/zullen verrichten conform artikel 6.8 van dit Reglement.
- 6.3. Een klacht kan gegrond worden verklaard zonder oplegging van een maatregel.
- 6.4. Het Tuchtcollege kan, indien één of meer van genoemde maatregelen wordt/worden opgelegd, besluiten dat de gehele of gedeeltelijke inhoud van de beslissing openbaar gemaakt dient te worden op een in de beslissing omschreven wijze.
- 6.5. Het Tuchtcollege kan, desgewenst, één of meer van de genoemde maatregelen geheel of gedeeltelijk voorwaardelijk opleggen. De inhoud van de voorwaarden, alsmede de termijn waarbinnen aan de voorwaarden moet zijn voldaan, wordt in de beslissing omschreven.
- 6.6. Het Tuchtcollege kan, indien het één of meer der voornoemde maatregelen geheel of gedeeltelijk aan Beklaagde oplegt, bepalen, dat de op de behandeling van de Klacht vallende kosten geheel of gedeeltelijk voor rekening komen van Beklaagde. In het Bindend Advies wordt de grootte van het verschuldigde bedrag bepaald, alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit bedrag betaald moet worden.
- 6.7. De in artikel 5.13 bedoelde voorlopige voorziening van de voorzitter van het Tuchtcollege kan al de in dit hoofdstuk genoemde beslissingen en maatregelen omvatten, en voorts het schorsen van een door de Aangesloten Instelling of door Klager opgelegde maatregel tot het moment waarop het Tuchtcollege de klacht inhoudelijk afdoet.
- 6.8. De betreffende Aangesloten Instelling(en) draagt/dragen ervoor zorg dat de maatregelen bedoeld in artikel 6.2 sub (d) en (e) en de voorlopige voorziening bedoeld in artikel 6.7 worden uitgevoerd.
7. **De beslissing**
- 7.1. Tenzij de procedurevoorziening in artikel 5.12 en 5.13 van toepassing is, beslist het Tuchtcollege binnen drie weken na de mondelinge behandeling of – wanneer geen mondelinge

behandeling plaatsvindt – binnen drie weken na dagtekening van de mededeling daarvan. De beslissing is in alle gevallen een Bindend Advies in de zin van artikel 7:900 lid 2 BW.

- 7.2. Het Tuchtcollege beslist bij meerderheid van stemmen en legt zijn beslissing in een met redenen omklede uitspraak vast. Het Bindend Advies bevat de namen van degenen die haar hebben gedaan, de dagtekening van het Bindend Advies en wordt door de voorzitter en secretaris van het Tuchtcollege ondertekend.
- 7.3. Nadat het Bindend Advies is ondertekend, wordt een door de secretaris van het Tuchtcollege gewaarmerkt afschrift van het Bindend Advies, bij aangetekend schrijven, aan Klager en Beklaagde verzonden. Binnen diezelfde termijn zendt de secretaris van het Tuchtcollege tevens een door hem gewaarmerkt afschrift aan het (hoofd)bestuur van de Aangesloten Instelling(en) waartoe Beklaagde behoort.

8. Overgangsrecht

- 8.1. Klachten die zijn ingediend bij een tuchtcollege van een Aangesloten Instelling vóór het tijdstip waarop dit Reglement in werking is getreden, worden afgewikkeld door de instelling welke is belast met het tuchtrecht van die Aangesloten Instelling.

9. Slotbepalingen

- 9.1. De leden van het Tuchtcollege en de secretaris van het Tuchtcollege, alsmede hun plaatsvervangers, zijn tot geheimhouding verplicht ten aanzien van hun beraadslagingen.
- 9.2. Voor de toepassing van dit Reglement vangt een termijn aan op de dag van ontvangst van een mededeling, tenzij in dit Reglement of door het Tuchtcollege uitdrukkelijk anders is bepaald.
- 9.3. Alvorens wordt besloten tot wijziging of intrekking van het Reglement wordt het Tuchtcollege in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over de voorgenomen wijziging of intrekking en dienen de daartoe bevoegde organen van de Aangesloten Instellingen tot wijziging of intrekking van het Reglement te besluiten.
- 9.4. Bij toepassing van dit Reglement richt het Tuchtcollege zich naar de regels van een goede procesorde en een eerlijke procedure.
- 9.5. Dit Reglement is in werking getreden op 1 januari 2012 en gewijzigd per 1 juli 2013.

PRIVACY

Bij het uitvoeren van een bemiddelings- of taxatieopdracht worden persoonsgegevens van u verzameld en gebruikt. Dat wordt ook wel verwerken genoemd. De leden van VBO Makelaar vinden het belangrijk dat zij op een veilige en juiste manier met uw persoonsgegevens omgaan. Dit wordt door VBO Makelaar voorgeschreven in de Beroeps- en gedagscode. Daarnaast is er de Algemene verordening gegevensbescherming. Deze is in plaats van de Wet bescherming persoonsgegevens gekomen en beschermt de rechten van consumenten nog beter.

Wat staat er onder andere in deze verordening?

- Verwerking van persoonsgegevens mag alleen als daar een grondslag voor is. Makelaars en taxateurs verwerken met name voor het uitvoeren van een overeenkomst, of omdat zij moeten voldoen aan een wettelijke verplichting.
- Bedrijven en organisaties die persoonsgegevens verwerken moeten zorgen voor passende veiligheidsmaatregelen.
- Wanneer persoonsgegevens met andere partijen worden gedeeld, moeten hierover afspraken gemaakt worden. Het lid van VBO Makelaar is verplicht u te informeren over de manier waarop uw persoonsgegevens worden verwerkt. Deze informatie vindt u in een privacyverklaring (ook wel privacy statement genoemd). De privacyverklaring is te vinden op de website van het lid van VBO Makelaar.

Contact
070-3458703

Bezoekadres
Gildeweg 13
2632 BD Nootdorp

Postadres
Postbus 135
2630 AC Nootdorp



VERENIGING VOOR MAKELAARS EN TAXATEURS

Aangesloten bij



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Verzonden: Monday, May 17, 2021 5:53 PM
Aan: [REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl; Penningmeester CVE Ermerzand; [REDACTED]@4fox.nl;
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@gmail.com
CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl; [REDACTED]
Onderwerp: Re: antwoordkaart [REDACTED] bungalow 20

Hallo bestuur Ermerzand,

Graag leg ik jullie een gedachte voor, voortkomend uit de inspiratie door onderstaande mail.

Dhr. [REDACTED] (ik ken hem niet) geeft aan dat hij eventueel wel wil meedenken in het proces van transformeren. Hij heeft het mandaat voor het bestuur al ondertekend, dus het gaat hem er volgens mij niet om dat hij jullie niet vertrouwd, maar graag (meer) betrokken wil zijn in dit proces. Nu zie een kans en enkele opties:

1. Het bestuur laat geen extra mensen toe die meedenken over het transformatieproces. Het bestuur kent elkaar, weten wat ze aan elkaar hebben en weten dat ze (bij mandaat) het park wel op 1 lijn krijgen. Hoe kleiner de groep, hoe groter de kans op eenduidigheid (in het bestuur)
2. Het bestuur laat wel 2 tot 3 extra mensen toe in het transformatieproces, mensen die mee kunnen helpen voor draagvlak in het park. Per slot van rekening kun je eventuele tegenstanders maar beter aan tafel hebben. Verantwoordelijkheid betekent niet alleen oppositie voeren, maar ook met (alternatieve) oplossingen komen. Dit zal het transformatieproces helpen.
3. Deze optie pas als optie 2 niet doorgaat. Tussenvariant met een soort van klankbordgroep Ermerzand op de achtergrond. Hier kunnen 7-8 eigenaren van het park in deelnemen om door het bestuur te worden gebruikt als sparringpartner. Dat betekent wel dat het bestuur met een (gedragen) boodschap naar het overleg met de gemeente gaat.

Alle opties kennen voor- en nadelen. Misschien om als bestuur eens te bespreken.

En wellicht heeft [REDACTED] hier nog ervaring mee.

Met vriendelijke groet,

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

Verzonden: zondag 9 mei 2021 11:36

Aan: [REDACTED]@bungalowparkmerzand.nl

CC: [REDACTED]@vitalevakantieparkendrenthe.nl; [REDACTED]

Onderwerp: antwoordkaart [REDACTED] bungalow 20

Bijgaand de door mij ondertekende antwoordkaart inzake een mogelijke transitie van Ermerzand tot woonpark. Mijn bungalow valt volgens de ontvangen gegevens onder de groep van 10% van de woningen die kortdurend worden gebruikt, waarvan een deel voor de commerciële verhuur recreatief en waartoe mijn bungalow behoort. Wie zit er namens het Ermerzand (VvE dan wel CvE) in de betrokken commissies, die de belangen van deze kleine groep vertegenwoordigt? En dus zelf een bungalow bezit voor de recreatieve commerciële verhuur?

Ik verleen mijn medewerking aan verdere stappen, mits de belangen van de recreatieve commerciële verhuur volledig worden meegenomen in het transcitie-proces. En er dus vertegenwoordiging van deze groep in de betrokken commissies zit.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
email [REDACTED]@ziggo.nl
mob. [REDACTED]

tel. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

The Netherlands

This email has been scanned by BullGuard antivirus protection.

For more info visit www.bullguard.com

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



ANTWOORDKAART:

1. Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in de gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties voor de transitie van Ermerzand tot een woonpark?

- Ja, ondergetekende gaat akkoord met de vertegenwoordiging.
 Nee, ondergetekende heeft bezwaar.
 Geen mening.

2. Bent u het eens om het park te transformeren naar permanent wonen?

- Ja, permanente woonbestemming is belangrijk voor mij. (Vanzelfsprekend een en ander afhankelijk van de nog in kaart te brengen verwachte opbrengsten, kosten en overige consequenties) *en recreatieve toekomst*
 Nee, geen belang bij permanente woonbestemming.
 Nee, ik heb al een woonbeschikking.
 Ja, ik heb al een woonbeschikking, maar vindt het belangrijk om van het gehele park te voorzien van een permanente woonbestemming.
 Geen mening.

3. Heeft het bestuur uw mandaat om maximaal €5.000,- te investeren uit de algemene reserves in onderzoeken t.b.v. de transitie? Mochten de onderzoekskosten hoger worden, dan zal het bestuur in overleg gaan met eigenaren?

- Ja, het bestuur heeft toestemming om de mogelijke transformatie naar een woonpark te onderzoeken.
 Nee, het bestuur mag onderzoeken, maar geen kosten maken en zal elke uitgave vooraf moeten verantwoorden.
 Geen mening.

Naam eigenaar:

Naam 2^e eigenaar:

Huisnummer:

Datum: 09-05-2021

Handtekening:

De transformatie naar een woonbestemming gaat door:

(Bijna) alle woningen krijgen een woonbestemming: de gebruiksmogelijkheden worden gelijk getrokken: in iedere woning mag dan permanent gewoond worden (eigen gebruik of verhuur). Bestaand recreatief gebruik (als tweede woning of voor de recreatieve verhuur) mag worden voortgezet, op basis van het overgangsrecht. Zowel de perceelsgebonden aanduidingen ('permanente bewoning toegestaan') als de persoonsgebonden beschikkingen verdwijnen: er wordt immers de mogelijkheid van een 'echte' woonbestemming geboden. Voor de (enkele) eigenaren die willen blijven recreëren en geen prijs stellen op een woonbestemming blijft een recreatiebestemming mogelijk.

Voor de verschillende groepen eigenaren betekent zo'n transformatie het volgende:

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming:

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - zij kunnen ervoor kiezen mee te gaan in de woonbestemming. Dan mogen ze blijven recreëren, maar de woning ook zelf bewonen of voor permanente bewoning verhuren of deze verkopen. Zij betalen mee aan de kosten voor transformatie en betalen een vereveningsbijdrage.
 - zij kunnen ervoor kiezen niet mee te gaan in de woonbestemming. Dan verandert er niets, hoeven ze niets te betalen. Permanente bewoning is dan niet toegestaan en de gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning illegaal permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning
 - Zij gaan mee in de woonbestemming, met de kosten van de transformatie en de vereveningsbijdrage.
 - Als ze ervoor kiezen niet mee te gaan in de transformatie houden ze een recreatieve bestemming en zullen ze de permanente bewoning moeten staken. De gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning permanent bewonen met een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
 - Zij gaan mee in de transformatie: met het bieden van de mogelijkheid van permanente bewoning voor iedereen is het in stand houden van gedoogbeschikking niet langer nodig. Zij betalen mee aan de kosten voor transformatie en betalen een vereveningsbijdrage.

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming, met daarop de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan':

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - Ze mogen blijven recreëren, maar de woning ook zelf bewonen, voor permanente bewoning verhuren of de woning als 'woning' verkopen is ook toegestaan. Zij betalen mee aan de kosten voor transformatie en betalen een lagere vereveningsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage is lager omdat ze al een vorm van woonrecht hebben. In plaats van een aanduiding wordt het een 'echte' woonbestemming.
 - Als zij er geen belang bij hebben dat de woning ook permanent mag worden bewoond, zouden ze kunnen kiezen voor een echte recreatieve bestemming. De aanduiding 'permanente bewoning toegestaan' verdwijnt dan. Ze hoeven niets te betalen. Permanente bewoning is dan niet langer toegestaan en de gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning

- Zij gaan mee in de woonbestemming, met de kosten van de transformatie en de genoemde lagere vereveningsbijdrage.

De transformatie naar een woonbestemming gaat niet door:

De keuze om niet over te gaan naar een woonbestemming betekent in feite een keuze voor een recreatieve bestemming. Dat betekent niet dat bestaande woonrechten (perceels- of persoonsgebonden) zomaar verdwijnen.

Voor de verschillende eigenaren betekent dit het volgende:

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming:

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - Er verandert niets.
- Die deze woning illegaal permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning
 - De permanente bewoning zal gestaakt moeten worden. De gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning permanent bewonen met een persoonsgebonden gedoogbeschikking.
 - Zij kunnen blijven wonen; de gedoogbeschikking wordt niet ingetrokken.

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming, met daarop de aanduiding ‘permanente bewoning toegestaan’:

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - Er verandert niets: deze aanduiding zal blijven bestaan. Ze mogen blijven recreëren, maar de woning ook zelf bewonen, voor permanente bewoning verhuren of de woning als ‘woning’ verkopen.
- Die deze woning permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning
 - Er verandert niets: de bewoning of verhuur voor bewoning mag worden voortgezet

Kort samengevat: met het transformeren naar een woonbestemming wordt een kans geboden: iedereen krijgt dezelfde rechten en aan bestaande illegale situaties kan een einde worden gemaakt. De echte recreanten kunnen blijven recreëren. Omdat de bestaande situaties/rechten verschillend zijn heeft transformatie verschillende consequenties voor de verschillende groepen, zoals hierboven benoemd. Bij transformatie naar een woonbestemming hoort ook dat gekeken wordt naar de toekomst: hoe functioneert Ermerzand als iedereen er permanent mag wonen. Dat biedt extra mogelijkheden voor gebruik, bouwmogelijkheden etcetera, maar misschien ook wel beperkingen of keuzes. Het vraagt ook om een plan voor de bestaande recreatieve voorzieningen (zwembad, ontmoetingsgebouw etc.): zijn die houdbaar en wenselijk voor de toekomst of zijn er andere mogelijkheden. Met transformeren wordt het park als het ware ‘opgeschud’ en klaar gemaakt voor de toekomst. Dat hoeft niet van vandaag op morgen, dat kan geleidelijk.

Wanneer er geen draagvlak is voor een transformatie betekent het eigenlijk dat niet gekozen worden voor wonen, maar voor een recreatieve toekomst. Permanente bewoning past daar niet in. Bestaande rechten/situaties van woningen met een perceels- of persoonsgebonden mogelijkheid voor permanent wonen zullen intact blijven, maar bewoning in woningen waar dat niet is toegestaan zal beëindigd moeten worden.

Een keuze voor transformatie vraagt een duidelijke meerderheid: de eigenaren moeten het willen. Moeten ook met elkaar naar de toekomst van hun leefomgeving willen kijken en daarin investeren. Uitzonderingen en maatwerk zijn mogelijk, maar er moet wel een wil zijn. Is die wil er niet of onvoldoende dan is dat ook duidelijk. Dan gaat de transformatie niet door en dat heeft dan ook consequenties, zoals genoemd.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

De transformatie naar een woonbestemming gaat door:

(Bijna) alle woningen krijgen een woonbestemming: de gebruiksmogelijkheden worden gelijk getrokken: in iedere woning mag dan permanent gewoond worden (eigen gebruik of verhuur). Bestaand recreatief gebruik (als tweede woning of voor de recreatieve verhuur) mag worden voortgezet, op basis van het overgangsrecht. Zowel de perceelsgebonden aanduidingen ('permanente bewoning toegestaan') als de persoonsgebonden beschikkingen verdwijnen: er wordt immers de mogelijkheid van een 'echte' woonbestemming geboden. Voor de (enkele) eigenaren die willen blijven recreëren en geen prijs stellen op een woonbestemming blijft een recreatiebestemming mogelijk.

Voor de verschillende groepen eigenaren betekent zo'n transformatie het volgende:

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming:

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - zij kunnen ervoor kiezen mee te gaan in de woonbestemming. Dan mogen ze blijven recreëren, maar de woning ook zelf bewonen of voor permanente bewoning verhuren of deze verkopen. Zij betalen mee aan de kosten voor transformatie en betalen een vereveningsbijdrage.
 - zij kunnen ervoor kiezen niet mee te gaan in de woonbestemming. Dan verandert er niets, hoeven ze niets te betalen. Permanente bewoning is dan niet toegestaan en de gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning illegaal permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning
 - Zij gaan mee in de woonbestemming, met de kosten van de transformatie en de vereveningsbijdrage. Daarna is wonen toegestaan.
 - Als ze ervoor kiezen niet mee te gaan in de transformatie houden ze een recreatieve bestemming en zullen ze de permanente bewoning moeten staken. De gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning permanent bewonen met een persoonsgebonden beschikking.
 - Zij gaan mee in de transformatie: met het bieden van de mogelijkheid van permanente bewoning voor iedereen en is het in stand houden van een persoonsgebonden beschikking niet langer nodig. Zij betalen mee aan de kosten voor transformatie en betalen een vereveningsbijdrage.

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming, met daarop de aanduiding 'permanente bewoning toegestaan':

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - Ze mogen blijven recreëren, maar de woning ook zelf bewonen, voor permanente bewoning verhuren of de woning als 'woning' verkopen is ook toegestaan. Zij betalen mee aan de kosten voor transformatie en betalen een lagere vereveningsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage is lager omdat ze al een vorm van woonrecht hebben. In plaats van een aanduiding wordt het een 'echte' woonbestemming.
 - Als zij er geen belang bij hebben dat de woning ook permanent mag worden bewoond, zouden ze kunnen kiezen voor een echte recreatieve bestemming. De aanduiding 'permanente bewoning toegestaan' verdwijnt dan. Ze hoeven niets te betalen. Permanente bewoning is dan niet langer toegestaan en de gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning
 - Zij gaan mee in de woonbestemming, met de kosten van de transformatie en de genoemde lagere vereveningsbijdrage.

De transformatie naar een woonbestemming gaat niet door:

De keuze om niet over te gaan naar een woonbestemming betekent in feite een keuze voor een recreatieve bestemming. Dat betekent niet dat bestaande woonrechten (perceels- of persoonsgebonden) zomaar verdwijnen. Voor de verschillende eigenaren betekent dit het volgende:

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming:

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - Er verandert niets.
- Die deze woning illegaal permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning
 - De permanente bewoning zal gestaakt moeten worden. De gemeente zal daarop toezien.
- Die deze woning permanent bewonen met een persoonsgebonden beschikking.
 - Zij kunnen blijven wonen; de beschikking wordt niet ingetrokken.

Eigenaren van een woning met een recreatieve bestemming, met daarop de aanduiding ‘permanente bewoning toegestaan’:

- Die deze woning recreatief gebruiken of recreatief verhuren:
 - Er verandert niets: deze aanduiding zal blijven bestaan. Ze mogen blijven recreëren, maar de woning ook zelf bewonen, voor permanente bewoning verhuren of de woning als ‘woning’ verkopen.
- Die deze woning permanent bewonen of verhuren voor permanente bewoning
 - Er verandert niets: de bewoning of verhuur voor bewoning mag worden voortgezet

Kort samengevat:

Met het transformeren naar een woonbestemming wordt een kans geboden: iedereen krijgt dezelfde rechten en aan bestaande illegale situaties kan een einde worden gemaakt. De echte recreanten kunnen blijven recreëren. Omdat de bestaande situaties/rechten verschillend zijn heeft transformatie verschillende consequenties voor de verschillende groepen, zoals hierboven benoemd. Bij transformatie naar een woonbestemming hoort ook dat gekeken wordt naar de toekomst: hoe functioneert Ermerzand als iedereen er permanent mag wonen. Dat biedt extra mogelijkheden voor gebruik, bouwmogelijkheden etcetera, maar misschien ook wel beperkingen of keuzes. Het vraagt ook om een plan voor de bestaande recreatieve voorzieningen (zwembad, ontmoetingsgebouw etc.): zijn die houdbaar en wenselijk voor de toekomst of zijn er andere mogelijkheden. Met transformeren wordt het park als het ware klaar gemaakt voor de toekomst. Dat hoeft niet van vandaag op morgen, dat kan geleidelijk.

Wanneer er geen draagvlak is voor een transformatie betekent het eigenlijk dat niet gekozen worden voor wonen, maar voor een recreatieve toekomst. Permanente bewoning past daar niet in. Bestaande rechten/situaties van woningen met een perceels- of persoonsgebonden mogelijkheid voor permanent wonen zullen intact blijven, maar bewoning in woningen waar dat niet is toegestaan zal beëindigd moeten worden.

Een keuze voor transformatie vraagt een duidelijke meerderheid: de eigenaren moeten het willen. Moeten ook met elkaar naar de toekomst van hun leefomgeving willen kijken en daarin investeren. Uitzonderingen en maatwerk zijn mogelijk, maar er moet wel een wil zijn. Is die wil er niet of onvoldoende dan is dat ook duidelijk. Dan gaat de transformatie niet door en dat heeft dan ook consequenties, zoals genoemd.

Huidige tarieven nog in overweging voor volgend jaar

OZB – eigenaren deel (onroerend zaak belasting)

Bij bestemming wonen worden von-prijzen hoger (obv verkopen), wordt de WOZ waarde ook hoger.

De WOZ waarde wordt bepaald door de gemeentelijke taxateur. De opbrengst van de gemeente wordt vastgesteld op basis van reele verkopen. De gemeente (financieren) bepaalt de totale belastingopbrengst en daarna op basis van de totale WOZ wordt OZB tarief bepaald. OZB = WOZ waarde * tarief.

De gemeente heeft vanaf 2012

De WOZ waardes worden ook beoordeeld door de waarderingkamer

Gemeentefonds

Komt een extra bijdrage van algemene uitkering erbij van 195 woningen? Alleen als eigenaren ingeschreven staan als bewoners op het betreffende adres.

Rioolheffing

Riool: Rioolheffing gebruiker gaat naar de eigenaar, vast recht is ook voor de eigenaar

Rioolwaterheffing bosgedeelte wordt niet geheven.

Rioolheffing blijft ongewijzigd bij bestemmingswijziging

Toeristenbelasting

Betaal je als recreatief verhuurd of tijdelijke verhuur. Als ze niet ingeschreven staan binnen de gemeente. De eigenaar geeft zelf middels een aangifte het aantal overnachtingen aan.

Forenzenbelasting

Opgelegd als eigenaar of gebruiker geen eigenaar is, maar meer dan 90 dagen de gemeubileerde woning tot zijn beschikking heeft. Gaan er daar niet om of de woning wel of niet gebruikt wordt.

➤ 120K -> € 427,97 (prijspeil 2024)

Afvalstoffenheffing

Nu niet van toepassing. Park regels het zelf.

Bij een woonbestemming is gemeente verplicht afvalinzameling aan te bieden en aanslag op te leggen

Vragen:

Vragen die spelen:

- Wat betaal ik aan belastingen bij recreatie? Bv.
 - forenzenbelasting bij gebruik 2^e woning gaat om 90 dagen beschikbaarheid
 - toeristenbelasting bij recreatieve verhuur. (1 euro nog wat)
 - welke impact heeft een perceels- of persoonsgebonden beschikking hierop

Bij geen wijziging van het gebruik niets.

- Wat betaal ik aan belastingen bij wonen?
 - WOZ (hoeveel op basis van een referentiewoning? Zal wel in systeem staan) zie boven

Als het een woonpark wordt zal de waarde van de bungalow stijgen. BIJ WOZ wordt wel gekeken naar grootte, kwaliteit, onderhoud, etc. De gemeente werkt met een model obv bouwjaar, oppervlakte, etc. Daar worden referenties bij gezocht van verkochte woningen.

- Wat blijft ongewijzigd?

- rioolstoffenheffing Klopt

Wat is de grondslag voor rioolstoffenheffing? Zuivering van afvalwater. Voor iedere eigenaar van een woning/recreatiewoning

Eventueel overleggen met [] kosten, zij weet wie we moeten hebben. Eigenaren geven aan zelf ook veel kosten te hebben van een soort van tussengemaal

- waterschapsbelasting (niet via gemeente?) Via waterschap. Gegevens (WOZ-waarden) van de gemeente worden gedeeld met het waterschap, via landelijke voorziening. Deze belasting zal stijgen met het stijgen van de verkoopprijzen (bij wijziging bestemming)
 - afvalinzameling (bij wonen wordt dit door de gemeente gedaan, bij recreatie door het park zelf)

- Wat zijn we nog vergeten?

- Vragen Box 3? (Is fiscale vraag, weet niet of ik hiervoor bij jullie moet zijn)

Zijn niet de afdeling belastingen, overleggen met GRO

2^e woning komt in box 3

Zowel 2^e woning als recreatiewoning in box 3.

- Etc.

Park blijft bestemming recreatie houden:

- Betalen de huisjes met gedoog constructie op een recreatie bestemming dan ook forensen belasting? (Gedoogconstructie bestaat niet, ik denk dat hij bedoeld: betalen woningen met een beschikking dan ook forenzenbelasting) Maakt voor de belastingen niet uit. (er was geen gedoogconstructie)
- Gaan de huisjes met gedoog constructie dan ook een hogere belasting betalen aan de gemeentelijk instanties door de meerwaarde? Zie boven

Vragen []

Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

Wat betaalt een eigenaar op Ermerzand nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld?

Zie verstrekte bijlage

N.B. Taxatie: woningen met een perceelsgebonden beschikking zullen bij een bestemmingswijziging naar wonen minder uniek zijn (nu zijn er niet zoveel van). Geeft dit geen waardestagnatie of mogelijk waardedaling?

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

OVERZIKT BELASTINGEN GEMEENTE COEVORDEN

25 maart 2024

	Recreatie		Wonen	
	Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
OZB eigenaar	<p>De OZB belasting (Onroerend zaakbelasting) wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde (Waardering onroerende zaken) van de woning. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeentelijke taxateur. De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van vergelijkbare verkopen van woningen in de omgeving. De opbrengst van de totale OZB van de gemeente wordt bepaald door de gemeente. Die worden gedeeld door de totale WOZ-waarden van de gehele gemeente, waarmee het tarief per eigenaar wordt bepaald. Anders gezegd: WOZ-waarde * tarief = OZB. Het huidige tarief is 0,1390% van de WOZ-waarde. De WOZ-waarden worden ook beoordeeld door de waarderingskamer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - O.b.v. WOZ-waarde € 200.000,- - O.b.v. WOZ-waarde € 200.000,- - met een perceelsgebonden beschikking - met een persoonsgebonden beschikking 	<p>€ 200.000 * 0,001390</p> <p>geldt al het wonen tarief, geen verschil</p> <p>geldt al het wonen tarief, geen verschil</p>	<p>€ 278.00</p>	<p>€ 200.000 * 0,001390</p> <p>€ 278.00</p>
Rioolheffing	<p>Rioolheffing blijft ongewijzigd bij een bestemmingswijziging. Rioolwaterheffing van het bosgedeelte wordt niet geheven.</p> <ul style="list-style-type: none"> - vastrecht - eigenaar (WOZ) - gebruiker (afvalwater) categorie 1 <p>(*1) = Wordt niet geheven, is niet toegestaan betreft buitengebied</p>	<p>hemel- en grondwaterafvoer (*1)</p> <p>€ 59.75</p> <p>€ 0.00</p> <p>€ 103.44</p>	<p>hemel- en grondwaterafvoer (*1)</p> <p>€ 59.75</p> <p>€ 0.00</p> <p>€ 103.44</p>	
Afvalstoffenheffing	<p>Nu wordt dit door het park als geheel geregeld en betaald. Bij de bestemming wonen is de gemeente verplicht de afvalinzameling aan te bieden en aanslag op te leggen.</p> <p>In bijdrage CvE/VvE</p>	<p>= Park</p>	<p>Tarief 2024</p>	<p>€ 324.29</p>
Forensenbelasting	<p>Opgelengd als eigenaar of gebruiker geen eigenaar is, maar meer dan 90 dagen de gemeubileerde woning tot zijn beschikking heeft. Het gaat het er daarbij niet om of de woning wel of niet gebruikt wordt.</p> <p>@120K -> € 427,97 (prijspeil 2024)</p> <p>Is dit vast bedrag? Of obv. WOZ?</p>	<p>€ 427,97</p>	<p>Betaal je nog forenzenbelasting bij een woonbestemming?</p>	<p>?</p>
Toeristenbelasting	<p>Betaal je als recreatief verhuurd of tijdelijke verhuur. Als ze niet ingeschreven staan binnen de gemeente. De eigenaar geeft zelf middels een aangifte het aantal overnachtingen aan.</p> <p>Stel bezetting 40% = 146 dagen obv 2 pers</p> <p>€ 1,35/overnachting/pp</p>	<p>€ 394.20</p>		

De bedragen zijn niet zomaar op te tellen. Het totaalbedrag hangt af van de combinatie van de individuele situatie van de eigenaar. Daarom hieronder een aantal uitgewerkte voorbeelden.

Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?**Uitgegaan van de tarieven van 2024:**

Bijvoorbeeld een koopwoning met een WOZ-waarde van € 200.000 (tarief 2024) en bewoond door een meerpersoonshuishouden:

OZB eigenaar	€ 278.00	(0,1390% van de WOZ-waarde).
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	(categorie 1)
Rioolheffing vastrecht eigenaar	€ 59.75	(vast bedrag)
Rioolheffing eigenaar (WOZ)	€ 37.60	(hemel en grondwaterafvoer)
Afvalstoffenheffing mp huishouden	<u>€ 324,29</u>	(meerpersoonshuishouden)
Totaal	€ 803.08	

Wat betaalt nu een eigenaar op Ermerzand nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

Eigenaar geen inwoner van de gemeente Coevorden en geen verhuur maar beschikbaarheid voor zichzelf, WOZ waarde: € 200.000, tarief 2024:

OZB eigenaar	€ 278.00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59.75	
Forensenbelasting	<u>€ 427,97</u>	
Totaal	€ 869,16	

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied
 Afvalstoffenheffing € 0,00 wordt nu nog niet geheven bij Ermerzand

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.**Eigenaar met eigen gebruik en ingeschreven op het adres, geen verhuur:**

OZB eigenaar	€ 278.00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59.75	
Afvalstoffenheffing	<u>€ 324,29</u>	(uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 Diftar nog niet bekend)
Totaal	€ 765,48	

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied
 Forensenbelasting/toeristenbelasting € 0,00 wordt niet geheven is inwoner van de gemeente

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.**Eigenaar ingeschreven op een ander adres in de gemeente, wel verhuur:**

OZB eigenaar	€ 278.00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103.44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59.75	
Afvalstoffenheffing	<u>€ 324,29</u>	(uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 Diftar nog niet bekend)
Toeristenbelasting	<u>???????</u>	Bedrag per persoon per overnachting. Tarief 2024 is € 1.35 p.p.
Totaal	€ 765,48	(excl toeristenbelasting bedrag is onbekend)

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied
 Forensenbelasting € 0,00 wordt niet geheven, eigenaar is inwoner, sprake van verhuur

OVERZIJKT BELASTINGEN GEMEENTE COEVORDEN

25 maart 2024

	Recreatie		Wonen	
	Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag
OZB eigenaar	De OZB belasting (Onroerend zaakbelasting) wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde (Waardering onroerende zaken) van de woning. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeentelijke taxateur. De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van vergelijkbare verkopen van woningen in de omgeving. De opbrengst van de totale OZB van de gemeente wordt bepaald door de gemeente. Die worden gedeeld door de totale WOZ-waarden van de gehele gemeente, waarmee het tarief per eigenaar wordt bepaald. Anders gezegd: WOZ-waarde * tarief = OZB. Het huidige tarief is 0,1390% van de WOZ-waarde. De WOZ-waarden worden ook beoordeeld door de waarderingskamer.			
- O.b.v. WOZ-waarde € 150.000,- - O.b.v. WOZ-waarde € 250.000,- - met een perceelsgebonden beschikking - met een persoonsgebonden beschikking	€ 150.000 * 0,001390 geldt al het wonen tarief geldt het recreatie tarief	€ 208,50	€ 250.000 * 0,001390	€ 347,50
Rioolheffing	Rioolheffing blijft ongewijzigd bij een bestemmingswijziging. Rioolwaterheffing van het bosgedeelte wordt niet geheven.			
- vastrecht - eigenaar (WOZ) - gebruiker (afvalwater) categorie 1	hemel- en grondwaterafvoer	€ 59,75 € 0,00 € 103,44	hemel- en grondwaterafvoer	€ 59,75 € 103,44
Afvalstoffenheffing	Nu wordt dit door het park als geheel geregeld en betaald. Bij de bestemming wonen is de gemeente verplicht de afvalinzameling aan te bieden en aanslag op te leggen. In bijdrage CvE/VvE	Park?	Tarief 2024	€ 324,29
Forensenbelasting	Opgelegd als eigenaar of gebruiker geen eigenaar is, maar meer dan 90 dagen de gemeubileerde woning tot zijn beschikking heeft. Het gaat het er daarbij niet om of de woning wel of niet gebruikt wordt. @120K -> € 427,97 (prijspeil 2024)	Is dit vast bedrag? Of obv. WOZ?	€ 427,97	Betaal je nog forensenbelasting bij een woonbestemming?
Toeristenbelasting	Betaal je als recreatief verhuurd of tijdelijke verhuur. Als ze niet ingeschreven staan binnen de gemeente. De eigenaar geeft zelf middels een aangifte het aantal overnachtingen aan. Stel bezetting 40% = 146 dagen obv 2 pers € 1,35/overnachting/pp	€ 394,20		

De bedragen zijn niet zomaar op te tellen. Het totaalbedrag hangt af van de combinatie van de individuele situatie van de eigenaar. Daarom hieronder een aantal uitgewerkte voorbeelden.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

OVERZIKT BELASTINGEN GEMEENTE COEVORDEN

12 april 2024

	Recreatie		Wonen		
	Omschrijving	Bedrag	Omschrijving	Bedrag	
OZB eigenaar	<p>De OZB belasting (Onroerend zaakbelasting) wordt bepaald op basis van de WOZ-waarde (Waardering onroerende zaken) van de woning. De WOZ-waarde wordt bepaald door de gemeentelijke taxateur. De waarde van de woning wordt vastgesteld op basis van vergelijkbare verkopen van woningen in de omgeving. De opbrengst van de totale OZB van de gemeente wordt bepaald door de gemeente. Die worden gedeeld door de totale WOZ-waarden van de gehele gemeente, waarmee het tarief per eigenaar wordt bepaald. Anders gezegd: WOZ-waarde * tarief = OZB. Het huidige tarief is 0,1390% van de WOZ-waarde. De WOZ-waarden worden ook beoordeeld door de waarderingskamer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - O.b.v. WOZ-waarde € 200.000,- - O.b.v. WOZ-waarde € 200.000,- - met een perceelsgebonden beschikking - met een persoonsgebonden beschikking 	<p>€ 200.000 * 0,001390</p> <p>geldt al het wonen tarief, geen verschil</p> <p>geldt al het wonen tarief, geen verschil</p>	<p>€ 278,00</p>	<p>€ 200.000 * 0,001390</p>	<p>€ 278,00</p>
Rioolheffing	<p>Rioolheffing blijft ongewijzigd bij een bestemmingswijziging. Rioolwaterheffing van het bosgedeelte wordt niet geheven.</p> <ul style="list-style-type: none"> - vastrecht - eigenaar (WOZ) - gebruiker (afvalwater) categorie 1 <p>(*1) = Wordt niet geheven, is niet toegestaan betreft buitengebied</p>	<p>hemel- en grondwaterafvoer (*1)</p>	<p>€ 59,75</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 103,44</p>	<p>hemel- en grondwaterafvoer (*1)</p>	<p>€ 59,75</p> <p>€ 0,00</p> <p>€ 103,44</p>
Afvalstoffenheffing	Nu wordt dit door het park als geheel geregeld en betaald. Bij de bestemming wonen is de gemeente verplicht de afvalinzameling aan te bieden en aanslag op te leggen.	In bijdrage CvE/VvE	= Park Tarief 2024	€ 324,29	
Forensenbelasting	<p>Opelegd als eigenaar of gebruiker geen eigenaar is, maar meer dan 90 dagen de gemeubileerde woning tot zijn beschikking heeft. Het gaat het er daarbij niet om of de woning wel of niet gebruikt wordt.</p> <p>(120K -> € 427,97 (prijspeil 2024)</p> <p>Is dit vast bedrag? Of obv. WOZ?</p>	<p>€ 427,97</p>	Betaal je nog forensenbelasting bij een woonbestemming?	?	
Toeristenbelasting	Betaal je als recreatief verhuurd of tijdelijke verhuur. Als ze niet ingeschreven staan binnen de gemeente. De eigenaar geeft zelf middels een aangifte het aantal overnachtingen aan.	<p>Stel bezetting 40% = 146 dagen obv 2 pers</p> <p>€ 1,35/overnachting/pp</p>	<p>€ 394,20</p>		

De bedragen zijn niet zomaar op te tellen. Het totaalbedrag hangt af van de combinatie van de individuele situatie van de eigenaar. Daarom hieronder een aantal uitgewerkte voorbeelden.

MOGELIJKE SCENARIO'S BELASTINGREGIME

Wat betaalt een gemiddeld adres in Coevorden aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

Uitgegaan van de tarieven van 2024:

Bijvoorbeeld een koopwoning met een WOZ-waarde van € 200.000 (tarief 2024) en bewoond door een meerpersoonshuishouden:

OZB eigenaar	€ 278,00	(0,1390% van de WOZ-waarde).
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44	(categorie 1)
Rioolheffing vastrecht eigenaar	€ 59,75	(vast bedrag)
Rioolheffing eigenaar (WOZ)	€ 37,60	(hemel en grondwaterafvoer)
Afvalstoffenheffing mp huishouden	€ 324,29	(meerpersoonshuishouden)
Totaal	€ 803,08	

Wat betaalt nu een eigenaar op Ermerzand nu (als recreant) aan belastingen en hoe is dat verdeeld?

Eigenaar geen inwoner van de gemeente Coevorden en geen verhuur maar beschikbaarheid voor zichzelf, WOZ waarde: € 200.000, tarief 2024:

OZB eigenaar	€ 278,00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75	
Forensenbelasting	€ 427,97	
Totaal	€ 869,16	

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied

Afvalstoffenheffing € 0,00 wordt nu nog niet geheven bij Ermerzand

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.

Eigenaar met eigen gebruik en ingeschreven op het adres, geen verhuur:

OZB eigenaar	€ 278,00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75	
Afvalstoffenheffing	€ 324,29	(uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 Diftar nog niet bekend)
Totaal	€ 765,48	

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied

Forensenbelasting/toeristenbelasting € 0,00 wordt niet geheven is inwoner van de gemeente

Wat gaat een eigenaar op Ermerzand in de woonsituatie betalen en hoe is dat verdeeld? Ligt aan de hoogte van de WOZ waarde na wijziging. Nu uitgegaan van een WOZ waarde van € 200.000, tarief 2024.

Eigenaar ingeschreven op een ander adres in de gemeente, wel verhuur:

OZB eigenaar	€ 278,00	(WOZ waarde zal stijgen in 2025)
Rioolheffing gebruiker (afvalwater)	€ 103,44	
Rioolheffing vastrecht	€ 59,75	
Afvalstoffenheffing	€ 324,29	(uitgegaan van tarief 2024 vanaf 2025 Diftar nog niet bekend)
Toeristenbelasting	????????	Bedrag per persoon per overnachting. Tarief 2024 is € 1.35 p.p.
Totaal	€ 765,48	(excl toeristenbelasting bedrag is onbekend)

Rioolheffing eigenaar (WOZ) € 0,00 wordt niet geheven is niet toegestaan betreft buitengebied

Forensenbelasting € 0,00 wordt niet geheven, eigenaar is inwoner, sprake van verhuur

Beschikbaar voor opnames Ermerzand: Uitgaande van 8 opnamens per dag in 8 uur.

Maand september:

Week 37 maandag 11 en vrijdag 15
Week 38 maandag 18 en vrijdag 22
Week 39 maandag 25 en vrijdag 29

Maand oktober:

Week 41 maandag 9 en vrijdag 13
Week 42 maandag 16
Week 43 maandag 23 en vrijdag 27
Week 44 maandag 30

Maand november :

weel 44 vrijdag 3
weel 45 maandag 6 en vrijdag 10
weel 46 maandag 13 en vrijdag 17
weel 47 maandag 20 en vrijdag 24
weel 48 maandag 27

Maand December :

Week 48 vrijdag 1
Week 49 maandag 4 en vrijdag 8
Week 50 maandag 11 en vrijdag 15

BESCHRIJVING JURIDISCHE SITUATIE PARK ERMERZAND

Aanleiding

Vanaf 2017 is Veen & Veste Notarissen (kantoor Coevorden) betrokken bij de erfpachtconversie van het park Ermerzand.

De erfpachtconversie is tot op heden nog niet geheel afgewerkt.

Er is behoefte in de markt bij eigenaren, potentiele kopers, makelaars, taxateurs en potentiele financiers aan een duidelijke beschrijving van de juridische status van het park.

Deze beschrijving heeft dan ook tot doel om inzicht te geven in de juridische status van het park per heden.

Daarnaast zijn hierna de mogelijke scenario's uitgewerkt voor de verdere afwikkeling van de erfpachtconversie.

Geschiedenis

Op 21 februari 1973 is door de gemeente Sleen (thans opgegaan in de gemeente Coevorden) aan de Coöperatieve Vereniging Rekreatiepark Ermerzand U.A. (hierna te noemen: CVE) in erfpacht uitgegeven percelen grond totaal ongeveer groot 20.40.95 ha.

Op 14 maart 1974 is deze uitgifte ontbonden en vervangen door een nieuw recht van erfpacht, tevens omvattende het recht van opstal, op percelen grond totaal ongeveer groot 20.29.70 ha, na uitmeting 20.29.65 ha (bijlage 1).

Waar hierna staat vermeld recht van erfpacht is daaronder ook begrepen het recht van opstal. De voorwaarden en bepalingen waaronder het recht van erfpacht is uitgegeven zijn vastgelegd in deze akte, waaronder de looptijd die afloopt op 1 januari 2023.

Bij akte op 9 mei 1974 is het recht van erfpacht gesplitst in 196 appartementsrechten (bijlage 2) bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungallow;
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE).

Ieder appartementsrecht maakt een onverdeeld aandeel uit in het recht van erfpacht.

Alle 196 appartementsrechteigenaren kunnen hierdoor alleen gezamenlijk beschikken over het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Rekreatiepark Ermerzand".

Jarenlang is de juridische constructie gebleven zoals hiervoor omschreven totdat door de aflopende termijn van het recht van erfpacht het appartementsrecht niet meer werd gefinancierd door hypothekerverstrekkers en de last van de oplopende canon als "hoog" werd ervaren door de eigenaren.

Het gevolg hiervan was dat de appartementsrechten moeilijk verhandelbaar waren, hetgeen effect had op de waarde.

Naar aanleiding hiervan is de CVE in gesprek gegaan met de gemeente Coevorden.

Veen & Veste Notarissen heeft in 2017 een advies geschreven aan de CVE om te komen tot haar doelstellingen.

Op basis van dit advies heeft de CVE gekozen voor de zogenaamde "spiegel splitsing".

De "spiegel splitsing" houdt het volgende in.

Enerzijds bestaat het recht van erfpacht dat is gesplitst in appartementsrechten.

Daarnaast wordt de eigendom belast met erfpacht (hierna ook genoemd: "bloot eigendom") gesplitst in appartementsrechten die gelijk zijn qua omvang aan de appartementsrechten die zijn ontstaan door de splitsing van het recht van erfpacht.

De appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht worden vervolgens juridisch overgedragen aan de eigenaren die gerechtigd zijn tot het appartementsrecht in het recht van erfpacht.

Als het erfpachtrecht komt te vervallen verkrijgen de eigenaren hierdoor de volledige eigendom van hun appartementsrecht (lees bungalow).

Het doel van de "spiegel splitsing" is dat wanneer het recht van erfpacht vervalt alle appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangroeien tot volledige eigendom van het appartementsrecht.

Hierna bestaat er nog één appartementsrecht waarvan de eigenaar volledig eigenaar is.

De onderhandelingen met de gemeente en het advies van Veen & Veste Notarissen heeft ertoe geleid dat de CVE de eigendom belast met het recht van erfpacht heeft gekocht van de gemeente Coevorden.

Op 4 december 2017 is de eigendom belast met erfpacht van de percelen grond groot 20.29.65 ha door de gemeente Coevorden overgedragen aan de CVE (bijlage 3).

De eigendom belast met erfpacht is door de CVE bij akte op 5 april 2018 gesplitst in 196 appartementsrechten (bijlage 4) bestaande uit:

- appartementsindices 1 tot en met 195: ieder rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiebungalow;
- appartementsindex 196: rechtgevende op het uitsluitend gebruik van alle gemeenschappelijke gebouwen, wegen en voorzieningen (dit appartementsrecht is en blijft eigendom van de CVE).

Bij deze akte is verwezen naar de splitsingstekening behorende bij de splitsing van het recht van erfpacht waardoor de omvang van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht gelijk is aan de omvang van de appartementsrechten in het recht van erfpacht.

De akte van splitsing omvat het reglement (lees de regels) van de splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars "Vereniging van Eigenaars Park Ermerzand" [§ 1 tot en met 195 te Erm".

Deze laatste Vereniging is een andere vereniging dan de vereniging van eigenaars ontstaan bij splitsing van het recht van erfpacht.

Vervolgens heeft de CVE de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht aangeboden aan de bungalow-eigenaren voor € 10.500.

Appartementsindex 196 is juridisch in eigendom gebleven van de CVE.

Heden

Op het moment dat deze toelichting is opgemaakt (april 2021) zijn 193 van de 195 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht overgedragen aan bungaloweigenaren. Met de laatste 2 eigenaren probeert de CVE nog tot een overeenkomst te komen.

De appartementseigenaren die zowel het appartementsrecht in het recht van erfpacht als in het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht bezitten, zijn verplicht hun aandeel in de erfpachtcanon te betalen aan zichzelf (zogenaamde "vestzak-broekzak").

Hierdoor vervalt voor hen de plicht om hun aandeel in de canon te voldoen.

De eigenaar is gerechtigd tot 2 verschillende appartementsrechten die samen gelijk zijn aan de gerechtigdheid in de volle eigendom van het appartementsrecht.

Toekomst

De CVE heeft tot doel de laatste 2 appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht die nog in haar bezit zijn voor 1-1-2023 over te dragen aan de betreffende eigenaren die gerechtigd zijn tot het appartementsrecht in het recht van erfpacht van de betreffende bungalows.

Voor 1-1-2023

Als alle appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht zijn overgedragen aan bungaloweigenaren kan de notaris controleren of alle eigenaren die gerechtigd zijn tot de appartementsrechten recht van erfpacht gelijk zijn aan de eigenaren die gerechtigd zijn tot de appartementsrechten recht van eigendom belast met erfpacht.

Als de tenaamstelling bij ieder appartementsrecht (lees bungalow) gelijk is dan kan de notaris concluderen dat het recht van erfpacht door vermenging teniet is gegaan (eventueel na afstand van het recht van erfpacht door alle appartementseigenaars gezamenlijk).

Als gevolg hiervan vervalt het recht van erfpacht waardoor de splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht vervalt.

Hierdoor is iedere bungaloweigenaar hierna gerechtigd tot de volle eigendom van zijn appartementsrecht.

Op 1-1-2023

Op 1-1-2023 vervalt het huidige recht van erfpacht doordat de looptijd is verstreken.

Het gevolg van het vervallen van het recht van erfpacht door tijdsverloop (evenals bij de hiervoor vermelde vermenging/afstand), is dat de splitsing in appartementsrechten van het recht van erfpacht van rechtswege wordt opgeheven (art. 5:143 lid 1 sub a Burgerlijk Wetboek).

Door opheffing van de splitsing wordt de betreffende vereniging van eigenaars van rechtswege ontbonden.

De in appartementsrechten gesplitste bloot eigendom wast aan tot vol eigendom.

De splitsing uit 2018 van de bloot eigendom blijft bestaan voor de volle eigendom.

Doordat de splitsing uit 2018 van de eigendom belast met erfpacht blijft bestaan, zijn de bungaloweigenaren niet meer eigenaar van (1) een aandeel in het recht van erfpacht en/of (2) een aandeel in de eigendom belast met erfpacht maar van de volle eigendom.

Dit is niet van toepassing op de eigenaren die alleen het appartementsrecht in het recht van erfpacht bezitten natuurlijk.

Schematische weergave

De hiervoor omschreven juridische constructie is schematisch weergegeven in bijlage 5.

Gevolgen voor eigenaren die het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht nog niet hebben verkregen op 1-1-2023

De eigenaren die op 1-1-2023 alleen het appartementsrecht in het recht van erfpacht bezitten zullen tot 1-1-2023 canon dienen te betalen aan de CVE (eigenaar van de appartementsrechten in de eigendom belast met erfpacht).

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht en de splitsing zoals hiervoor beschreven.

Hierdoor verliezen zij hun recht op gebruik en eigendom van de bungalow.

Op grond van art. 13 lid a van de erfpachtvoorraarden dient de CVE de waarde van de opstallen en installaties te vergoeden aan de eigenaar.

Doordat het recht van erfpacht vervalt door tijdsverloop, vervalt ook het eventueel op het appartementsrecht (ontstaan uit het recht van erfpacht) gevestigde hypothekrecht (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW).

Indien het appartementsrecht in het recht van erfpacht is bezwaard met een hypothekrecht dan verkrijgt de hypothekhouder op grond van de wet een pandrecht op voormeld vergoedingsrecht van de eigenaar bestaande uit de waarde van de opstallen en installaties (art. 3:229 lid 1 BW).

Op verzoek van de eigenaar en met medewerking van de CVE is het mogelijk om een nieuw erfpacht te vestigen voor de bungalows waarvan de blote eigendom nog niet is overgedragen door de CVE.

Verlenging van het recht van erfpacht is niet wenselijk omdat dan het recht van erfpacht ook in stand blijft voor alle andere eigenaren die het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht hebben verkregen. Dit is niet de bedoeling van de CVE.

De vestiging van een nieuw recht van erfpacht dient plaats te vinden bij notariële akte gevolgd door inschrijving van een afschrift in het kadastrale register.

De vestiging is belast met overdrachtsbelasting.

De juridische situatie blijft dan uiteindelijk praktisch ongewijzigd en de kosten voor vestiging van een recht van erfpacht zijn aanzienlijk, zonder dat het de huidige juridische situatie wezenlijk verandert.

Door vestiging van een nieuw recht van erfpacht wordt het huidige probleem weer vooruit geschoven.

Om de rechten van een eventuele hypothekhouder te waarborgen dient een nieuwe hypothekakte te worden gevestigd op het nieuw te vestigen recht van erfpacht gevolgd door inschrijving van een afschrift in het register van het Kadaster.

Positie hypothekhouder na opheffing splitsing

Hypotheek alleen op het appartementsrecht in het recht van erfpacht (mogelijk vanaf 9 mei 1974) en bungalow-eigenaar is ook eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht

Tot 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in het recht van erfpacht in het openbaar executeren.

De eigenaar blijft eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht.

Door deze executie herleeft het recht van erfpacht als het ware ondanks de ver menging. Als de hypothekhouder het geheel als zekerheid wenst dan is het mogelijk een akte van hypothecair bijverband op te stellen waarbij de bank het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht ook als onderpand verkrijgt naast het appartementsrecht in het recht van erfpacht.

De hypothekhouder behoudt dus zijn zekerheidsrecht en kan deze eventueel uitbreiden.

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht door tijdsverloop.

Hierdoor vervalt ook het recht van hypotheek (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW) op het appartementsrecht ontstaan uit het recht van erfpacht omdat het hypotheekrecht een afhankelijk recht (en een nevenrecht) is.

Een financier dient hiervan op de hoogte te zijn en dient dan ook de looptijd van de hypothecaire lening te hebben aangepast aan de looptijd van het recht van erfpacht.

Bij het vervallen van een hypotheekrecht vervalt de zekerheid voor de hypothekhouder. De lening blijft wel bestaan maar zonder zekerheid tot terugbetaling op het onderpand.

Hypotheek alleen op het appartementsrecht in het recht van erfpacht (mogelijk vanaf 9 mei 1974) en bungaloweigenaar is geen eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht

Tot 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in het recht van erfpacht in het openbaar executeren.

De CVE blijft eigenaar van het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht.

Op 1-1-2023 vervalt het recht van erfpacht door tijdsverloop.

Hierdoor vervalt op grond van de wet ook het recht van hypotheek (art. 3:81 lid 2 sub a juncto art. 82 BW) omdat het hypotheekrecht een afhankelijk recht (en een nevenrecht) is.

De hypothekhouder verkrijgt op grond van de wet een pandrecht op het vergoedingsrechten (art. 3:229 lid 1 BW) zoals hiervoor vermeld.

Hypotheek op het appartementsrecht in het recht van erfpacht en het appartementsrecht in de eigendom belast met erfpacht (mogelijk vanaf 5 april 2018)

Voor 1-1-2023 kan de hypothekhouder de beide appartementsrechten gezamenlijk in het openbaar executeren.

Na 1-1-2023 kan de hypothekhouder het appartementsrecht in de volle eigendom in het openbaar executeren.

Dit zal in de praktijk geen verschil moeten maken voor de financier.

Bijlagen

1. akte vestiging recht van erfpacht, ook omvattende het recht van opstal, ingeschreven in het register van het kada ster te Assen in deel 2778 nummer 48.
2. akte splitsing recht van erfpacht in appartementsrechten, ingeschreven in het register van het kada ster te Assen in deel 2791 nummer 76.
3. akte van levering eigendom belast met erfpacht, ingeschreven in het register van het kada ster in deel 72098 nummer 6.
4. akte splitsing eigendom belast met recht van erfpacht in appartementsrechten, ingeschreven in het register van het kada ster in deel 72937 nummer 44.
5. Schematische weergave juridische constructie.

Opgemaakt op 15 april 2021 te Coevorden.

J
veen en Veste Notarissen
Coevorden
Telefoon: 0524 517755
Email: info@notariaatcoevorden.nl

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Beschrijving toekomstscenario's gemeenschappelijke voorzieningen Bungalowpark Ermerzand

(versie 31 mei 2023; opgesteld door [REDACTED] (S))

Toelichting:

In een op 12 mei jl. gehouden overleg met de transformatiegroep is afgesproken dat er een aantal mogelijke toekomstscenario's inzake de nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen wordt beschreven op moment dat wordt besloten aan het bungalowpark een woonfunctie te geven. Hierna zijn de volgende twee scenario's beschreven: 1. een minimumvariant waarbij is uitgegaan dat de CVE vrijwel geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie wil hebben en 2. een maximumvariant waarvoor als uitgangspunt is gehanteerd dat de CVE de nu aanwezige voorzieningen in eigendom, beheer en exploitatie wil houden en deze voorzieningen aan de eisen van deze tijd wil aanpassen. Uiteraard zijn er tussen deze uiterste scenario's vele andere varianten mogelijk en denkbaar. Door de voors en tegens en (praktische) haalbaarheid van de beide scenario's binnen en in het op 30 juni aanstaande geplande overleg met de transformatiegroep te bespreken en keuzes te maken ontstaat(n) vanzelf een (of meerdere) realistische varianten, welke verder uitgewerkt kan (kunnen) worden. Het is van belang dat de transformatiegroep in vermeld overleg aangeeft welke voorzieningen zij minimaal noodzakelijk vindt dat in een behoefte voorziet en bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het park en waarmee het park zich kan onderscheiden van andere vergelijkbare parken.

Naast het beschrijven van twee scenario's is per soort voorziening de huidige situatie beschreven en zijn toekomstmogelijkheden aangegeven (zie 2e tabblad).

SCENARIO 1 (minimumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt de bestemming en functie wonen.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor de volgende gemeenschappelijke voorzieningen: jeu de boulesbanen en speeltuin.
- * Voor het overige wenst de CVE geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie verdwijnt.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keuken, magazijn en terras) wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette worden gesloopt of krijgen een andere functie.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., worden ontmanteld.
- * De midgetgolfbaan wordt ontmanteld.

- * Het pand Meerhuis wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd voor de volgende functies: materialenberging, kleine mf-ruimte voor het houden van vergaderingen, kantine jeu de boulesclub, biljarten(?), ontmoeten parkbewoners en openbaar toilet (o.a. voor badgasten).
- * De door sloop vrijkomende gronden verkavelen en in erfpacht geven aan belangstellenden, die er woningen willen realiseren.
- * Indien nodig dienen de jeu de boulesbanen en speeltuin te worden opgeknapt.

SCENARIO 2 (maximumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt woonfunctie.
- * De CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * Alle nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen blijven gehandhaafd, blijven in eigendom van de CVE en deze blijft ook verantwoordelijk voor beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie blijft (eventueel beperkt) in tact.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keuken, magazijn en terras) dient te worden opgeknapt en verduurzaamd.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette dienen deels anders te worden ingericht, opgeknapt en verduurzaamd.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten dient te worden opgeknapt en verduurzaamd.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., dienen te worden opgeknapt.
- * Indien nodig dienen de jeu de boules, speeltuin en midgetgolfbaan te worden opgeknapt.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Beschrijving toekomstscenario's gemeenschappelijke voorzieningen Bungalowpark Ermerzand

(versie 31 mei 2023; opgesteld door  Advies en Beleid)

Treelijning:

In een op 12 mei jl. gehouden overleg met de transformatiegroep is afgesproken dat er een aantal mogelijke toekomstscenario's inzake de nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen wordt beschreven op moment dat wordt besloten aan het bungalowpark een woonfunctie te geven. Hierna zijn de volgende twee scenario's beschreven: 1. een minimumvariant waarbij is uitgegaan dat de CVE vrijwel geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie wil hebben en 2. een maximumvariant waarvoor als uitgangspunt is gehanteerd dat de CVE de nu aanwezige voorzieningen in eigendom, beheer en exploitatie wil houden en deze voorzieningen aan de eisen van deze tijd wil aangepassen. Uitvoerig zijn er tussen deze beide uiterste scenario's vele andere varianten mogelijk en denkbaar. Door de voors en tegens en (praktische) haalbaarheid van de beide scenario's binnen en in het op 30 juni aantoonde geplande overleg met de transformatiegroep te bespreken en keuzes te maken ontstaat(n) vanzelf een (of meerdere) realistische varianten, welke verder uitgewerkt kan (kunnen) worden. Het is van belang dat de transformatiegroep in vermeden overleg aangeeft welke voorzieningen zij minimaal noodzakelijk vindt dat in een behoefte voorziet en bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van het park en waarmee het park zich kan onderscheiden van andere wegrijkbare parken.

Naast het beschrijven van twee scenario's is per soort voorziening de huidige situatie beschreven en zijn toekomstmogelijkheden aangegeven (zie 2e tabblad).

SCENARIO 1 (minimumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt de bestemming en functie wonen.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * CVE blijft verantwoordelijk voor de volgende gemeenschappelijke voorzieningen: jeu de boulesbanen en speeltuin.
- * Voor het overige werkt de CVE geen gemeenschappelijke voorzieningen meer in eigendom, beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie verdwijnt.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keukens, magazijn en terras) wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette worden gesloopt of krijgen een andere functie.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., worden ontmanteld.
- * De midgolfbaan wordt ontmanteld.
- * Het pand Meerhuis wordt gesloopt of krijgt een andere functie.
- * Er wordt een nieuw gebouw gerealiseerd voor de volgende functies: materialenberging, kleine mfruimte voor het houden van vergaderingen, kantine jeu de boulesclub, bijzetten(?), ontmoeten parkbewoners en openbaar toilet (n.a. voor badgasten).
- * De doorgroep via komende gronden verkeerden en in oefpact geven aan belangstellenden, die er woningen willen realiseren.
- * Indien nodig dienen de jeu de boulesbanen en speeltuin te worden opgeknapt.

SCENARIO 2 (maximumvariant)

Uitgangspunten:

- * Gehele park krijgt woonfunctie.
- * De CVE blijft verantwoordelijk voor groen en grijs op het park, incl. eiland, 3 meter water en parkeerterrein.
- * Alle nu aanwezige gemeenschappelijke voorzieningen blijven gehandhaafd, blijven in eigendom van de CVE en deze blijft ook verantwoordelijk voor beheer en exploitatie.
- * De receptiefunctie blijft (eventueel beperkt) in tact.
- * De post wordt aan huis bezorgd.

Consequenties:

- * Het centrumgebouw (grote zaal met bar, keukens, magazijn en terras) dient te worden opgeknapt en verduurzaamd.
- * De receptie, vergaderkamer, opslagruimte, materialenberging, postruimte en wasserette dienen deels anders te worden ingericht, opgeknapt en verduurzaamd.
- * Het zwembadgebouw met 2 baden, fitnessruimte, berging maaimachines en toiletten dient te worden opgeknapt en verduurzaard.
- * De tennisbanen, incl. hekwerken etc., dienen te worden opgeknapt.
- * Indien nodig dienen de jeu de boules, speeltuin en midgolfbaan te worden opgeknapt.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Bestuur Transitie commissie
Ermerzand
Erm

Geachte heer [REDACTED] J

Dank voor uw inhoudelijke reactie op het taxatierapport van Makelaardij [REDACTED] m.b.t.
Ermerzand.

Het bestuur van de Transitie commissie heeft met veel interesse uw aantekeningen gelezen
over dit rapport., en zou graag met u in gesprek gaan over uw zienswijze en suggesties ten
aanzien van het huidige rapport van taxateur [REDACTED] J

Wij begrijpen uit de correspondentie dat uw agenda helemaal overloopt, toch zou het voor
de eigenaren van Ermerzand van groot belang kunnen zijn om uw versie/advies mee te
nemen in de verdere ontwikkeling van de transitie Ermerzand.

Deze transitie heeft op de eigenaren een grote mentale en financiële impact. Om tot een
juiste afweging te komen hebben wij dan ook behoefte aan uw advies.

Voor deze vergadering zijn wij voornemens om ook Makelaardij [REDACTED] uit te nodigen.

Deze vergadering zal op 16 febr. 2024 plaatsvinden. Locatie Centrumgebouw Ermerzand te
Erm.

In afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Namens de Commissie Transitie Ermerzand

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Besluitvorming in of nav programma VVPC

Proces en moment	Fase	(soort) Besluit	Wie moet het besluit nemen
EXCELLEREN	Start	Welke parken komen voor excellentie in aanmerking. Door gemeente een inschatting gemaakt. Verder afhankelijk van ondernemers wens en beoordeling Taskforce.	-
	Fases REX	Proces Coevorden	Besluit: college Informatie: raad
	Fase I REX	Beoordeling gemeente of de ondernemer met zijn investeringsidee tot het programma REX wordt toegelaten.	Besluit: programma obv advies ambtelijk Informatie: college
	Fase II REX	Beoordeling gemeente (en taskforce) van het park-projectplan van de ondernemer tbv advies aan onafhankelijke beoordelende stuurgroep.	Besluit: college Informatie: raad
	RET	Ondernemer maakt gebruik van inzet RET team. Geen besluit = keuze ondernemer en RET team; kosten voor rekening ondernemer.	-
	Ontwikkeling	Bestemmingsplan wijzigingen nav investeringsideeën, uitbreidingen, andere functies (erbij).	Conform gebruikelijke procedure = raad
	Afronding	Plan per park – toekomstplan van park (bij REX parken al in eerdere fase) Geen besluit gemeente maar van park ondernemer(s)	Besluit: college (min of meer ceremonieel) Informatie: raad
TERUG NAAR RECREATIE	Start	Welke parken vinden we dat ze blijvend een toeristische/recreatieve bestemming moeten houden. Voor fase I bepaald (Primo en Secundo). Voor fase II (Zuiderveld, Elders), III (Vossenhol) en IV (Brinks Kampen) bepaald. Nog bekrachtigen voor	

		<p>elke start fases (ivm ervaring, actualiteit en voortschrijdend inzicht)?</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parken die op lijst terug naar recreatie stonden gaan we mee door. 2. Parken die niet op lijst terug naar recreatie stonden (maar bijv transformatie of excellentie) gaan we mee in gesprek over terug naar recreatie 3. Parken die op terug naar recreatie stonden gaan we toch mee in gesprek over transformatie. 	<p>1. geen besluit 2. besluit college 3. is raad omdat toch afwijken van hoofddoel recreatie</p>
		<p>Parken/eigenaren chalets en woningen willen niet in gesprek over recreatieve functie. Handhavingsbesluit</p>	<p>Besluit college/ burgemeester Informatie: raad</p>
		<p>Vertegenwoordiging park is niet goed – uitstel en ondersteunen bij oprichting VVE.</p>	<p>Besluit programma Informatie: college en evt raad afh duur uitstel</p>
	Gedurende het traject	<p>Constatering ondermijning/criminaliteit: aanpak</p>	<p>Besluit: burgemeester</p>
		<p>Constatering persoonsgebonden beschikking komt niet overeen met de persoon die er woont: handhaving</p>	<p>Geen besluit/uitvoering Informatie: college</p>
		<p>Samen met eigenaar oplossing bedacht voor afkoop perceel-gebonden beschikking oid</p>	<p>Besluit op intentie en budget: college/raad Uitvoering: vooraf ter info college en dan door ambt org</p>
		<p>Oplossing voor arbeidsmigranten overeengekomen met bureau dat huisvesting voor hen heeft geregeld</p>	<p><i>Hoort bij flexwonen</i></p>

		Gedoogtermijnen en termijnen voor oplossingen vertrek van permanente bewoners (huurders of eigenaren)	In toekomstplan per park opnemen en dan is besluit college met maatwerkoplossingen en marge en uitkomst.
	Afronding	Plan voor het gehele park 1. volledig terug naar recreatie met uitvoeringsplan 2. gecombineerde oplossing wonen/recreatie 3. xxx	1. Besluit college 2 Besluit raad ivm afwijking
		Constateren dat niet lukt tot plan te komen of maar met bepaald deel van de eigenaren: 1. volledig afbreken 2. deels afbreken en handhaven	Geen besluit, informeren en advies alternatief traject evt. Dat kan besluit worden.
TRANSFORMEREN	Start	Welke parken komen voor transformatie in aanmerking. Voor fase I bepaald (Ermerzand en De Tip). Voor fase II (Toenakkers), III (Wico) en IV (Tilkampen) intentie bepaald. Nog bekraftigen voor elke start fases (ivm ervaring, actualiteit en voortschrijdend inzicht)? 1. Parken die op transformatielijst stonden gaan we mee door. 2. Parken die niet op transformatielijst stonden gaan we wel mee in gesprek over transformatie 3. Parken die op transformatielijst stonden gaan we toch niet transformeren.	Intentie vastleggen = besluit: college Informatie: raad

		Besluit niet starten of voortzetten met gesprekken bijv ivm te groot verschil toekomstbeeld of geen goede vertegenwoordiging of xxx	
	Na fase I proces (verkenning)	Tussenbesluit 1 uit proces transformatie Aan de hand van de quickscan een go, no go of uitstel besluit op de ontwikkelrichting.	Besluit: college Informatie: raad
		Overeenkomen procesovereenkomst met park/chalet/huisjes eigenaren over ontwikkelrichting. Onderdeel is ook intentie afspraak over vereenvoudiging.	Besluit: college (informatie raad tegelijk met tussenbesluit 1)
	Na fase II proces (bepalen streefbeeld)	Tussenbesluit 2 uit het proces transformatie Aan de hand van gezamenlijk opstellen streefbeeld uitwerking financiën en vereenvoudiging, beschrijvend streefbeeld ahv kwaliteitskaarten.	Besluit: college Informatie: raad
		Overeenkomen realisatie-overeenkomst met park/chalet/huisjes eigenaren over realiseren transformatie op basis streefbeeld.	Besluit: college (informatie raad tegelijk met tussenbesluit 1)
	Na fase III proces (opstellen transformatieplan)	Is feitelijk toekomstplan van het park (en dus eindproduct project binnen het programma). Tussenbesluit 3 uit het proces transformatie. Transformatieplan is juridisch bindende bijlage bij realisatie-overeenkomst. Concretisering streefbeeld en toetsing aan beleid. En de acties die nodig zijn en wie en hoe het wordt uitgevoerd.	Besluit: college Informatie: raad
	Uitvoering	Bestemmingsplan (omgevingsplan) goedkeuren/vaststellen.	Besluit: raad
OVERIG	Begin programma	Vaststellen transformatieproces	Besluit: college Informatie: raad

	Standaard proces met de besluitvormingsmomenten en rollen.	
	Vaststellen visie op (flex)wonen in de gemeente - spoedzoekers - overbruggers - arbeidsmigranten - asielzoekers en statushouders Niet alleen 'niet op parken' maar ook waar wel	Besluit: raad
	Vaststellen inschrijvingsproces binnen de gemeente	Geen besluit (tenzij memo aanleiding geeft)
	Subsidie regeling voor transformatie en terug naar recreatie parken	Besluit: college Geld = raad Informatie: raad
	Wijze van afval ophalen en rechten bewoners/gebruikers parken op 1. transformatie/woonparken 2. recreatieparken met 2 ^e huisjes gebruik	Afstemmen met [] = besluit V&I
Gedurende het programma	Besluit subsidie toekenning (uit jaarbudget 75K) aan parken voor onderzoek, planopstelling, ondersteuning bij vorming VVE enz enz.	Besluit: college Advies: nog nadenken
Einde van het programma		

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Tekst Provinciale Omgevingsverordening Drenthe, met betrekking tot functiewijzigingen van verblijfsrecreatie naar wonen (transformatie van niet-vitale vakantieparken).

Aanpassing 2021, geldend per 8 oktober 2021

Bron: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR662771/1#d415313423e487>

Artikel 2.20 Functiewijziging verblijfsrecreatie naar wonen

• 1.

Een ruimtelijk plan kan alleen voorzien in functiewijziging van verblijfsrecreatie naar wonen indien:

- a.
 - het gehele vakantiepark dan wel ruimtelijk samenhangende recreatiewoningen onderdeel is van één plan;
- b.
 - de functiewijziging betrekking heeft op een gedeelte van, of gehele parken dan wel ruimtelijk samenhangende onderdelen daarvan en niet op losse recreatiewoningen;
- c.
 - in het ruimtelijk plan inzicht wordt gegeven in de problematiek van het betreffende vakantiepark en wordt onderbouwd dat een functiewijziging naar wonen bijdraagt aan de oplossing van deze problematiek;
- d.
 - de bestaande recreatiewoningen geen stacaravans of vergelijkbare bouwwerken zijn, tenzij in het ruimtelijk plan wordt geborgd dat de functiewijziging naar wonen in ieder geval gepaard gaat met een verbetering van de uiterlijke verschijningsvorm en de randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de woning in het ruimtelijk plan worden vastgelegd.
- e.
 - de betreffende woningen voldoen aan de minimale wettelijke eisen en in het ruimtelijk plan gemotiveerd wordt dat de functiewijziging past binnen de gemeentelijke woonvisie ofwel de balans tussen vraag en aanbod in de woningvoorraad, zodat deze aansluit bij de demografische behoefte, en;
- f.
 - in het ruimtelijk plan wordt onderbouwd dat er een ruimtelijke, maatschappelijke en/of landschappelijke meerwaarde ontstaat, en het ruimtelijk plan vergezeld gaat van een uitvoeringsplan waarin de maatregelen staan die gericht zijn op de genoemde meerwaarde, dat juridisch verbonden is aan het betreffende ruimtelijk plan.

- 2.

Gedeputeerde Staten (GS) hechten er voor de beoordeling aan dat het ruimtelijk plan door en met betrokkenen tot stand is gekomen en zullen dit in hun afweging betrekken.

- 3.

Bij toepassing van dit artikel zijn de bepalingen van Artikel 2.17 niet van toepassing.

Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum raadsvergadering	14 september 2021
Versie	1
Agendapunt	8.4
Naam rapporteur	[REDACTED]
Rv.nr.	1698
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. S. Stegen
Onderwerp	Vitale Vakantie Parken Coevorden - verevening bij transformatie van vakantiepark naar woonpark in het programma VVPC
Voorgesteld besluit	<p>1. Vaststellen van het kader voor kostenverhaal en verevening binnen het programma VVPC waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none">a. De vereveningsbijdrage per recreatiwoning wordt bepaald op 20% van de getaxeerde waardestijging conform vastgesteld Drents model,b. de gemeentelijke bestemmingsplanleges en eventuele planschade worden doorbelast op initiatiefnemers.

Aan de raad,

Inleiding

In Coevorden zijn we binnen het programma Vitale Vakantieparken bezig met de toekomst van onze vakantieparken. Eén van de opties is om vakantieparken te onttrekken aan het recreatieve aanbod en te transformeren naar reguliere woningen. Binnen het Drentse programma Vitale Vakantieparken, waar we ons als Coevorden aan hebben geconformeerd, is hiervoor een stappenplan ontwikkeld om de transformatie op een gestructureerde wijze aan te pakken. Daarnaast zijn ook afspraken gemaakt over het verhalen van kosten op eigenaren die in aanmerking komen voor transformatie. Dit omdat het omzetten van recreatieve bestemmingen naar woonbestemmingen leidt tot een (aanzienlijke) waardevermeerdering van de grond. Hierbij is ook de afspraak gemaakt dat, naast afspraken over het genoemde kostenverhaal, ook nog een financiële bijdrage moet worden betaald door eigenaren. Deze zogenaamde vereveningsbijdrage wordt gebruikt om investeringen te doen die bijdragen aan de toeristisch recreatieve ontwikkeling. Daarmee wordt voorkomen dat de toeristisch recreatieve kwaliteit als geheel verslechterd doordat woningen worden onttrokken uit het aanbod.

Op dit moment vinden op eigen initiatief gesprekken plaats met vertegenwoordigers van het Emerzand in Erm en De Tip in de Kiel over transformatie. Voor beide parken geldt dat, op basis van schattingen, nog maar zo'n drie procent van de woningen gebruikt wordt als recreatiwoning voor de verhuur aan derden. Twee op de drie woningen wordt bovendien al permanent bewoond. De gesprekken komen in een stadium dat het gewenst is om als gemeente een standpunt in te nemen over het kostenverhaal en de wijze waarop de verevening concreet handen en voeten wordt gegeven. Bijgevoegd kader dient hier toe.

Voorafgaand in de week aan de commissievergadering van 31 augustus 2021 wordt in afstemming met de griffie een technisch vragenuurtje georganiseerd over dit onderwerp.

Argumenten

1. *De Wet ruimtelijke ordening biedt onder voorwaarden ruimte voor vereveningsafspraken*
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormt de basis voor het kostenverhaal. Kort gezegd komt het erop neer dat gemeenten de kosten die zij maken om een ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren, in rekening moeten brengen bij de initiatiefnemer van deze ontwikkeling. Hierbij gaat het dan

bijvoorbeeld om de kosten om het bestemmingsplan te herzien of kosten die nodig zijn voor aanpassingen in de openbare ruimte. Het gaat hier om kosten die een directe relatie hebben met de ontwikkeling.

Aanvullend daarop biedt de wet ook ruimte om een vereveningsbijdrage te vragen. Deze bijdrage moet dan wel gebruikt worden om te investeren in projecten die een ruimtelijke en functionele samenhang hebben met het project waarvoor de bijdrage wordt gevraagd.

In dit concrete geval worden recreatiewoningen onttrokken aan het toeristisch recreatieve aanbod. Daarvoor wordt een financiële bijdrage gevraagd die wordt geïnvesteerd in toeristisch recreatieve projecten waardoor de toeristisch recreatieve kwaliteit als geheel, wordt versterkt. Deze methode heeft de toets van de Raad van State intussen doorstaan.

2. Het is in dit geval redelijk en billijk om een vereveningsbijdrage te vragen van 20% van de getaxeerde waardestijging van een perceel.

Niet ter discussie staat dat het omzetten van een recreatiewoning naar een reguliere woning leidt tot een (aanzienlijke) waardevermeerdering van de onderliggende grond waarmee de kosten die daarvoor gemaakt moeten worden (ruimschoots) overtreffen. De transformaties die hier en der in den lande al hebben plaatsgevonden, bevestigen dit beeld. De verwachting is dat dit in Drenthe niet anders zal zijn, mede gelet op de huidige woningmarkt.

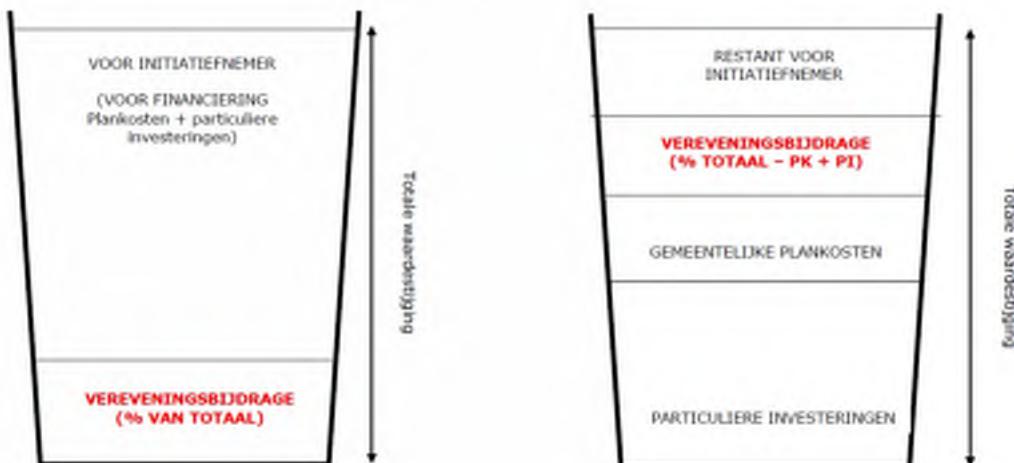
Binnen het Drentse programma is dan ook de afspraak gemaakt om verevening toe te gaan passen. Er zijn meerdere manieren om de vereveningsbijdrage vast te stellen. Het voorstel dat aan de gemeenteraad wordt gedaan gaat uit van een vereveningsbijdrage van 20% van de getaxeerde waardestijging van het te transformeren perceel. De werkwijze voor het vaststellen van de waardestijging is ook op Drents niveau vastgelegd. Hierbij is niet de waarde van de woning maatgevend maar de waarde van de onderliggende grond.

Uitgaande van het voorbeeld dat in het kader is opgenomen, leidt een waardestijging van €37.500, dan tot een vereveningsbijdrage van €7.500,-. Dit is in lijn met vereveningsbijdragen die elders in den lande worden gevraagd.

3. De voorgestelde vereveningsmethode is gebaseerd op eigen verantwoordelijkheid.

Zoals onder 2. aangegeven, wordt het voorstel aan de gemeenteraad gedaan om een vereveningsbijdrage van 20% van de getaxeerde waardestijging te hanteren. Vanuit de overige 80% kunnen dan de plankosten en overige investeringen bekostigd worden. De resterende overwaarde is dan de 'winst' voor de betreffende eigenaar.

De reden om voor deze systematiek te kiezen is een bewuste. Een alternatief, dat ook op provinciaal niveau steeds als voorbeeld wordt genoemd, is om de vereveningsbijdrage te nemen over het deel van de waardestijging waar de plankosten en (particuliere) investeringen al op in mindering zijn gebracht. In onderstaande afbeelding zijn beide modellen gevisualiseerd.



In het linker model worden initiatiefnemers uitgedaagd om de investeringen en plankosten zo laag mogelijk te houden. Hoe lager de plankosten en investeringen immers zijn, hoe hoger de 'eigen'

overwaarde. Een belangrijk middel om dit te bereiken is schaalvergrotting. Dit stimuleert individuele eigenaren om de samenwerking met elkaar te zoeken en de transformatie gezamenlijk op te pakken. Bij het tweede model ligt het risico op de loer dat juist het omgekeerde wordt gestimuleerd. Des te hoger de plankosten en investeringen des te lager de vereveningsbijdrage. Daar komt bij dat de voorgestelde systematiek waarbij de verantwoordelijkheid bij de inwoners wordt gelegd en de gemeente ruimte biedt en meer een faciliterende rol aanneemt, past binnen de Coevordense visie op de rol die we als overheid hebben.

4. Met de opbrengst kunnen investeringen worden gedaan waarmee de toeristisch recreatieve kwaliteit van Coevorden als geheel versterkt wordt.

Verevening mag geen doel op zich zijn. Het mag onder voorwaarden worden toegepast om financiële middelen te genereren die elders kunnen worden geïnvesteerd als compensatie voor het 'verlies' dat wordt veroorzaakt door de ruimtelijke ontwikkeling. De investeringen komen daarmee weer ten dienste van de samenleving.

De vereveningsbijdragen voor het onttrekken van recreatiwoningen aan het aanbod (het verlies) moeten dan ook worden ingezet om (ruimtelijke) ontwikkelingen die de toeristische sector versterken, te financieren. Hierbij kan worden gedacht aan projecten binnen het programma Vitale Vakantieparken maar bijvoorbeeld ook aan projecten uit de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde fietsnota "Ruimte voor de fietser" die betrekking hebben op het recreatief fietsen.

Opmerkingen

1. Afspraken over verevening zijn aan spelregels gebonden.

Om verevening te kunnen toepassen moet aan een aantal spelregels worden voldaan. De belangrijkste spelregel is dat er een structuurvisie moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin moet niet alleen de wijze van verevening worden vastgelegd maar ook de samenhang worden onderbouwd tussen de bijdragen die worden gevraagd en de projecten die worden gefinancierd. Ook deze moeten worden benoemd en voorzien van een grove raming.

2. Afspraken over verevening kunnen alleen gemaakt worden op basis van wederzijdse instemming.

Het doorbelasten van de gemeentelijke kosten die worden gemaakt om een ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren voor derden is wettelijk verplicht. Wanneer initiatiefnemer hierover geen privaatrechtelijke afspraken wenst vast te leggen in een anterieur contract kan dit aanleiding zijn om af te zien van medewerking. Al alternatief kan er een exploitatieplan worden vastgesteld bij het bestemmingsplan waarmee kostenverhaal wordt afgedwongen.

Het betalen van een vereveningsbijdrage kan niet worden afgedwongen. Dit moet op basis van wederzijdse instemming plaatsvinden. In de praktijk betekent dit dat afspraken om te verevenen alleen tot stand komen wanneer de waardestijging als gevolg van de transformatie naar een reguliere woonbestemming hoger is dan de kosten die moeten worden gemaakt inclusief vereveningsbijdrage.

3. Niet alle plankosten worden verhaald.

In het voorstel dat nu aan de gemeenteraad wordt gedaan, worden niet alle gemeentelijke plankosten doorberekend aan de initiatiefnemers. Deze beperken zich tot de bestemmingsplanleges. Daarnaast worden afspraken gemaakt over planschade. Naast de kosten voor de benodigde bestemmingsplanprocedure zijn er natuurlijk veel meer kosten die we als gemeente hebben in het proces om te komen tot transformatie. Er moet ambtelijke capaciteit worden gestoken in de gesprekken en onderhandelingen met de parken. Daarnaast zal ook vanuit de gemeente externe expertise moeten worden ingeschakeld, waaronder een gemeentelijke taxateur. In beginsel kunnen al deze kosten doorberekend worden. Omdat de gemeente echter ook een belang heeft bij de transformatie wordt voorgesteld deze voor eigen rekening te nemen.

4. Er is in Coevorden een behoorlijk aantal persoons- en perceelsgebonden beschikkingen afgegeven.

In het verleden is er al voor een flink aantal percelen persoons- of perceelsgebonden beschikkingen aangegeven. Kortgezegd komt het erop neer dat of de huidige bewoners hun recreatiewoningen al als reguliere woning mogen gebruiken of dat dit recht niet aan een persoon maar aan een perceel is gekoppeld. Deze laatste categorie van gevallen zijn ook vastgelegd in de ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplannen.

Dit betekent waarschijnlijk in dat geval er geen grondslag is voor een vereeningsbijdrage. Bij persoonsgebonden beschikkingen doet dit zich niet voor omdat deze beschikkingen immers niet raken aan de waarde van de kavel.

5. Er zijn nog veel onzekerheden.

Het transformatieproces in Coevorden is nog in de verkenningsfase. Vanuit het Ermerzand en de Tip is de vraag neergelegd om te mogen transformeren naar een reguliere woonfunctie en de gesprekken met de gemeente hierover zijn gestart.

Om de transformatie te laten slagen moeten echter nog veel stappen worden gezet en vraagstukken worden beantwoord. Zo is essentieel voor het slagen of er vanuit de parken de bereidheid is zich te organiseren om als een gezamenlijke gesprekspartner voor de gemeente op te treden en gezamenlijke procesafspraken te maken.

Ook zal er een gezamenlijk streefbeeld gemaakt moeten worden wat uiteindelijk moet uitmonden in een transformatieplan die weer de basis vormt voor het uiteindelijke bestemmingsplan.

Dit laat echter onverlet dat het creëren van duidelijkheid hoe de gemeente omgaat met kostenverhaal en vereening hierbij zeker helpend is. De verdere concretisering van de vereening vindt plaats in een op te stellen structuurvisie.

Kosten, baten, dekking

De kosten van de gemeentelijke activiteiten die binnen het programma Vitale Vakantieparken worden uitgevoerd zijn deels gedekt vanuit de begroting. Het gaat daarbij vooral om projecturen en de bijdrage aan het VVP Drenthe. In de programmabegroting 2022 volgt een voorstel voor kosten waar nu meer zicht op ontstaat maar die nog niet in de meerjaren-programmabegroting zijn opgenomen. Eventuele kosten van aanpassing of mogelijk overname infrastructuur en kosten in de openbare voorzieningen op een park in eigendom van de gemeente zijn op dit moment nog niet duidelijk. Omdat eigendom, situatie en eventueel benodigde aanpassing per park verschillen, wordt dit per park bezien en in het toekomstplan per park afgesproken en meegenomen. Voor zover het gaat om kosten die niet zijn begroot, volgt hier mogelijk in de toekomst een apart voorstel voor.

De bestemmingsplanleges worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. De vereeningsbijdragen worden gestort in een speciaal hiervoor op te richten gemeentelijke bestemmingsreserve van waaruit de nader vast te stellen toeristisch recreatieve projecten worden gefinancierd. Hierover wordt jaarlijks gerapporteerd aan de raad in het kader van de reguliere P&C cyclus.

Aanpak/uitvoering

Zoals gezegd is vanuit het provinciale programma een stappenplan ontwikkeld om de transformatie van vakantieparken gestructureerd aan te pakken. Er worden vier fasen onderscheiden:

Fase I Verkenningsfase

In deze fase wordt allereerst vastgesteld welke parken in aanmerking komen voor transformatie. Vervolgens wordt op de betreffende parken een eerste haalbaarheidsstudie uitgevoerd en vindt een eventuele verdiepingsslag plaats. Dit mondert uit in een procesovereenkomst tussen park en gemeente. De gemeente treedt op als trekker van het proces. In deze fase worden ook de uitgangspunten voor vereening bepaald en vastgelegd.

Fase II Streefbeeld

Wanneer er een overeenkomst is afgesloten tussen gemeente en park, wordt een gezamenlijk streefbeeld bepaald waar het park over een aantal jaar wil staan. Aanvullend wordt op hoofdlijnen een financiële scan gemaakt waarbij kostenverhaal, vereening en overige kosten per park in beeld worden gebracht. Zowel afspraken met betrekking tot het streefbeeld als de afspraken over de kosten worden vastgelegd in een realisatieovereenkomst. De (verenigde) woningeigenaren worden in deze fase trekkers van het proces.

Fase III. Transformatieplan

Deze fase leidt tot een gedragen en concreet plan van aanpak, inclusief planning en financiële paragraaf. Ook in deze fase ligt het initiatief bij de (verenigde) woningeigenaren. Nadat deze fase is afgelopen, stopt de betrokkenheid van het programma.

Fase IV Bestemmingsplan en uitvoering.

Deze fase staat in het teken van het doorlopen van de planologische procedure en de daadwerkelijke uitvoering.

Met betrekking tot de beide Coevordense parken bevinden we ons nog in de verkenningsfase. Hier past ook het kader voor kostenverhaal en verevening bij. Bij instemming van de raad kan het kader meegenomen worden in de gesprekken met de parken en worden verwerkt in de procesovereenkomst.

Om het kader voor verevening ook daadwerkelijk te kunnen gaan gebruiken moet er een structuurvisie worden opgesteld. Wanneer het kader door de gemeenteraad wordt vastgesteld na de zomer zullen wij dit proces starten. De voorbereidingen hiervoor zullen op korte termijn in gang gezet worden. Hiervoor zal te zijner tijd een apart voorstel aan uw raad worden aangeboden.

Communicatie

Na vaststelling van dit kader wordt de inhoud besproken met de twee parken waarmee we op dit moment het transformatieproces doorlopen.

Bijlagen

- Kader kostenverhaal en verevening voor transformatie vakantieparken Coevorden

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester



Kenmerk:
38873-2021



Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Ermerzand



Aan de eigenaren van een huisje recreatiewoning op het

Met opmerkingen [t1]: Zijn stenen woningen

Beste eigenaar,

Met deze brief informeren we u namens de coöperatieve vereniging Ermerzand (CVE) en de gemeente Coevorden over een aantal belangrijke ontwikkelingen op het park. Ook hebben we uw mening nodig voor het maken van de goede keuzes en beslissingen in de komende tijd en de toekomst. De hoofdvraag hierbij is: Kan Ermerzand een woonpark worden en wat is daar voor nodig?

Hoe is het nu?

In 2019 startte in de hele provincie Drenthe het programma Vitale Vakantieparken. Een team van deskundigen ondersteunt gemeente en parken bij het transformeren naar wonen of bij het verbeteren van de toeristisch-recreatieve functie. De gemeente Coevorden gaat op deze manier aan de slag met zeventien parken in de gemeente.

Er is een 'Quick scan' voor het Ermerzand uitgevoerd om te bepalen wat er nodig is om te komen tot een nieuwe bestemming 'wonen'. De resultaten De opgestelde Quick Scan Ermerzand sturen we mee met deze brief. Uit de scan blijkt dat Ermerzand geschikt is voor transformatie naar wonen. In de Quick Scan staat in hoofdlijnen welke stappen hiervoor gemaakt moeten worden en welke aanpassingen nodig zijn.

Wij als bestuur van de CVE en als gemeente willen samen aan de slag om te kijken wat er nodig is de volgende stap te maken. We hebben het Als eerste kijken we dan even naar het gezamenlijk bezit én over-de bungalows die particulier bezit zijn.

Met opmerkingen [t2]: Het gaat niet om de samenwerking in de komende maanden en het ophalen van het mandaat voor de CvE; daarom 'komende tijd' toegevoegd.

Met opmerkingen [t3]: Anders kan de vraag ontstaan: welke nieuwe bestemming

Bestuur CVE

Er moet veel worden uitgezocht en er zal veel overlegd moeten worden met bewoners, eigenaren én gemeente. Het bestuur van de CVE wil hier tijd en energie in steken. Het is belangrijk dat er één aanspreekpunt is voor het hele Ermerzand. Het bestuur wil en kan alle eigenaren vertegenwoordigen. Hiervoor is goed contact en overleg met de VvE en individuele eigenaren belangrijk. Het bestuur van de CVE wil graag dat iedereen kritisch mee denkt en kijkt en wil dan ook alle eigenaren goed bij het proces betrekken. Via de website CVErmerzand.nl vroeg het bestuur u als eigenaar van een bungalow al eerder of u het goed vindt dat het bestuur van CVE u vertegenwoordigt. Hierop zijn nog niet genoeg reacties binnengekomen. We vragen u dan ook om dit zo snel mogelijk te laten weten, in ieder geval voor 8 mei. Op 22 mei is de Algemene Ledenvergadering. We hopen dat die vergadering fysiek kan plaatsvinden. U hoort hier nog over.

Gemeente

Bij de gemeente Coevorden is er een projectleider om met het Ermerzand aan de slag te gaan. Dit is [] Hij werkt samen met [] [] is een zogeheten 'transformatieadviseur' bij Vitale Vakantie Parken Drenthe; de provinciale organisatie. Hij deed dit al in meer gemeenten.

Van recreatie naar wonen

De functie van het park veranderen van recreatie naar wonen gaat niet zo maar. Er komt heel wat bij kijken. Denk er bijvoorbeeld aan dat woningen dan moeten voldoen aan andere eisen dan bij recreatie. Er moet iets met het bestemmingsplan, de waarde van de woning verandert en het heeft gevolgen voor de gemeentelijke belastingen. Ook betekent het iets voor de algemene voorzieningen op het park. Dit zijn nog maar een paar punten; er is nog veel meer. Stap voor stap moeten dingen geregeld en dat kost veel tijd en energie. [Een uitleg over deze stappen vindt u ook bijgesloten bij deze brief.](#)

Wat gaat er nu gebeuren

Het bestemmingsplan moet gewijzigd. Hiervoor moeten we onderzoeken wat er nodig is om dit mogelijk te maken. Welke aanpassingen er moeten gebeuren om aan het nieuwe bestemmingsplan te kunnen voldoen.

Daarnaast moet er per bungalow in gekeken worden wat er moet gebeuren om het te laten voldoen aan de eisen zoals die in het bouwbesluit staan. Er wordt gekeken welke kosten dat met zich meebrengt en ook hoeveel de bungalow uiteindelijk meer waard is.

Kosten

Het transformeren van recreatie naar wonen kost geld. Bijvoorbeeld alle onderzoeken, bestemmingsplanwijzigingen en het aanpassen van de wegen en groen en van de bungalows. De gemeenteraad neemt nog een besluit over 'vereenvoudiging' van de meerwaarde. Dit betekent dat u als eigenaar kosten voor uw rekening neemt of meebetaalt als uw bungalow inderdaad meer waard wordt. Deze vereenvoudiging is nooit hoger dan de waardestijging die overblijft na aftrek van de kosten.

Kortom

Er is nog veel onduidelijk. Voor de CVE, voor u als eigenaar en voor de gemeente. Stap voor stap kijken we samen welke keuzes er gemaakt moeten worden. Hierover zijn we het vast niet altijd eens, maar we komen er uit!

Stuur in ieder geval voor 8 mei een mail naar [\[redacted\]@bungalowparkmerzand.nl](mailto:[redacted]@bungalowparkmerzand.nl). Zet hier in of u het goed vindt dat het bestuur van de CVE u vertegenwoordigt in de gesprekken over de transformatie.

Op papier reageren kan ook; gebruik dan de antwoord envelop. Dat kan zonder postzegel.

Wanneer u vragen heeft, kijk dan eerst op www.cvermerzand.nl. Daar is veel informatie te vinden. Heeft u daarna nog vragen, neem dan contact op met het bestuur. Zij verzamelen de vragen voor het overleg met de gemeente.

We hopen op een goede samenwerking!

Met vriendelijke groet,

[naam]
Bestuur Ermerzand

 Gemeente Coevorden

Met opmerkingen [t4]: Wel iets uitgebreider en duidelijker dan de vorige alinea, maar zitten wat dubbelingen in

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Tel. 0524-566595
Fax 0524-566555
E-mail: j@coevorden.nl
Website: www.coevorden.nl

Bezoekadres:
Locatie Dolen
Hoofdstraat 2

Aan:
Mevrouw 
 

Met opmerkingen (e1): Vul in bv. F11 de variabele
gegevens in.

Uw brief : 20 november 2004, ontvangen 23 november 2004
Afdeling : Publieksafdeling, loket Bouwen en Wonen
Behandeld door : dhr.  (0524) 598140
Kenmerk : PABW 04.5557
Bijlage(n) :
Coevorden : 15 juli 2024
Onderwerp : lijst recreatiewoonverblijven te Emmerzand verz.:

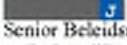
Geachte mevrouw 

In reactie op uw brief waarin u vraagt waarom uw recreatiewoning op het Emmerzand niet op de lijst voorkomt van recreatiewoonverblijven waarvan is gezegd dat deze permanent mogen worden bewoond kunnen wij u het volgende mededelen. Uw recreatiewoning (Emmerzand 131) staat inderdaad niet op de genoemde lijst. U heeft echter een kopie van een brief meegezonden waaruit blijkt dat door de toenmalige gemeente Sleen ook aan u is meegedeeld dat tegen het door u permanent bewonen van recreatiewoning Emmerzand 131 niet zal worden opgetreden. Uit intern archiefonderzoek is ons gebleken dat u inderdaad deze brief van de toenmalige gemeente Sleen heeft ontvangen en dat derhalve de regeling eveneens op uw recreatiewoning van toepassing is.

Wel wijzen wij u er op dat het Ministerie van VROM van alle gemeenten in Nederland, dus ook van de gemeente Coevorden, verwacht dat op 1 januari 2005 een standpunt wordt ingenomen ten aanzien van permanente bewoning van recreatiewoonverblijven. Momenteel onderzoeken wij de mogelijkheden om permanente bewoning van recreatieveverblijven in de gemeente tegen te gaan. Op dit moment valt nog niet concreet te zeggen welk standpunt wij zullen innemen ten aanzien van het permanent bewonen van recreatieveverblijven. Het voorgaande is op 24 november 2004 in Coevorden Huis-aan-Huis gepubliceerd.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Coevorden,
namens dezen,


Senior Beleidsmedewerker Bouwen
en Ruimtelijke Ordening

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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



Gemeente
Coevorden

Beste bewoners van het Ermerzand,

Zoals u ongetwijfeld weet, werken de twaalf Drentse gemeenten samen met de provincie, RECRON en het Recreatieschap aan het programma 'Vitale Vakantieparken'.

Ook in Coevorden kijken we wat onze parken nodig hebben om of een beter recreatief park te worden of te kijken naar de mogelijkheden om een woonpark worden.

Om de raadsleden van onze gemeente bij te praten over het totale programma in Coevorden met 17 vakantieparken en voorbeelden te laten zien, brengen we met een kleine groep raadsleden, ambtenaren en wethouder Stegen onder andere op zaterdagochtend 3 oktober een bezoek aan het park Ermerzand. Het bezoek gaat niet specifiek over Ermerzand, maar over alle parken die we in onze gemeente hebben.

Het lijkt ons netjes u hiervan op de hoogte te brengen. U weet dan waarom er mensen rondlopen en kijken.

Inhoudelijke gesprekken over de toekomstplannen van Ermerzand vinden dit jaar nog plaats, met in eerste instantie de bestuursleden van de Vereniging van Eigenaren.

Wanneer u vragen heeft over dit bezoek, dan kunt u contact met mij opnemen via mail:
[REDACTED] @coevorden.nl.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Tuesday, March 30, 2021 5:47 PM
Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@kpnmail.nl; Secretaris CVE [REDACTED]
[REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@4fox.nl; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]
CC: [REDACTED] - Moeke; [REDACTED]
Onderwerp: Brief CvE en gemeente
Bijlagen: 210330 Conceptbrief Transitie Eigenaren [REDACTED].doc

Hallo allen,

Hierbij de aangepaste brief naar aanleiding van onze opmerkingen. Deze brief zal ik laten registreren door onze afdeling communicatie, zodat zij ook even kunnen checken of de boodschap overkomt.
Daarna zal ik het concept weer aan jullie voorleggen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectleider Vitale Vakantieparken Coevorden
Gemeente Coevorden

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

18 augustus 2023

Beste bungaloweigenaar,

De mail die u afgelopen week heeft ontvangen met als titel 'controle bungalows in verband met permanente bewoning' heeft de nodige vragen opgeroepen.

Dit is begrijpelijk. Deze mail had pas verzonden moeten worden na het uitkomen van de 'Nieuwsbrief Transitie' waarin uitleg over deze procedure zou worden opgenomen. Als gevolge van het feit dat vanwege vakantie van enkele medewerkers van de gemeente dit laatste vertraging oplep is de volgorde niet gelopen zoals gepland. Daarom de volgende toelichting:

Voor het omzetten van de status van recreatiewoning naar reguliere woning is het noodzakelijk dat iedere bungalow wordt getoetst of wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor bungalows met perceelsgebonden beschikking, immers ook dat zijn recreatiewoningen, zij het dan met bijzondere status.

Deze toetsing blijkt in de praktijk nogal mee te vallen. We hebben alvast drie bungalows laten controleren om hierover duidelijkheid te krijgen. In feite wordt enkel gekeken naar zaken als ventilatie, de aanwezigheid van een rookmelder en dergelijke, dus het veiligheidsaspect. De inspecteur verwacht aan een half uurtje per bungalow genoeg te hebben.

Het onderzoek wordt uitgevoerd door een gecertificeerd bureau in opdracht van de gemeente die ook de kosten voor haar rekening neemt. De kosten worden naderhand verrekend in het gehele transitieverhaal. Tenzij de transitie geen doorgang vindt. Dan zal de gemeente mogelijk gaan verhalen op het park.

Indien uw bungalow niet voldoet, dan wordt u in de gelegenheid gesteld dit alsnog in orde te maken. Indien u daartoe niet bereid bent, dan wel medewerking aan het onderzoek weigert, dan kan uw bungalow niet worden meegenomen in een eventuele transitie. Het blijft dan een recreatiebungalow. Dat betekent onder meer dat bij verkoop de financieringsmogelijkheden beperkter zijn, dat een hogere hypotheekrente zal worden verlangd en dat de gemeente zal gaan handhaven op niet-recreatief gebruik, voor zover er geen perceelsgebonden woonbeschikking bestaat. (of hiervan sprake is kunt u nagaan op de zogenaamde 'verbeelding' bij het huidige bestemmingsplan).

Daarbij lijkt het mogelijk de omzetting naar reguliere woning tijdelijk aan te houden, indien u tenminste voor het overige meegaat in een eventuele transitie. Voor eigenaren die volledig buiten een eventuele transitie willen blijven bestaat enkel tegen zeer hoge kosten de mogelijkheid om later alsnog in te voegen.

Hopende een en ander zo iets te hebben verduidelijkt

 Transitiecommissie.

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: Saturday, April 24, 2021 9:20 AM
Aan: [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@kpnmail.nl; [REDACTED]@gmail.com; [REDACTED]@4fox.nl;
Secretaris CVE [REDACTED]; Penningmeester CVE [REDACTED]; [REDACTED]@gmail.com
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Brief [REDACTED] 24 april 2021
Bijlagen: Brief [REDACTED] 20210424.docx

Hallo allen,

Hierbij, zoals afgesproken, de aangepaste brief. Zie bijlage. Wat mij betreft staat alles er nu wel in. [REDACTED] zou hier nog even naar kijken.

Maar ik stuur deze mail naar iedereen, omdat ik nog een andere gedachte kreeg tijdens het uitwerken van deze brief. Zou het niet beter zijn om alleen een uitnodigingsbrief te maken voor de aparte bijeenkomst. Daar eerst de toelichting/uitleg te geven, vragen te beantwoorden en belangen beter te onderbouwen. En daarna pas het mandaat ophalen? Dat geeft een grotere kans op respons en een goedgekeurd mandaat. Brieven worden altijd slecht gelezen (niemand in gedachten hoor, gewoon in algemene zin) en dan zou de reactie kunnen zijn; waarom zou ik dat doen.

Graag hoor ik jullie reactie,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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

Aan de eigenaren van een recreatiewoning op het Ermerzand

Beste eigenaar,

Met deze brief informeren we u namens de coöperatieve vereniging Ermerzand (CVE) en de gemeente Coevorden over een aantal belangrijke ontwikkelingen op het park. Ook hebben we uw mening nodig voor het maken van de goede keuzes en beslissingen in de komende tijd en de toekomst. De hoofdvraag hierbij is: kan Ermerzand een woonpark worden en wat is daar voor nodig?

Aanleiding

Sinds 2015 zijn er al gesprekken tussen het bestuur en de gemeente. Op initiatief van een aantal eigenaren is gevraagd om op Ermerzand permanent te mogen wonen. In 2019 startte in de hele provincie Drenthe het programma Vitale Vakantieparken. Een team van deskundigen ondersteunt gemeente en parken bij het transformeren naar wonen of bij het verbeteren van de toeristisch-recreatieve functie. De gemeente Coevorden gaat op deze manier aan de slag met zeventien parken in de gemeente.

Huidige situatie Ermerzand in kaart gebracht

Er is een 'Quick scan' voor het Ermerzand uitgevoerd om te bepalen wat er nodig is om te komen tot een nieuwe bestemming 'wonen'. De opgestelde Quick Scan Ermerzand sturen we mee met deze brief. Uit de scan blijkt dat Ermerzand geschikt is voor transformatie naar wonen. Er staan ook hoofdlijnen in welke stappen hiervoor gemaakt moeten worden en welke aanpassingen nodig zijn.

Wij als bestuur van de CVE en als gemeente willen samen aan de slag om de volgende stap te maken. Als eerste kijken we dan naar het gezamenlijk bezit én de bungalows die particulier in bezit zijn.

Bestuur CVE

Er moet veel worden uitgezocht en er zal veel overleg moeten worden met bewoners, eigenaren én gemeente. Het bestuur van de CVE wil hier tijd en energie in steken. Het is belangrijk dat er één aanspreekpunt is voor het hele Ermerzand. Het bestuur wil en kan alle eigenaren vertegenwoordigen. Hiervoor is goed contact en overleg met de VvE en individuele eigenaren belangrijk. Het bestuur van de CVE wil graag dat iedereen kritisch mee denkt en kijkt en wil dan ook alle eigenaren goed bij het proces betrekken. Besluiten zullen aan de eigenaren worden voorgelegd. Het bestuur zal dit voorbereiden door ook de voors en tegens uit te zoeken.

Gemeente

Bij de gemeente Coevorden is er een projectleider om met het Ermerzand aan de slag te gaan. Dit is [] Hij werkt samen met [] [] is een zogeheten 'transformatieadviseur' bij Vitale Vakantie Parken Drenthe; de provinciale organisatie. Hij deed dit al in meer gemeenten.

Van recreatie naar wonen

De functie van het park veranderen van recreatie naar wonen gaat niet zo maar. Er komt heel wat bij kijken. Denk er bijvoorbeeld aan dat woningen dan moeten voldoen aan andere eisen dan bij recreatie. Er moet iets met het bestemmingsplan, de waarde van de woning verandert en het heeft gevolgen voor de gemeentelijke belastingen. Ook betekent het iets voor de algemene voorzieningen op het park. Dit zijn nog maar een paar punten; er is nog veel meer. Stap voor stap moeten dingen geregeld worden en dat kost veel tijd en energie. Een uitleg over deze stappen vindt u ook bijgesloten bij deze brief.

Wat gaat er nu gebeuren?

Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden. Hiervoor moeten we onderzoeken wat er nodig is om dit mogelijk te maken. Welke aanpassingen er moeten gebeuren om aan het nieuwe bestemmingsplan te kunnen voldoen.

Daarnaast moet er per bungalow in gekeken worden wat er moet gebeuren om het te laten voldoen aan de eisen zoals die in het bouwbesluit staan. Er wordt gekeken welke kosten dat met zich meebrengt en ook hoeveel de bungalow uiteindelijk meer waard is.

Waarom willen we dit?

Als Ermerzand een woonpark wordt, betekent dit dat het permanent wonen definitief geregeld is. De functies wonen en recreëren zijn dan niet meer vermengd. Het zal niet alleen een waardestijging voor de woning betekenen, ook zekerheid naar de toekomst. Daarnaast komt er duidelijkheid over het bezit en beheer van de algemene voorzieningen op het park.

Kosten

Het transformeren van recreatie naar wonen kost geld. Bijvoorbeeld alle onderzoeken, bestemmingsplanwijzigingen en het aanpassen van de wegen en groen en van de bungalows. De gemeenteraad neemt nog een besluit over 'verevening' van de meerwaarde. Dit betekent dat u als eigenaar kosten voor uw rekening neemt of meebetaalt als uw bungalow inderdaad meer waard wordt. Deze verevening is nooit hoger dan de waardestijging die overblijft na aftrek van de kosten.

Kortom

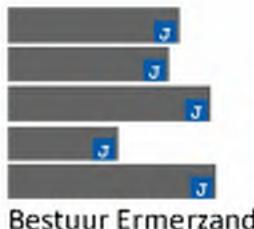
Er moet nog veel worden uitgezocht. Voor de CVE, voor u als eigenaar en voor de gemeente. Stap voor stap kijken we samen welke keuzes er gemaakt moeten worden. Hierover zijn we het vast niet altijd eens, maar we komen er uit! Bij deze brief vindt u een antwoordkaart met 3 vragen. Wij willen u vragen deze vragen **voor 15 mei as.** te beantwoorden. Dit kan via een mail naar secretaris@bungalowparkmerzand.nl ofop

papier reageren kan ook; gebruik dan de antwoordenv envelop. Dat kan zonder postzegel. In een aparte bijeenkomst zullen we u verder informeren en zullen we de uitkomst van de enquête presenteren.

Wanneer u vragen heeft, kijk dan eerst op www.cvermerzand.nl. Daar is veel informatie te vinden. Heeft u daarna nog vragen, neem dan contact op met het bestuur. Zij verzamelen de vragen voor het overleg met de gemeente.

We hopen op een goede samenwerking!

Met vriendelijke groet,



Bestuur Ermerzand



Gemeente Coevorden

26 april 2021

Bijlagen:

- Informatiefolder transformatieproces
- Quick Scan Ermerzand

ANTWOORDKAART:

1. *Gaat u ermee akkoord dat het CVE bestuur ook de VVE vertegenwoordigt in de gesprekken betreffende het in kaart brengen van de consequenties voor de transitie van Ermerzand tot een woonpark?*
 - Ja, ondergetekende gaat akkoord met de vertegenwoordiging.
 - Nee, ondergetekende heeft bezwaar.
 - Geen mening.
2. *Bent u het eens om het park te transformeren naar permanent wonen?*
 - Ja, permanente woonbestemming is belangrijk voor mij. (*Vanzelfsprekend een en ander afhankelijk van de nog in kaart te brengen verwachte opbrengsten, kosten en overige consequenties*)
 - Nee, geen belang bij permanente woonbestemming.
 - Nee, ik heb al een woonbeschikking.
 - Ja, ik heb al een woonbeschikking, maar vindt het belangrijk om van het gehele park te voorzien van een permanente woonbestemming.
 - Geen mening.
3. *Heeft het bestuur uw mandaat om maximaal €5.000,- te investeren uit de algemene reserves in onderzoeken t.b.v. de transitie? Mochten de onderzoekskosten hoger worden, dan zal het bestuur in overleg gaan met eigenaren?*
 - Ja, het bestuur heeft toestemming om de mogelijke transformatie naar een woonpark te onderzoeken.
 - Nee, het bestuur mag onderzoeken, maar geen kosten maken en zal elke uitgave vooraf moeten verantwoorden.
 - Geen mening.

Naam eigenaar:

Naam 2^e eigenaar:

Huisnummer:

Datum:

Handtekening:

Toelichting grondslagen

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

J Art. 5.1 lid 2 sub e

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